

### НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ  
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

#### События

Компания «Энерго-логистик»  
на части территории Бадаевских  
складов построит офисный  
комплекс с гостиницей.  
Инвестиции составят 25 млн EUR.

**Гостей поселят  
на Бадаевских складах, стр. 6**

#### Власть

Вице-губернатор Игорь  
Метельский заявил  
строителям, что город не будет  
финансировать строительство  
социнфраструктуры  
в новых жилых проектах.

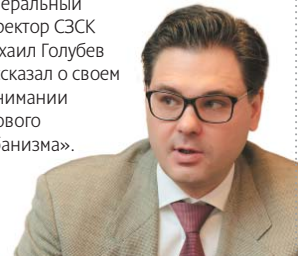
**Строителей послали в сад, стр. 10**



#### Точка зрения

**«В Петербурге  
настал переломный  
момент», стр. 18**

Генеральный  
директор СЗСК  
Михаил Голубев  
рассказал о своем  
понимании  
«нового  
урбанизма».



#### События

## Миллиарды Минобороны дошли до Петербурга

Подчиненные министра обороны Сергея Шойгу потратят 20,3 млрд рублей на приобретение жилья в Петербурге. Военное ведомство объявило крупнейший за всю историю конкурс на закупку квартир, он состоится 17 декабря этого года. (Подробнее на стр. 13)

Фото: Павел Исаев / «Коммерсант»



Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ДСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

**ASTERA**

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ  
УСЛУГИ  
НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ

**20  
лет**

Брокерские услуги в сфере торговой, офисной,  
индустриальной и элитной жилой недвижимости  
Предброкеридж  
Стратегический и инвестиционный консалтинг  
Исследования рынка недвижимости  
Оценка недвижимости  
Управление коммерческой и жилой недвижимостью

**на рынке  
недвижимости**

An alliance member of  
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

С.-Петербург: +7 (812) 703 00 03  
Москва: +7 (495) 925 00 05  
Киев: +38 (44) 501 50 10

[www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)

РЕКЛАМА

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ

Т. 777-0-500 [www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)

Проектная декларация на сайте [www.обособстрой.рф](http://www.обособстрой.рф)

РЕКЛАМА

Информацию о вариантах подписки можно  
узнать по тел.: **(812) 458-03-40**  
или на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

**Адрес редакции:**  
Россиа, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 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:** Елена 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 Горбунова,  
Татьяна Крамерева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский, Владимир Тилес

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

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

**Отдел рекламы:**  
Майя Сержанова (руководитель),  
Ольга Бич, Валентина Борникова, Серафима Редута,  
Елена Савоскина, Екатерина Шведова  
Тел./факс +7 (812) 458-03-40  
e-mail: reklama@stroypress.ru



**Отдел подписки:**  
Елена Хохлачева (руководитель),  
Екатерина Червякова  
Тел./факс +7 (812) 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 государственях, в районных администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Роман Арипов

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 на Северо-Западном ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

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

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 220  
Подписано в печать 30.11.2012 в 17:00



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



**ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



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



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

# Комитет по энергетике: дело - труба

**Антонина Асанова / ГУ МВД возбудило уголовное дело по итогам деятельности Комитета по энергетике и инженерному обеспечению. По предварительной оценке госорганов, ущерб государству в результате прокладки 600 км некондиционных труб составил около 3 млрд рублей.**

Утром в четверг, 29 ноября, ГУ МВД провело 30 обысков в городских и коммерческих организациях, а также в квартирах фигурантов дела. Было задержано около 10 человек. У председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владислава Петрова. В квартире изъято 18 млн рублей, 100 тыс. USD и 100 тыс. EUR.

«Для этого из Москвы прибыло около 200 оперативных сотрудников, а также следователей центрального аппарата МВД. Их поддерживали бойцы СОБР, - сообщил официальный представитель МВД полковник Андрей Филиппук. - В результате пресечена деятельность преступной группы, которая подозревается в хищении около 3 млрд рублей из бюджета города. Возбуждено уголовное дело по статье «Мошенничество в особо крупных размерах». Также в результате операции обнаружено большое количество денежных средств, свидетельства о собственности на квартиры в элитных районах Санкт-Петербурга, загородную недвижимость и земельные участки, сообщает МВД.

Расследование деятельности городского комитета началось по инициативе губернатора Георгия Полтавченко. Об этом заявил пресс-секретарь губернатора Андрей Кибитов. По его словам, глава города поручил следственным органам провести проверку выделения бюджетных средств на ремонт теплосетей за последние два года. «В результате проверки оказалось, что значительное количество прорывов труб происходило в местах, где недавно был произведен ремонт, а по многим адресам подрядчиками использовались расходные

материалы заниженных технических характеристик», - рассказал господин Кибитов.

Первые обыски в КЭИО прошли еще в сентябре, во время отпуска Владислава Петрова. Тогда в комитете объяснили их стандартной проверкой. Затем в течение осени органы произвели обследование уложенных трубопроводов, в том числе на Киришской улице в Калининском районе и улице Коммуны в Красногвардейском. Видео выемки магистральных труб на этих улицах размещено на сайте МВД и в сети YouTube. В итоге следствием было установлено, что подобным образом было проложено около 600 км труб, не соответствующих ГОСТ.

Коррупционная схема включала поставку и монтаж труб с использованием поддельных сертификатов качества заводов-производителей, сообщает МВД. Задokumentированы факты участия в данной схеме ООО «Петроком», которое выполнило подрядные работы по реконструкции магистральных тепловых сетей из разбросанных и перемаркированных труб. ГКУ «Управление заказчика» приняло указанные работы и перечислило ООО «Петроком» в полном объеме денежные средства, которые затем были обналичены и присвоены организаторами противоправной деятельности. По выявленным фактам возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ «Мошенничество в особо крупных размерах».

Как стало известно позже, Владислав Петров и его заместители были опрошены как свидетели, а нескольких фигурантов дела в ночь на 30 ноября увезли для предъявления обвинения в Москву.

В Комитете по энергетике от комментариев отказались.

В пятницу, отвечая на вопросы журналистов после совещания на Юго-Западной ТЭЦ, Георгий Полтавченко все же отметил: «Петров, на мой взгляд, очень сильный председатель, в энергетике он разбирается весьма неплохо. Но это не значит, что все держится на одном человеке». По словам губернатора, «отряд не заметит потери бойца». «Если напишет заявление об уходе - это его право», - добавил глава города. В сентябре во время отпуска господина Петрова обязанности главы комитета исполнял его заместитель Павел Дьяков.

Позже стало известно, что Георгий Полтавченко освободил от должности председателя комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владислава Петрова. Заявление об увольнении с формулировкой «по собственному желанию» подписано, сообщил в своем микроблоге Андрей Кибитов, пресс-секретарь губернатора. «Исполнять обязанности председателя комитета будет зампредела Владимир Кукушкин», - сообщил господин Кибитова.

## справка



Официально за 2011 год Владислав Петров заработал 1,48 млн рублей, его супруга - 300 тыс. рублей, а в их пользовании находятся 3 квартиры, 3 дачи, земельный участок и автомобиль KIA Sportage.

## вопрос номера

**Смольный заявил о том, что не будет финансировать строительство социальной инфраструктуры в новых жилых проектах. От каких обязанностей вы бы еще освободили чиновников городской администрации?**

**Игорь Горский, партнер компании London Real Invest:**

- В связи с данными изменениями вполне логично было бы теперь предложить осуществлять торжественную церемонию открытия социально значимых объектов кому-то другому.

**Аркадий Скоров, генеральный директор СК «Дальпестстрой»:**

- На мой взгляд, такое решение Смольного опрометчиво. Ведь вопрос строительства социальной инфраструктуры напрямую связан с комфортом проживания в нашем городе, связан с повышением уровня жизни. А высокий уровень жизни - это ключ к улучшению демографической ситуации. Показатели рождаемости растут, а значит, город будет испытывать нехватку детсадов

и школ все острее. По сути, это вопрос стратегический, который, разумеется, прекрасно понимают органы власти как федерального, так и регионального уровня.

**Андрей Мытарев, коммерческий директор ООО «Управляющая компания группы УНИСТО Петрозаль»:**

- Город и так не строит инженерные сети и дороги. Если он откажется и от финансирования строительства социальной инфраструктуры, то больше их освободить не от чего. Если застройщики будут создавать социальную инфраструктуру на собственные средства, то стоимость квадратного метра будет неминуемо увеличиваться.

**Юрий Лучинский, юрист:**

- Считаю, что чиновников от их обязанностей освободить ни в коем случае нельзя. Они и так с имеющимися обязанностями справляются с грехом пополам, а уж снятие доли нагрузки будет Смольному только на руку. И решение городских властей от отказаться в финансировании социальной инфраструктуры есть не что иное, как попытка уйти от выполнения

своих прямых функций. Мы с вами платим налоги, пополняем бюджет, а то, что чиновники решают перенаправлять средства с финансирования действительно важных объектов - детсадов и школ - на какие-то иные цели, остается на их совести.

**Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:**

- Если говорить именно о чиновниках, то все городское правительство пора освободить от исполнения своих обязанностей как не справившееся с управлением таким мегаполисом, как Санкт-Петербург: ни стратегии развития города, ни бюджетной дисциплины, ни даже уборки улиц от снега - нет ничего! Все решения, необходимые для функционирования города и его развития, принимаются в лучшем случае с большим опозданием, а как правило, не принимаются вовсе.

Если говорить о регулирующих функциях государства, то перечень вопросов, которые надо освободить от излишней государственной опеки и регулирования, чрезвычайно велик. Его надо сильно сокра-

тить, сосредоточившись на качественном исполнении государством только его непосредственных обязанностей. Кстати, развитие социальной и транспортной инфраструктуры в большинстве развитых стран мира - прерогатива государства. И отказ Смольного искать пути решения этой задачи - ошибочное решение с далеко идущими последствиями.

**Павел Никонов, директор бюро межведомственного территориального НИПИГрад»:**

- По большому счету, разницы, за чей именно счет построена школа или детский сад, нет - важно, чтобы он при жилом массиве был и был доступен жителям. В то же время если объект построен на деньги инвестора, то и использовать эти помещения он может по своему усмотрению. То есть наличие мест для городской очереди в частных детсадах не гарантировано. Поэтому важно предусмотреть такой механизм, согласно которому, например, определенное количество мест в обязательном порядке закреплялось бы за детьми из близлежащих домов.

НИПИ  
ТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ  
ИНСТИТУТ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Тел./факс: +7(812) 406 92 96; e-mail: info@nipiti.ru; www.nipiti.ru

ООО «НИПИ ТИ» – молодая, динамично развивающаяся организация, специализирующаяся на оказании консалтинговых услуг предприятиям и организациям, занимающимся вопросами развития и совершенствования состояния транспортных объектов.

**ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

- Разработка программных документов и бизнес-планов по развитию и совершенствованию состояния объектов транспортной инфраструктуры;
- Обследование и оценка транспортно-эксплуатационного состояния объектов транспортной инфраструктуры;
- Разработка проектов организации службы содержания, в том числе выполнение сметных расчетов;
- Разработка проектов организации дорожного движения и эскизов знаков индивидуального проектирования;
- Диагностика, техническая инвентаризация и паспортизация автомобильных дорог;
- Проведение обследований и выполнение работ по прогнозированию интенсивности движения.

СВИДЕТЕЛЬСТВО № СРО-П-077-11122009  
ВЫДАНО НП ДОРОЖНЫХ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ «РОДОС» 28.03.2012



**КОМПЛЕКСНОЕ РЕШЕНИЕ для СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗАГОРОДНОГО ДОМА от КОМПАНИИ Н+Н**

- Клей для газобетона
- Армированные газобетонные перемычки для устройства оконных и дверных проемов
- Ручная пила по газобетону
- U-блоки для устройства монолитного пояса
- Шпатель
- Газобетонные стеновые блоки
- Терка
- Газобетонные блоки для устройства перегородок
- Кельма
- Газобетонные блоки для устройства сборно-монолитного перекрытия
- Каретка

Для получения дополнительной информации по продукции и решениям обращайтесь к официальным партнерам Н+Н

упрощаем строительство

**Н+Н**

www.HplusH.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦСЦДС**



ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ  
в сфере  
ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Заказчик ЗАО «ЦДС»

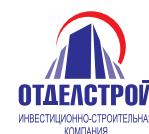
» ПРИОБРЕТЕМ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ (Санкт-Петербург).

» ВЫСТУПИМ В КАЧЕСТВЕ ИНВЕСТОРА ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Санкт-Петербург).

(812) 676-00-00; 8 (921) 946-10-47 razvitiecds@mail.ru

Лиц. № ГОС-2-781-02-1027-67813137491-031068-3 от 25.12.08 по 25.12.13

**ОТДЕЛСТРОЙ  
КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ  
УЧАСТКИ**



под многоэтажное  
жилищное строительство  
в границах г. Санкт-Петербурга

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

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

ПОЗДРАВЛЯЕМ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ЗАО «ТРЕСТ ЛЕНМОСТОСТРОЙ» Е.И. ИВАНОВА!

Уважаемый  
Евгений Иванович!

От всей души поздравляем Вас с 75-летним юбилеем! В мостовом сообществе Ваши скромность, интеллигентность, профессионализм всегда служили и служат примером. Мы с громадным уважением относимся к Вашему опыту. Желаем Вам здоровья, благополучия, творческих успехов. Счастья Вам и Вашим близким!



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

**ПРИОБРЕТЁМ**

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

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО  
МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**

в административных границах Санкт-Петербурга

**SetiGroup**

investor@setcity.ru

т.: 33-55-111  
(доб. 3363)

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

## НОВОСТИ

➔ В составе жилого комплекса «Новый Оккервиль», который возводит инвестиционно-строительная компания «Отделстрой», завершено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса общей площадью 10 тыс. кв. м.

В настоящее время объект предьявлен Государственной приемочной комиссии для ввода в эксплуатацию; открытие запланировано на апрель 2013 года.

В комплексе построен 25-метровый бассейн и ледовая арена площадью 800 кв. м. В бассейне, который состоит из 6 дорожек и зоны водной аэробики, одновременно могут заниматься 100 посетителей.

В здании также оборудованы зоны для занятий на тренажерах, групповых тренировок (аэробика, пилатес, йога, степ и т. д.), борьбы и бокса. По периметру комплекса построена вместительная парковочная зона, а также организованы выезды на Ленинградскую и Областную улицы.

«Физкультурно-оздоровительный комплекс рассчитан на 1000 посетителей в сутки. Этого достаточно, чтобы обеспечить не только потребности жителей «Нового Оккервиля» (к 2016 году здесь будут проживать порядка 20 тыс. человек), но и гостей микрорайона, – рассказывает генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – Мы старались создать максимально комфортные условия для занятий: просторные залы с современными системами вентиляции и кондиционирования, теплые полы в раздевалках и душевых, сауны, косметические и медицинские кабинеты и многое другое».

Совокупный объем инвестиций в строительство комплекса составил порядка 500 млн рублей. Наибольший затрат потребовало возведение бассейна, круглогодичной ледовой арены и кровли оригинальной формы, основанием для которой служат деревянные фермы. Управляющей компанией в физкультурно-оздоровительном комплексе станет ALEX fitness.

➔ В Петербурге 30 ноября состоялась закладка первого камня нового здания Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, сообщила пресс-служба Смольного. Новое здание Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области ориентировочной площадью 29,6 тыс. кв. м будет располагаться по адресу ул. Смольного, 6, лит. А. Генеральным подрядчиком строительства является «Мостостроительный трест № 6».

➔ ГК «СУ-155» выводит на рынок Петербурга первый для себя проект в сегменте бизнес в Петербурге с объемом инвестиций 400 млн рублей. Как передает «АСН-инфо», традиционно являясь застройщиком жилья в эконом- и комфорт-классе, ГК «СУ-155» приступила к строительству нового дома на Приморском пр. В трех секциях 5-этажного монолитного здания с подземным паркингом предусмотрено 60 квартир площадью от 43 до 129 кв. м, а также 1220 кв. м офисных помещений. Сдача дома на Приморском пр., 43а, общая площадь которого составит более 13 тыс. кв. м, запланирована на конец 2014 года. Строительство жилья в сегменте бизнес рассматривается компанией как сопутствующий основному направлению (удовлетворение массового спроса на жилье эконом-класса) вектор, сообщает пресс-служба компании.

# Чиновников лишили премий за бюджет

Антонина Асанова / Правительство Петербурга утвердило отчет об исполнении бюджета за 9 месяцев 2012 года. Темпы расходования средств Комитетом по строительству оказались самыми низкими – он не израсходовал и 40% запланированных средств.

Согласно отчету Комитета финансов, доходы Петербурга за три первых квартала составили 257 млрд рублей, или 69,7% утвержденного бюджета, расходы – 216,9 млрд рублей, или 51,4% бюджетных назначений.

Темпы поступления доходов оказались ниже запланированных – по сравнению с предыдущим годом они снизились на 1,6%, доложил глава Комитета финансов Эдуард Батанов. «Основной причиной является снижение поступления налога на прибыль», – объяснил он. – По сравнению с периодом январь-сентябрь 2011 года налог на прибыль мы получили меньше на 24,6 млрд рублей». Сказался уход из города крупнейших налогоплательщиков – Газпрома, «Лукойла», «Новатэка», «Сибур». Кроме того, снижается прибыльность компаний в металлургии, строительстве и энергетике, добавил господин Батанов.

Впрочем, неутешительная статистика поступления доходов померкла на фоне темпов расходования бюджетных средств, самых низких за последние 5 лет. Уже всего средства перечисляются по статьям, предусматривающим проведение конкурсных процедур. По итогам 9 месяцев комитетами освоено всего 37% средств адресной инвестиционной программы, или 35 из 95,2 млрд рублей. Лучше всего исполняются статьи по выплате заработной платы.

Остаток ассигнований Комитета по строительству по итогам 9 месяцев – 30 из 43,5 млрд рублей выделенных средств. Это структура с наибольшим бюджетом и с самыми медленными темпами его расходования, рассказал Эдуард Батанов. Причем за октябрь-ноябрь объемы выделяемых подрядчикам средств комитет не увеличил. На сегодняшний день комитет израсходовал 36,9% своего бюджета, рассказал господин Батанов. Это значит, что за декабрь комитету предстоит перечислить подрядчикам 27,5 млрд рублей.

«Первое, с чем я столкнулся, – нерадивые подрядчики, – попытался объяснить губернатору причины отставания от плана новый руководитель Комитета по строительству Андрей Артеев. – Прошлись по объектам Комитета образования – исполнения я такого даже не видел никогда. Подрядчики просто бросают объекты и убегают, не работают. Не знаю, с чем это связано. Люди не идут на конкурсы. Конкурсы проходят впустую».

Второй по «неуспеваемости» расходования бюджетных средств – Комитет по

## МНЕНИЕ



**Андрей Власенко, генеральный директор «Ренессанс Констракшн»:**

➔ Дело в системном кризисе, который нужно решать не на уровне комитета. Проблема не только в количестве расходующих средств, но и в эффективности трат. У правительства не сформулирована стратегия инвестиционных вложений, в том числе в объекты энергетике.



Председатель Комитета финансов Эдуард Батанов сообщил: для того чтобы нагнать темпы освоения бюджетных средств в декабре, подрядчикам придется перечислять по 5-6 млрд рублей в день

управлению государственным имуществом. За ним по результатам 9 месяцев осталось зарезервировано 24,5 из 33,5 млрд рублей. На третьем месте – Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (КЭИО). Он не успел израсходовать 16,5 из 27 млрд рублей.

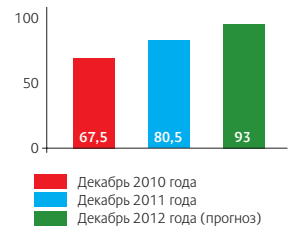
Чтобы хоть как-то нагнать темпы освоения бюджета, в декабре Петербургу придется перечислять подрядчикам по 5-6 млрд рублей ежедневно, тогда как за весь январь этого года было израсходовано 12 млрд рублей, поведал Эдуард Батанов. По прогнозам Комитета финансов, по итогам года недоисполненными окажутся 22 млрд рублей, из которых 13 млрд – по вине Комитета по строительству, около 5,5 млрд рублей – Комитета по энергетике.

Это значительные средства, и они могли бы обеспечить заказами строительные компании, однако на рынке строительства наблюдается системный кризис. «Проекты в городе останавливаются, рынок сжимается», – констатирует руководитель инвестиционного департамента ЗАО «ВТБ-Девелопмент» Александр Паршуков. Для роста рынка требуется появление крупных проектов с высокой степенью эффективности, считают эксперты.

Георгий Полтавченко, как и обещал на предыдущих заседаниях правительства, посвященных исполнению бюджета, к нерадивым чиновникам применил персональные наказания. «Руководители, продлившие сроки контрактов без взимания соответствующих санкций, считают, что это в порядке вещей. У меня другое мнение, – строго заявил он. – Поэтому все те, кто подобные решения принял, будут лишены премий по итогам 2012 года». Составить список провинившихся поручено вице-губернатору Игорю Дивинскому.

Глава Комитета по строительству Андрей Артеев оказался в центре обсуждения и при рассмотрении второго вопроса повестки дня – утверждения целевой программы сохранения и развития территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» на 2013-2018 годы. Принятие этой программы господин Артеев предложил отложить.

## Расходование средств бюджета Петербурга, млрд рублей



Источник: Комитет финансов Петербурга

Программа предусматривает выделение 69 млрд рублей, начиная с 1 и 3 млрд в 2013 и 2014 годах соответственно и достигая 20 и 30 млрд рублей в 2017-2018 годах. Порядка 75% выделяемых средств предполагается направить на капитальный ремонт и реконструкцию зданий, почти 9,5 млрд – на объекты инженерной инфраструктуры и 7 млрд рублей – на ремонт дорог, в том числе 17 мостов и 1,2 км набережных. Кроме того, город рассчитывает на привлечение федеральных средств, возможный объем которых пока не озвучивается.

Точное состояние кварталов и концепция их развития пока не известны. Только обследование состояния зданий в двух кварталах должно занять около двух лет и обойтись бюджету в 1 млрд рублей, заявил представитель программы Александр Никонов, первый заместитель председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли.

«Если обследовать исторический центр такими методами, это займет 10-15 лет и будет стоить 12-15 млрд рублей», – прокомментировал Андрей Артеев. Тогда как, по его мнению, новые технологии – лазерное сканирование, георадарная съемка – позволят обследовать весь центр всего за 8-10 месяцев, истратив 2-3 млрд рублей. В соответствии с предложением господина Артеева окончательное принятие программы отложено на две недели.



# ИРОН

СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА

SINCE 1991

демонтаж зданий  
строительство  
экологическое  
сопровождение  
проектов

Свидетельство о допуске № С-098-7812006023-14012010-133/4 от 25.01.2012

190068, Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова, д. 109/8.  
Тел. +7 (812) 714-53-22. Факс +7 (812) 714-44-69  
info@cf-iron.ru www.cf-iron.ru

## Бетон М1200: ЭСТЕТИЧНО, ЭКОНОМИЧНО И КОМФОРТНО

Высокопрочный художественный бетон, выведенный на рынок в этом году «Домом Бетона Сталтон», уже стал объектом пристального внимания и частных потребителей, и профессионалов из числа архитекторов и строителей.

Представление новинки состоялось на строительной и интерьерной выставке MosBuild-2012. Чтобы удивить искушенную аудиторию эстетическими свойствами бетона М1200, который внешне практически не отличим от чужуного литья или художественнойковки, завод специальных вяжущих и цементов «Дом Бетона Сталтон» готовился более полутора лет. Разработка бетона началась в 2010 году. Примечательно, что вели ее исключительно российские специалисты. По мнению представителей «Дома Бетона Сталтон», это особо значимо на фоне событий недавнего прошлого: в постсоветский период вплоть до 2000-х годов бетоноведение в нашей стране переживало глубокий кризис.

В чем уникальность строительного материала, предлагаемого «Домом Бетона Сталтон»? Информация об этом содержится уже в марке бетона – М1200. Материал такой прочности абсолютно устойчив к воздействию агрессивной внешней среды, в том числе к режим перепадов температур. При этом у художественного бетона М1200 великолепные характеристики текучести. Однако технологи завода специальных вяжущих и цементов продолжают совершенствовать новинку до сих пор. «В лабораторных условиях М1200 зарекомендовал себя исключительно хорошо. Но мы хотим быть абсолютно уверенными, что и у потребителей не возникнет никаких претензий к нашей продукции», – подчеркнул региональный директор компании «Дом Бетона Сталтон» Николай Исламов. Потенциальные потребители нередко задают вопросы о том, какова наиболее привлекательная черта бетона М1200. «Его эстетичность», – с уверенностью отвечают специалисты «Дома Бетона Сталтон». Достаточно сказать о том, что на выставке MosBuild-2012 рядом с ажурными образцами пришлось установить табличку, объясняющую, что это бетон, а не художественное литье или ковкая. Из пяти моделей, предлагаемых производителем сегодня, наиболее востребованы две: «Версаль» и «Ажур». В «Доме Бетона Сталтон» надеются, что и модель «Адмирал», которая будет выведена на рынок до конца 2012 года, станет настолько же популярной. «Ее рисунок удивительно напоминает адмиральскую ленту, отсюда и название», – сообщил Николай Исламов. В историко-архитектурном контексте Петербурга модель «Адмирал»,



действительно, имеет все шансы на успех. Тем более что художественный бетон, на равных соперничая по красоте с чужуным литьем или ковкой, обходится в разы дешевле. Чем еще интересен высокопрочный бетон, так это тем, что он позволяет реализовать смелые и даже дерзкие архитектурные и конструктивные решения. Заборы и решетки, обрамления террас и веранд, элементы фасада и лестниц – этим сфера применения бетона М1200 далеко не исчерпывается. Причем технически возможно изготовить как стандартные секции размерами 2,0 х 0,5 м, так и гораздо большие. «Правда, это займет дополнительное время, и монтаж таких секций потребует специальной техники», – уточнил Николай Исламов. Между тем для «Дома Бетона Сталтон» обеспечение комфортных условий монтажа своей продукции имеет большее значение как забота о потребителе. Внимание к покупательской аудитории этим не ограничивается. «Мы запланировали различные акции, обеспечивающие нашим клиентам существенную экономию средств. Так, сейчас при заказе секций в «Доме Бетона Сталтон» наборные слобки покупатель получает в подарок. Тот, кто хотя бы раз монтировал забор, поймет, насколько это выгодное предложение», – резюмировал Николай Исламов.



Санкт-Петербург, Студенческая ул., 10,  
блок 18-3, ТК «Ланской»,  
тел.: +7 (911) 981-794-85-78  
Тольятти, Юбилейная ул., 26, оф. 3-12,  
тел.: 8 (8482) 516-332



ЗАО «ТТМ»

**КОНТРОЛЬ** теплозащиты и воздухопроницаемости строительных конструкций зданий и сооружений. Оформление энергетических паспортов зданий. Тепловизионный контроль электрооборудования.

**ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ** на новых и реконструированных системах отопления, вентиляции и кондиционирования. Составление программ и отчетов ПНР, оформление документов для допуска в Ростехнадзоре.

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ** автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (АИТП), узлов учета тепловой энергии (УУТЭ), систем отопления.

**КУРСЫ ПО ТЕПЛОВИДЕНИЮ** подготовка и аттестация специалистов по тепловизионному контролю.

Свидетельство СРО № 003-2011-7813037923-3057 от 18.03.2010; свидетельство об аттестации № 89A060666 от 02.09.2011; аттестат аккредитации № РОСС RU.0001.22СМ77



Санкт-Петербург  
Кораблестроителей, 30  
лестница 5, офис 103Н

(812) 320-57-57  
(812) 320-57-51  
(812) 305-57-88

infrared@ttm.spb.ru  
http://www.ttm.spb.ru

## Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация  
ООО «ОСНОВА»

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

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302

www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova\_info@mail.ru

Свидетельство о допуске № 0585.02-2010-7825357163-С-003 от 12.02.2012



ООО «ОСНОВА»

# Глухой креатив



Проекты оформления брендмауэров, занявшие первое, второе и третье места (слева направо), возможно, будут реализованы в следующем году

**Антонина Асанова** / Комитет по градостроительству и архитектуре взялся за «упорядочивание» практики расписывания брендмауэров. Появление понятных и четких процедур может привлечь спонсоров и рекламодателей к оформлению города, считают эксперты. ➔

В Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга подвели итоги конкурса на проект архитектурно-художественного оформления брендмауэров, первого за всю историю городского комитета. Три проекта из 63 поданных будут рекомендованы районом для реализации за счет районных и муниципальных бюджетов. Это брендмауэры на ул. Блохина, 22, в Петроградском районе, а также на проспекте Авиастроителей, 2, и на Стародеревенской ул., 29, в Приморском районе.

«В течение месяца мы закажем у авторов проекты для реализации первых трех работ и будем вести переговоры с администрациями районов, каким образом они будут осу-

ществлены, – пояснил главный архитектор города Юрий Митюрев. – У нас есть зима для того, чтобы проработать все организационные работы». Кроме того, победителям выплатят вознаграждение в размере 100 тыс. рублей за первое место, 75 тыс. – за второе и 50 тыс. рублей – за третье место.

Авторы еще семи эскизов, которые жюри сочло возможными для универсального применения, получили поощрительные призы по 15 тыс. рублей. Эти проекты останутся в «копилке» комитета. КГА планирует предлагать их инвесторам и районам, обращающимся с инициативой оформления брендмауэров.

«Мы пытаемся упорядочить процесс оформления брендмауэров, – объяснил

Юрий Митюрев. – Утверждение проектов будет идти путем согласования эскизов на художественной секции Градсовета».

«Эта практика пока осуществляется администрациями самостоятельно, на свое усмотрение, поэтому у нас даже нет статистики появления художественно оформленных брендмауэров, – пояснила начальник отдела эстетики и дизайна городской среды КГА Ксения Данилова. – Но мы собираемся этими работами заняться и установить порядок согласования для таких проектов».

По словам госпожи Даниловой, за последний год в КГА поступило пять предложений о росписи брендмауэров. Так, недавно с подобной инициативой к чиновникам обратился хоккейный клуб СКА. Клуб

желал расписать на «хоккейные» темы три брендмауэра, один из которых располагается рядом с Александровской лаврой. Пока эскизы работ клуб не представил. На Зверинской ул. Петроградской стороны уже существуют три брендмауэра, расписанных производителем красок «Акзо Нобель». А в Гатчине есть стена, украшенная «Лабораторией Касперского».

«Это действительно хороший PR-ход, – говорит руководитель брендингового агентства Art-fact Ирина Огнева. – Он может заинтересовать компании, чьи офисы, объекты находятся в непосредственной близости от такого брендмауэра, либо крупные организации, которые «входят в каждый дом». Например, из энергетической отрасли».

В администрациях районов против появления новой процедуры согласования не возражают. «Некоторые проекты разрисованных брендмауэрных стен были согласованы с Комитетом по градостроительству и архитектуре, но были ситуации, когда согласования не были получены, что привело к низкой художественной ценности выполненной росписи», – заявили в администрации Петроградского района.

От реализации победившего проекта в районе тоже не отказываются «при условии наличия финансирования». Впрочем, стоимость выполнения победившего проекта действительно немаленькая. Она составит как минимум 1,1 млн рублей, учитывая нанесение слоев штукатурки, шпатлевки, грунтовки и покраску, оценивают в компании «ВестКом». Всего на территории Петроградского района 10 разрисованных брендмауэрных стен, рассказали в администрации. В следующем году КГА планирует провести еще один такой конкурс, рассказали в комитете.

цифра

1,5 тыс. рублей

за 1 кв. м – минимальная стоимость нанесения «художественной» штукатурки

# Гостей поселят на Бадаевских складах

**Никита Кулаков** / Компания «Энерго-логистик» Азата Григорьяна задумала redevelopment участка площадью 1,5 га на пересечении Киевской ул. и Московского пр., недалеко от станции метро «Фрунзенская». Это часть территории Бадаевских складов, которая находится в собственности компании с 1996 года. Сейчас там работают складские комплексы общей площадью 21 тыс. кв. м. Но их арендаторы предупреждены о необходимости покинуть территорию в ближайшее время. Как рассказал Азат Григорьян, на освобожденном участке появится деловой комплекс из бизнес-

центра класса B+ площадью 20 тыс. кв. м и гостиницы класса три звезды площадью 11,5 тыс. кв. м на 227 номеров. «Строительство начнется в мае 2013 года и продлится до середины 2014 года. Инвестиции составят 25 млн EUR. Основным кредитором проекта выступит Банк ВТБ», – сообщил господин Григорьян. Окупить проект инвестор планирует за 10 лет.

Для управления гостиничным комплексом Азат Григорьян уже привлек компанию IFK Management – представителя международного гостиничной сети Golden Tulip Hotels, Suites and Resorts на территории России и стран СНГ. «Отель будет развиваться под брендом Tulip Inn. Договор франшизы заключен. Эта гостиница станет для нас в Петербурге первой», – сообщила директор по маркетингу IFK Management Алина Фролова. По ее словам, компания ведет переговоры о получении в управление еще нескольких гостиниц класса три и четыре звезды в Петербурге. Рассматривает в основном новое строитель-

ство, поскольку у сети свои требования к зданиям. Сейчас на рынке Петербурга представлены практически все крупные гостиничные операторы. Последним осенью 2011 года на рынок вышел Hilton, заявив, что будет управлять двумя отелями в рамках конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум» в Пулково. По словам руководителя отдела инвестиционного консалтинга Astera Александра Волошина, стратегия международных операторов строится на заключении контрактов исключительного управления (обычно сроком на 15 лет), в редких случаях – с гарантированным арендным платежом.

Эксперты приветствуют нового игрока, но говорят, что высокая конкуренция в Петербурге ему обеспечена. «Место для гостиницы три звезды неплохое: Московский пр. и близость от метро, а также близость к центру. В то же время расположение не на первой линии Московского пр. и вне прямой видимости от метро увеличивает риски гостиницы,

равно как и актуальное состояние окружения, где все еще много промышленно-складских объектов, мало офисных помещений хорошего уровня и нет качественных введенных гостиниц», – говорит менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. «Отель имеет отличное местоположение относительно аэропорта и вокзала, поэтому при грамотной ценовой политике он будет пользоваться спросом, в частности, со стороны бизнес-туристов.

Но проект важно обеспечить достаточным количеством парковочных мест, поскольку в этой части города есть проблемы с паркингом», – добавляет руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Лилия Еременко. В свою очередь, Владимир Сергунин, директор по инвестициям и консалтингу Colliers International Санкт-Петербург, говорит, что проект попадет в плотную конкурентную среду: «Аэропорт обслуживают Crown Plaza

и «Пулковская». Есть также отель Holiday Inn, который обслуживает центральную зону Московского пр. Поэтому сроки окупаемости новой гостиницы – не менее 10-11 лет», – полагает он.

На начало 2012 года в Петербурге, по данным статистики, работали 622 гостиницы суммарным номерным фондом 26 тыс. номеров. Под управлением 11 международных операторов находилось 46,5% качественного номерного фонда города.

## справка

➔ Golden Tulip Hotels, Suites and Resorts (до 2011 года – Golden Tulip Hospitality Group), международный гостиничный оператор, имеющий в своем портфолио более чем 230 гостиниц в 40 странах мира. Штаб-квартира компании расположена в Нидерландах. Общий номерной фонд отелей Golden Tulip составляет более 27 тыс. комнат (14 строчка в рейтинге журнала Hotels в 2009 году). В России – с 2009 года. Подписала соглашение о развитии и представительстве с гостиничной управляющей компанией IFK Management. Первый отель под брендом сети Golden Tulip Hotels, Suites and Resorts на территории России открыт на горнолыжном курорте «Роза хутор» в Красной Поляне в 2011 году. К началу Олимпиады-2014 будет открыто еще два отеля сети – в поселке Красная Поляна и в Имеретинской низменности на берегу Черного моря.

# Меж двух огней

**Михаил Немировский** / В ноябре Смольный начал готовить документы для Минкультуры РФ по присвоению Петербургу статуса исторического поселения федерального значения. По мнению экспертов, новый статус может повлечь конфликт федерального и регионального законодательств, который в конечном счете ударит по бизнесу. ➔

О приказе губернатора города Георгия Полтавченко подготовить обращение по включению Санкт-Петербурга в перечень исторических поселений федерального значения в Министерство культуры Российской Федерации стало известно 21 ноября. Как сообщили в пресс-службе губернатора, возможность официального закрепления за городом указанного статуса возникла после принятия 12 ноября 2012 года Федерального закона № 179-ФЗ о внесении изменений в закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». «Предложение губернатора подводит черту под многолетней дискуссией о возможности исключения Санкт-Петербурга из перечня исторических поселений либо сокращения границ Петербурга как охраняемой историко-культурной территории», – сообщили в пресс-службе.

Петербург был включен в перечень исторических поселений РФ совместным приказом Минкультуры и Минрегиона РФ от 29 июля 2010 года. Всего же в этот перечень вошли 40 городов. Однако позже экс-губернатор Петербурга Валентина Матвиенко обратилась к экс-премьеру Владимиру Путину с просьбой исключить Санкт-Петербург из списка исторических поселений, администрации которых обязаны согласовывать градостроительную документацию с Росохранкультуры, объясняя свое решение тем, что от длительного согласования градостроительной документации с федеральным центром страдает инвестиционный климат города. В итоге действующее постановление правительства было отменено до 1 января 2013 года. Причиной моратория на согласование документации стал тот факт, что Росохранкультура фактически не могла справиться с тем объемом документов, которые к ним поступали.

По словам экспертов, на сегодняшний день совершенно непонятно, что будет происходить после 1 января 2013 года. Причем вопрос касается как схемы утверждения документации, так и самого списка исторических поселений. По словам партнера, руководителя практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Дмитрия Некрестьянов, либо существующий перечень истори-



## Предложение губернатора подводит черту под дискуссией о возможности исключения Петербурга из перечня исторических поселений либо сокращения границ города как охраняемой историко-культурной территории

ческих поселений попросту будет признан недействительным и администрации заново будут вносить территории городов в реестр исторических поселений, как было сделано в Петербурге, либо же список поселений останется, и с 1 января запустится процесс согласования градостроительной документации по имеющемуся перечню. «Получается, что с 1 января какие-то документы должны согласовываться, но какие – непонятно, потому что Петербург вроде как уже имеет статус исторического поселения, и вместе с тем только собирается его получить. То есть если говорить о готовящихся изменениях в Генплан города, то они обязательно будут отправлены на согласование в Минкульт, что касается документации более низкого уровня – она может просто застрять в инстанциях, которые будут

тормозить процесс, опять-таки ожидая окончательного решения по присвоению городу нового статуса», – отмечает господин Некрестьянов.

В целом эксперты оценивают новую версию закона с изрядной долей скепсиса. По мнению старшего юриста ДЛА «Пайпер Рус Лимитед» Ольги Мищенко, несмотря на введение законом разделения исторических поселений на федеральные и региональные, четких и ясных критериев для такой градации в тексте закона нет. «Чтобы этот закон стал рабочим, требуется принятие значительного количества подзаконных нормативно-правовых актов, потому как в ином случае, в случае признания Петербурга историческим поселением федерального уровня, по всей видимости, наши действующие нормативные акты, включая ПЗЗ и закон 820-7

могут прийти в противоречие с федеральным регулированием», – отмечает эксперт. «179-ФЗ принят в спешке, он не доработан, потому что никаких переходных правовых положений в нем нет. Не заложен в законе и порядок реализации его основных положений», – считает Дмитрий Некрестьянов. – Это просто обычный «лейбл», который мы навешиваем на город и ничего этим не определяем. То есть закон, мягко говоря, очень сырой».

Дело в том, объясняют эксперты, что признание города историческим поселением федерального уровня трудно представить без определения и утверждения соответствующих предметов охраны. Согласно новым нормам федерального регулирования предметы охраны в черте Санкт-Петербурга предстоит определить заново и закрепить теперь уже на федеральном уровне. Это, в свою очередь, повлечет за собой необходимость внесения изменений в Генплан города и ПЗЗ, которые на сегодняшний день уже утверждены. Радикальные изменения должны быть внесены и в главный градоохранный закон 820-7. «Потребуется корректировка данных документов на региональном уровне, и потенциально это может повлечь за собой определенные ограничения для девелоперов в части производства строительных и реконструкционных работ в исторической части города», – заявляет Ольга Мищенко.

В то же время до конца года корректировать Генплан и другую градостроительную документацию город не намерен, а процесс определения предметов охраны может затянуться на очень долгое время, отмечает Дмитрий Некрестьянов. Поэтому существует большая вероятность того, что обе нормы градостроительного регулирования будут существовать параллельно. Если федеральное и региональное законодательство будут действовать в городе одновременно, это скажется, по мнению эксперта, прежде всего на строительной отрасли. Любое нарушение норм грозит застройщику лишением разрешения на строительство, но ни девелоперы, ни проектировщики не могут работать сразу по двум нормативам. С одной стороны, федеральное законодательство главенствующее, с другой стороны, региональное более подробно описывает механизмы работы. Решаться возникающие конфликты будут, по словам эксперта, как всегда, в судебном порядке.

### цифра

40

исторических поселений России ожидают присвоения федерального или регионального статуса



## ПЕТРОМЕТАЛЛ

МЕТАЛЛ В РАБОЧЕЙ ФОРМЕ

 <p><b>ПРОДАЖА МЕТАЛЛОПРОКАТА (ЛИСТ Г/К И Х/К, АРМАТУРА, БАЛКА, УГОЛ, ШВЕЛЛЕР, ТРУБЫ ПРОФИЛЬНЫЕ)</b></p>	 <p><b>ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖА КОНТЕЙНЕРОВ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДЛЯ ТБО (ДЛЯ СБОРА И ТРАНСПОРТИРОВКИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ) И ДРУГИХ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ</b></p>
 <p><b>ПРОИЗВОДСТВО ПРОСЕЧНО-ВЫТЯЖНОГО ЛИСТА (ПВЛ) (В Т.Ч. ПО ВАШИМ РАЗМЕРАМ)</b></p>	 <p><b>ПРОИЗВОДСТВО СКОБО-ГИБКОНЫХ ИЗДЕЛИЙ ИЗ АРМАТУРЫ (АНКЕРЫ, СКОБЫ, ЗАКЛАДНЫЕ, ХОМУТЫ И ПР.). БОЛЬШИЕ ОБЪЕМЫ</b></p>
 <p><b>КАЧЕСТВЕННАЯ РЕЗКА МЕТАЛЛА (ПЛАЗМА, ГИЛЬТИНА)</b></p>	 <p><b>ПРОИЗВОДСТВО ГЛАДКОЙ И ПЕРИОДИЧЕСКОЙ АРМАТУРЫ В ПРУТКЕ ДИАМЕТРОМ ОТ 5 ДО 16 ММ, (ВОЗМОЖНО ПРОИЗВОДСТВО ПРУТКОВ ЛЮБОЙ ДЛИНЫ ДО 14 М)</b></p>

РЕКЛАМА

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

## ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Противопожарные двери, ворота, люки, остекленные перегородки, шкафы пожарные, квартирные, щиты, стенды, пожарная автоматика, средства спасения (самоспасатели, аптечки, лестницы), планы эвакуации.

Производство, поставка, монтаж.



### ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Представительство НПО «Пульс» в СПб  
ООО «ПОЖСТРОЙ-СПб»  
(812) 318-53-31



(812) 318-53-31  
(812) 335-04-72

Московские Ворота

Санкт-Петербург,  
ул. Ново-Рыбинская, 19/21,  
БЦ «Квартал», 2-й этаж  
spb@npopuls.ru  
[npopuls.spb.ru](http://npopuls.spb.ru)

РЕКЛАМА

# «Основная тенденция на строительном рынке – затишье»

Сегодня в Петербурге пройдет X Съезд строителей. Традиционно на нем участники рынка подводят итоги года и обсуждают наиболее актуальные вопросы, стоящие перед отраслью. «Строительный Еженедельник» обратился к участникам мероприятия с вопросом: что бы вы назвали ключевой тенденцией на рынке строительства в уходящем году? ➔



**Вычеслав Заренков,**  
президент Etalon Group:

Основной тенденцией на рынке в уходящем году стало подписание постановления Правительства РФ о сокращении административных барьеров при ведении строительного бизнеса – так называемая дорожная карта. Если будет правильно проработаны все ее пункты, то это позволит значительно сократить сроки согласования документации, что, в свою очередь, окажет положительное влияние на темпы реализации проектов. Надеемся, что эта тенденция получит свое развитие в самое ближайшее время, и уже в начале следующего года мы увидим реальные шаги со стороны администрации города по сокращению сроков выдачи разрешительной документации. Особенно по вопросу утверждения проектов планировок территорий.



**Ксения Морковкина,**  
директор по развитию ЗАО «Строительная компания «Темп»:

Основная тенденция рынка недвижимости в 2012 году – это продолжающиеся стабилизация и восстановление после кризиса. С начала года цены выросли примерно на 6% и практически вернулись на уровень 2008 года, а окончательно восстановятся, по мнению некоторых аналитиков, к середине 2013 года. Другой особенностью 2012 года является повышение ставок по ипотеке: так, если на конец 2011 года средневзвешенная ставка по выданным кредитам составила 11,6%, то на сегодняшний момент она поднялась примерно до 12,3%, а на 2013 год ее прогнозируют уже в размере 13,3%.



**Николай Гражданкин,**  
начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

С начала года спрос и цены на строящуюся недвижимость уверенно росли. Выросло количество сделок и количество выданных ипотечных кредитов. Как следствие этого – возросли темпы строительства, опережающие заявленные сроки сдачи строительных объектов.



**Беслан Берсиров,**  
заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

Основная тенденция на строительном рынке – затишье. Ярких событий, к сожалению, нет. В 2012 году были приостановлены многие знаковые для города проекты, и новые стройки также не начинаются. Чтобы приобрести земельные участки, застройщикам нужна уверенность в том, что они смогут реализовать на данной территории тот или иной проект, а сейчас такой уверенности нет. Нет четких и понятных правил взаимодействия между строителями и властью. Есть желание власти изменить в лучшую сторону ситуацию по многим актуальным проблемам – по социальной инфраструктуре, инженерной подготовке земель и т. д. – но, из-за продолжительного рассмотрения этих воп-

росов и отсутствия конкретных решений возникает неясность.



**Анна Седельская,**  
руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок»:

2012 год окончательно определил вектор развития нового строительства – за пределами городской черты, на границе Петербурга и Ленобласти. Хотя начало переходного этапа к новой градостроительной политике, нормам и требованиям ознаменовалось приостановкой согласований, в целом 2012 год выдался успешным, рынок фактически приблизился к докризисным показателям. На фоне позитивных тенденций вырос инвестиционный интерес – доля таких сделок составляет сегодня порядка 15%.



**Михаил Зарубин,**  
генеральный директор ЗАО «Трест 47»:

В 2012 году на рынке строительства в Санкт-Петербурге тенденция была одна – сокращение объектов жилищного строительства. Городские власти не утверждали проекты планировки территорий, не выдавали собственникам земельных участков градпланы.

Показателем того, что строительство – второстепенное дело, стало отсутствие в правительстве вице-губернатора градостроительного блока. Хорошо еще, что не расформировали Комитет по строительству, а его функции не передали КУГИ. Крупные компании еще держатся, имея наработки прошлых лет, а средние уже выдыхаются. Может, так и нужно? Может, это установка? Может, это и есть ключевая тенденция?



**Сергей Бажитов,**  
исполнительный директор ТК «Ленстройматериалы»:

Основной тенденцией строительного рынка 2012 года является комплексное освоение территории и смещение крупных строительных объектов на границы города и ближайшей города-спутника.



**Николай Казак,**  
генеральный директор ООО «Ленстройгеология»:

16 августа 2012 года Правительство РФ приняло план мероприятий («дорожная карта») для улучшения предпринимательского климата в сфере строительства.

План направлен на снижение административных барьеров, сокращение сроков реализации инвестиционных проектов. В Санкт-Петербурге уже началось продвижение законодательных инициатив, направленных на реализацию «дорожной карты». Например, Служба государственного строительного надзора Петербурга и подведомственной службе Центр государственной экспертизы с 1 октября 2012 года запустили в тестовом режиме новую услугу – получение разрешения на строительство вместе с положительным заключением экспертизы.



**Дмитрий Петров,**  
генеральный директор ЗАО «Техника. Тепловидение. Медицина»:

Сокращение объемов коммерческого строительства и, напротив, увеличение удельной доли бюджетного, социального строительства. Это влечет изменения в финансовом подходе: чтобы работать в новых условиях, надо более грамотно, рационально подходить к решению всех вопросов строительного комплекса. Конечно, лаковые кусочки в городе еще остались – вроде проектов намывных территорий, «Лахта-центра» или инфраструктуры морских портов. Но Санкт-Петербургу сегодня нужны преимущественно более дешевые площади. При строительстве таких объектов придется очень тщательно считать расходы.



**Михаил Медведев,**  
генеральный директор группы компаний «ЦДС»:

В этом году стало очевидным смещение интересов застройщиков в сторону Ленобласти. Это вопрос не политики, а наличия свободных земельных участков. Доля жилья, которое возводится на территории Ленинградской области, в нашем портфеле возросла и доходит до 40%. В пригородах Петербурга строя в основном проекты комплексного освоения территорий. Это современные жилые кварталы с развитой инфраструктурой, созданные по новым технологиям, с качественной инженерией, которые отвечают требованиям комфорта.



**Владимир Шахов,**  
генеральный директор национального центра «Специальный ресурс»:

В строительной сфере по-прежнему остро стоят кадровые вопросы. Ведь на этом рынке работают люди – рабочие, специалисты и профессиональная элита – управленческое звено. На мой взгляд, важной тенденцией уходящего года является значительное кадровое обновление городской верхушки отраслевого управления. А вот насколько это улучшит ситуацию в стройке – большой вопрос.



**Алексей Королев,**  
коммерческий директор ГСК:

Стал доминировать здоровый прагматизм в выборе проектов городом, нацеленный на эффективное расходование средств города. Произошел отказ от неэффективных проектов.

Наметился рост динамики малоэтажного строительства с развитием сопутствующей инфраструктуры, что приведет к улучшению качества жизни жителей региона. Усилилась конкуренция на строительном рынке в регионе. Возросла роль антимонопольной службы в регулировании рынка, что соответствует тенденциям развития высокоразвитых государств.

В то же время наблюдалось ослабление прямого законодательного регулирования

рынка, усиление прямого административно-ведомственного регулирования, что не соответствует тенденциям развития высокоразвитых государств. Общий тренд: есть глобальная проблема нехватки хороших законов, стимулирующих развитие рынков и конкуренции, снижающих транзакционные издержки.



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

Приняты региональные градостроительные нормы в Ленобласти, что призвано привести к сокращению случаев «условно» бесконтрольного строительства на прилегающей к Санкт-Петербургу территории, появилась «дорожная карта» современного развития мегаполисов, призванная улучшить предпринимательский климат в сфере строительства, рассматривается инициатива по переходу на уведомительный принцип начала строительства. В то же время усилены административные барьеры при согласовании проектов планировок.



**Сергей Пичугин,**  
директор ЗАО «БЭСКИТ», К.Т.Н.:

Важным событием считаю начало строительства башни Газпрома в Лахте, это является проявлением нового процесса развития города. Я живу в Приморском районе и очень рад тому, что недалеко от моего дома началось строительство будущей визитной карточки города. Уверен, что через несколько лет на открытках города наряду с видами Смольного собора и собора Петропавловской крепости вид башни Газпрома будет олицетворять город Санкт-Петербург, как сегодня Эйфелева башня и колесо обозрения «Око Лондона» являются визиткой Парижа и Лондона соответственно.



**Александр Васильев,**  
управляющий директор ГК «КрашМаш»:

На мой взгляд, основной тенденцией уходящего года в строительной сфере и в демонтаже в частности – это повышение эффективности работы. Затишье в области принятия решений со стороны действующей власти сказалось на объеме спроса, вследствие чего возросла конкуренция, которая в итоге привела к улучшению качества работ. Заказчик уже может выбирать наиболее подходящий вариант. Надеемся, правда, что эта пауза не затянется надолго, и уже в новом году мы получим от города четкое видение по дальнейшей работе.



**Елена Лашкова,**  
генеральный директор группы компаний «ГЕОИЗОЛ»:

Нельзя не принимать во внимание вступление России во Всемирную торговую организацию – данное событие будет в той или иной мере оказывать влияние на все отрасли экономики, рынок строительства здесь не исключение.

# Банки отдают «плохие долги» коллекторам

**Денис Кожин** / Самыми неаккуратными плательщиками по жилищным кредитам оказались жители Центрального федерального округа – на них приходится более половины проблемных долгов. Доля Северо-Запада в общем объеме просроченной задолженности составляет 8,5%. ➔

По данным Центрального банка России, сегодня в стране просроченная задолженность по текущим ипотечным платежам на первичном рынке жилья составляет 45,6 млрд рублей (2,7% от объема ипотечного жилищного кредитования – 1,71 трлн рублей, и 14,4% от объема совокупной просроченной задолженности физических лиц по кредитам – 317 млрд рублей). Из них 25,5 млрд рублей приходится на кредиты в российских рублях (1,6% от объема рублевого кредитования) и 20,1 млрд рублей на кредиты в иностранной валюте (14,5% от объема валютного кредитования).

«В разрезе федеральных округов объем проблемной задолженности по ипотеке распределен следующим образом: 51,2% от всей просроченной задолженности по ипотеке сосредоточено в ЦФО, по 11,8% – в СибФО и в ПФО, 8,5% – в СЗФО, 7,5% – в УрФО, 5,3% – в ЮФО, 2,3% – в СКФО, 1,4% – в ДВФО. Почти 30% от совокупной ипотечной просрочки по всей стране и 51% от просрочки в валюте приходится на Москву, 16 и 29% соответственно – на Московскую область, 5,5 и 5,4% – на Санкт-Петербург. Среди регионов – лидеров по ипотечным долгам также Челябинская, Ростовская, Новосибирская, Самарская, Свердловская области, Краснодарский, Пермский край», – рассказывают специалисты коллекторского агентства «Секвойя кредит консолидейшн».

Елена Севастьянова, руководитель группы консалтинга КГ «Лаир», рассказала: «По данным самих банков (в частности, Райффайзенбанка, Сбербанка и др.), доля «плохих кредитов» сегодня не растет, а по сравнению с 2009-2010 годами даже уменьшилась на 40-50%. Доля квартир, перешедших в собственность банков по суду, сокращается. Подобные квартиры выставляют в открытые предложения на сайтах банков, где они продаются по меньшей стоимости, чем рыночная. Существует мнение, что покупатели охотятся за подобными квартирами, реализуются они достаточно быстро (например, на сайте Райффайзенбанка подобных квартир всего четыре). Но на самом деле банкам невыгодно становиться собственниками квартир, перешедших в собственность по суду. Существует несколько путей реструктуризации кредита: получение некоего льготного периода на фиксированный период времени без платежей либо только с оплатой процентов по кредиту».

«За весь 2011 год мы перевели на баланс филиала лишь два объекта недвижимости, а в первом полугодии 2012 года – четыре объекта: один дом и три квартиры. Притом что именно на конец прошлого – начало нынешнего года пришел пик завершения различных судебных разбирательств, инициированных нами в 2009-2010 годах», – рассказал Иван Макаров, пресс-секретарь ВТБ24 по СЗФО.

На данный момент, если у заемщика действительно возникают серьезные проблемы по своим кредитным обязательствам, финансовые учреждения стремятся использовать довольно много механизмов улаживания этих проблем, из которых суд и последующее признание должника банкротом – лишь крайняя мера. Например, у ВТБ24 есть программы по реструктуризации кредитов и ипотечная программа «Витрина залогового имущества», которая позволяет заемщику реализовать по рыночной стоимости объект недвижимости, который он «не потянул».

В любом случае банки в ситуации невыплаты по ипотечному кредиту не спешат начинать процесс изъятия жилья. Одна из причин – поправка в закон об ипотеке (ст. 61 п. 5 «Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества»), которая гласит, что если цены на жилье упали настолько, что кредитору не удалось реализовать имущество должника на публичных торгах, то долг заемщика считается погашенным.

Юха Вятто, генеральный директор компании «Лемминкяйнен Рус», рассказывает: «Банки в первую очередь пытаются решить вопрос самостоятельно путем переговоров с должником, предлагают некоторые уступки, например рефинансирование кредита. В случае недостижения результата кредитные организации обращаются в суд, затем по решению суда передают долги коллекторам. Коллекторские агентства получают

долги в работу примерно с просрочкой год или полтора».

Проблемная задолженность по ипотеке, переданная в работу коллекторским агентствам, по оценке коллекторского агентства «Секвойя кредит консолидейшн», находится сегодня на уровне 3-6% от объема просроченной задолженности по ИЖК (в 2011 году – 2-4%, в 2010-м – 1-2%).

**Распределение «плохих кредитов» по федеральным округам России, %**



Источник: «Секвойя кредит консолидейшн»

## ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

### Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

# Открыта подписка на 1 полугодие 2013 года

**Ежемесячный общероссийский журнал**  
**Ценообразование и сметное нормирование в строительстве**

Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» – 41075  
 в каталоге российской прессы «Почта России» – 60537

**В журнале публикуются**

- Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;
- Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
- Оперативная информация органов государственного регулирования;
- Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования и экономики в строительстве.

**Ежемесячный общероссийский журнал**  
**Сметные цены в строительстве**

**Журнал выходит в печатном и электронном виде**

Подписные индексы в каталоге агентства «Роспечать» на печатный вариант – 41076, на электронный вариант – 29963  
 в каталоге российской прессы «Почта России» на печатный вариант – 60538, на электронный вариант – 60539

**В журнале вы можете найти**

- Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реэквизит;
- Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- Электронный вариант имеет оболочку для просмотра и подключается к программе «Сметный Калькулятор™».

**Ежеквартальный общероссийский журнал**  
**Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве**

Подписной индекс в каталогах агентства «Роспечать» – 14528, 32860  
 российской прессы «Почта России» – 60528, 60529

- Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- Уникальное издание по качеству и объему информации.

**По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться в редакцию СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ**

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа, тел./факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278  
 E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через редакцию предоставляются скидки

**Подробная информация об изданиях – на интернет-сайте [www.rccs.spb.ru](http://www.rccs.spb.ru)**

# Строителей попросили в сад

**Никита Кулаков** / Смольный полностью отказался участвовать в строительстве социальной инфраструктуры в рамках новых жилищных проектов в Петербурге.

Об этом сообщили городские застройщики, которые на днях побывали на совещании у вице-губернатора Игоря Метельского. Там компаниям предложили впредь возводить школы и садики в новых проектах за свой счет, а потом передавать их в собственность города безвозмездно.

В аппарате вице-губернатора информация о совещании подтвердили. Советник чиновника Елена Бодрова пояснила инициативу властей так: «Главная задача администрации на сегодняшний день – обеспечить инфраструктурой те территории, в отношении которых уже приняты решения о строительстве жилья. Что касается долгосрочных планов застройщиков по возведению новых жилых кварталов, то власти по-прежнему предлагают им возводить социальную инфраструктуру за свой счет и обеспечивать ввод в эксплуатацию этих объектов одновременно с вводом жилья. Это механизм создания качественной городской среды». По ее словам, правительство города в данном случае следует принципиальным решениям, отраженным в «дорожной карте». Согласно этому документу Мирегиону и Минэкономразвития поручено разработать проект федерального закона, который утвердит дифференцированный подход к перечню обязательств застройщика (его устанавливает орган местного самоуправления), по созданию транспортной и социальной инфраструктуры в зависимости от инвестиционной привлекательности территории. Этот

закон, предположительно, будет принят в начале следующего года. «Мы готовимся к его принятию уже сейчас», – подчеркнул Елена Бодрова.

Документы, где будет прописан новый порядок работы застройщиков, сейчас разрабатывают специалисты КУГИ и КЭРППиТ. Как пояснили застройщики, власти планируют вовлечь в строительство социальной инфраструктуры всех строителей – и больших, и маленьких. «Крупному бизнесу (тем, кто строит дома, требующие создания более 40 мест в социальных учреждениях района по нормативу) предложено строить такие учреждения самим и передавать их городу безвозмездно. А для более мелких игроков (до 40 мест по нормативу) хотя бы ввести новый инфраструктурный налог, который придется платить в бюджет (потом город будет строить инфраструктуру на эти деньги сам). В обоих случаях нагрузка полностью ляжет на плечи строителей. А еще возникнет эффект двойного налогообложения, поскольку за «подарок» бюджету строителям придется заплатить налог – около 20% от его стоимости. В аппарате вице-губернатора Игоря Метельского сообщили, что о возникшей правовой дилемме знают и ходатайствуют перед Минфином о ее скорейшем разрешении.

Строители по понятным причинам возникшей ситуации не рады. «Диалога не было. Нас просто поставили перед фактом», – сообщил один из участников

совещания. «Строительное сообщество почти год потеряло на обсуждение этой темы. Можно было еще год назад объявить о нежелании города финансировать строительство объектов соцкультбыта, а не обсуждать разные варианты такого финансирования. Мы бы перестроились», – говорит совладелец «Строительного треста» Беслан Берсиров. Напомним, что на похожем совещании в июне власти обсуждали с застройщиками три возможные формы взаимодействия при строительстве социальной инфраструктуры. Первый – на бюджетные деньги в рамках адресной программы (застройщики готовы были безвозмездно передавать городу землю под такие объекты). Второй – за счет средств застройщиков, но с последующей продажей объектов городу по себестоимости.

Третий – формат ГЧП, когда застройщик продает объект городу с рассрочкой на несколько лет и сам его эксплуатирует. Но город выбрал четвертый, самый удобный для себя вариант. «Причина понятна. У нас дефицитный бюджет. Но для подарков городу должны быть юридические основания», – говорит Алексей Белоусов. Застройщики утверждают, что новая нагрузка в итоге ляжет на плечи покупателей жилья. «Цены вырастут на 15 тыс. рублей и даже, возможно, больше. Объемы строительства упадут. О доступном жилье можно будет забыть», – заключил глава «ЦДС» Михаил Медведев.



Вице-губернатор Игорь Метельский озвучил новости, к которым строители с тревогой готовились целый год

## Саморегулирование под надзором

Фото: Наталья Иванова



Постановление не определяет, в каком виде проводить проверки СРО

**Екатерина Костина** / Правительство РФ утвердило положение «О государственном надзоре за деятельностью саморегулируемых организаций». НОСТРОЙ выступил с открытой критикой в адрес документа.

Согласно постановлению Правительства РФ от 22 ноября 2012 года № 1202 государственный надзор над СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется Ростехнадзор. Предметом

проверок саморегулируемой организации является соблюдение СРО, кроме всего прочего, соответствия числа членом организации количества указанных членом, предусмотренному обязательными требованиями; разработки и установления условий членства субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемых организациях. Кроме того, определены мероприятия, осуществляемые должностными лицами органов государственного надзора, их права и обязанности. Напомним, ранее Национальное объединение строителей в рамках публич-

ных консультаций направляло в Минэкономразвития России отрицательное заключение на проект указанного постановления. В частности, в письме за подписью руководителя аппарата НОСТРОЙ Михаила Викторова говорится, что принятие рассматриваемого проекта постановления необоснованно и противоречит законодательству РФ. «Нормы проекта постановления противоречат нормам ст. 23 ФЗ «О саморегулируемых организациях» в части исключительной компетенции установления порядка государственного надзора за деятельностью СРО только за ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иными федеральными законами, регулирующими соответствующий вид профессиональной или предпринимательской деятельности. Кроме этого, противоречие идет с нормами ст. 55.19 ГК РФ», – говорится в письме НОСТРОЙ. Кроме этого, в национальном объединении отмечают, что постановление не определяет, в каком виде проводить проверки СРО (плановые, по жалобам, проверки информационной открытости деятель-

ности саморегулируемых организаций и т. д.). Также в документе в произвольной форме используются термины «контроль» и «надзор», без описания, что понимается под каждым из них, и нужно ли для целей рассматриваемого акта использование разных терминов. Ранее свою позицию о невозможности принятия проекта постановления НОСТРОЙ довел до Комитета РСПП по развитию саморегулирования. Также проект Постановления Правительства РФ «О государ-

ственным надзоре за деятельностью саморегулируемых организаций» не был поддержан и советом ТПП РФ по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности. Мария Воронина, генеральный директор Национального союза аудиторов, ранее заявила, что постановление противоречит федеральным законам, регламентирующим деятельность саморегулируемых организаций, и представляет собой компиляцию норм из разных федеральных

законов, регламентирующих проведение государственного надзора за деятельностью СРО. Существующих в саморегулировании проблем в сфере надзора документ не снимает. «Остается констатировать, что документ был утвержден вопреки мнению профессионального сообщества. Теперь можно ожидать судебных разбирательств, оспаривающих правомочность данного нормативного правового акта Российской Федерации», – отметили в пресс-службе НОСТРОЙ.

### МНЕНИЕ



**Юрий Курикалов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО:**

– Я согласен, что данное постановление носит дежурный характер, так как никаких проблем, связанных с надзором за СРО, не решает. Это очередной бюрократический документ, который содержит большие выдержки из законов и дальнейшее указание на то, в каком порядке должна происходить реализация норм. Однако я не согласен с НОСТРОЙ в том, что следует обращаться в суд. Бессспорно, у Правительства РФ есть право устанавливать порядок, в котором реализуются нормы закона. Это обычная практика, и оспаривать здесь нечего. Самое главное разочарование профессионального строительного сообщества после выхода этого документа связано с тем, что надзор за строительными, проектными и изыскательскими СРО по-прежнему оставлен в компетенции Ростехнадзора, который практически не выполняет свои функции в этом отношении. Выход постановления тем более вызывает недоумение, ведь до недавнего времени активно обсуждалось, что надзор за строительными СРО будет возложен на Госстрой, более того, на этот счет даже существовал проект постановления Правительства РФ.



## БИТ:Строительство

Программа позволяет быстро увидеть финансовый результат по каждому объекту строительства в 1С!

Лучшие практики управления строительной компанией в России объединены в одном решении БИТ:Строительство.

Благодаря программе БИТ:Строительство все подразделения компании полностью автоматизированы:

- Бухгалтерия
- Кадровая служба
- Финансово-экономическая служба
- Отдел материально-технического снабжения (ОМТС)
- Отдел управления механизацией и автотранспортом
- Руководство компании

Только за 2012 год более 500 строительных компаний автоматизировали свою деятельность с помощью программы БИТ:Строительство: Петербургская Недвижимость, ЛенСпецСму, ЛенСтройТрест, Мостоотряд 19, УНИСТО Петросталь, СЭЛ-группа компаний, Спецгазремстрой и многие другие компании – лидеры строительного рынка.

Подробнее о программе БИТ:Строительство узнайте по телефону:

**(812) 320-20-55**

[www.prorab.ru](http://www.prorab.ru)

## ГУТА СТРАХОВАНИЕ

ЗАО «ГУТА-Страхование» филиал в Санкт-Петербурге (член Координационного совета по страхованию в строительной отрасли Санкт-Петербурга)

### ВСЕ ВИДЫ СТРАХОВОЙ ЗАЩИТЫ

#### ДЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА:

- Страхование строительно-монтажных работ
- Страхование гражданской ответственности перед третьими лицами при проведении СМР
- Страхование послепусковых гарантийных обязательств
- Страхование ответственности для членов СРО
- Страхование работников от несчастных случаев
- Страхование строительной техники и оборудования

195112, Санкт-Петербург, площадь Карла Фаберже, 8, тел./факс (812) 385-50-00 [gutaspb@guta-ins.spb.ru](mailto:gutaspb@guta-ins.spb.ru), [www.gutains.ru](http://www.gutains.ru)

Лицензия ФССН С/П № 1820-77 Д

## СТРАХОВАНИЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ



каждое мгновение под защитой

- СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РИСКИ
- ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В РАМКАХ СРО
- ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ ОПО
- ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ
- СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- ТЕХНИКА И ОБОРУДОВАНИЕ В ЛИЗИНГЕ
- ПЕРСОНАЛ
- АВТОСТРАХОВАНИЕ

**Офисы и представительства:**  
 Санкт-Петербург, Владивосток, Екатеринбург, Иркутск, Казань, Краснодар, Красноярск, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пенза, Ростов-на-Дону, Самара, Сочи, Тюмень, Улан-Удэ, Хабаровск.

**ОФИС ПЕРЕЕХАЛИ!!**  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**  
 П.С., Малый проспект, 19 А, тел./факс: (812) 319-0060  
**МОСКВА**  
 ул. 1-я Тверская-Ямская, 21, тел./факс: (495) 777-1188, 8 (800) 777-08-08  
[www.gefest.ru](http://www.gefest.ru)

Реклама. Лицензия ФССН Минфин РФ. С. № 1641 77 от 23.07.09. П. № 1641 77 от 23.07.09.

# Навстречу IV Съезду строителей Северо-Запада

**Екатерина Костина** / На заседании президиума Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО были подведены предварительные итоги строительного года, а также обсуждены основные вопросы, связанные с ликвидацией аварийного жилищного фонда Северо-Запада. ➔

В режиме видеоконференции смогли пообщаться все отраслевые руководители субъектов РФ, входящих в СЗФО. Представители регионов наметили мероприятия по координации усилий при реализации государственной жилищной политики в преддверии IV Съезда строителей Северо-Запада, который состоится весной 2013 года.

## Строительное движение

Владимир Яковлев, президент Российского союза строителей, рассказал об итогах развития строительного комплекса РФ за 9 месяцев 2012 года. По его словам, за отчетный период в отрасли произошло много изменений, которые направлены в первую очередь на развитие строительного рынка и отрасли ЖКХ, совершенствование законодательства и сокращение административных барьеров. Он также отметил, что с опережением работала стройиндустрия. Так, за 9 месяцев 2012 года прирост по различным строительным материалам в процентах составил: блоки стеновые – 122, известь – 116, керамический кирпич – 112, сборный железобетон – 111, цемент – 110, стекло – 110.

Владимир Яковлев отметил, что правительство РФ наметило цель сократить стоимость квадратного метра жилья на 20%. Однако, по его мнению, сделать это непросто, при условии что цены на энергоносители растут и уже заложены в бюджете на 3 года вперед. «Внутренние издержки по стоимости квадратного метра можно сократить, в том числе за счет снижения административных барьеров и т. д., но не в таком большом количестве», – отметил он. По его словам, проблема присоединения к энергосетям как раз и препятствует снижению цены «квадрата». «Если локальная монополия развивает свои сети, то она должна их строить за счет кредитов и других средств, дохода до квартала застройки и предоставляя точки подключения», – резюмировал господин Яковлев.

По его информации, в России за 10 месяцев 2012 года было введено 40,1 млн кв. м жилья, что составляет 103,8% по сравнению с таким же периодом 2011 года. Всего по итогам 2012 года должно быть введено 67 млн «квадратов». К 2015 году эта цифра



Представители регионов наметили мероприятия по координации усилий при реализации государственной жилищной политики в преддверии IV Съезда строителей Северо-Запада, который состоится весной 2013 года

составит 90 млн кв. м, а к 2020 году увеличится до 140 млн. «Как нам достичь этих показателей, если все еще не определены механизмы достижения задач по объемам ввода жилья?» – задал риторический вопрос Владимир Яковлев. «Всего в России 1 млрд 709 млн га земель. Под поселения занято 19,1 млн га, или 1,1%. При этом у нас в заделе нет объема подготовленных площадей, которые бы обеспечили ввод жилья на следующий год. На многих территориях не хватает мощностей по газу, теплу, электричеству, в том числе в Санкт-Петербурге и Москве. Если мы не будем тратить на это госденьги или получать доступные кредиты под это, то мы ничего не решим», – подчеркнул Владимир Яковлев. Он поднял вопрос создания профильного банка – Промстройбанка, который бы занимался целиком строительным направлением и решал задачи кредитования.

В свою очередь, Сергей Зимин, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, отметил, что решить проблему с инженерной подготовкой земельных участков, рассчитывая лишь на деньги бюджета и муниципальных образований, не получится, надо искать

другие пути. На его взгляд, способствовать этому может введение формы доверительного управления землей в Земельный кодекс РФ. «В этом случае у нас будет дополнительная возможность привлечения бизнеса для инженерной подготовки участков. Сегодня только в Петербурге существует закон о доверительном управлении, но земельные участки туда не попадают. Мы постоянно сталкиваемся с необходимостью поиска той формы, которая позволит без ущерба для госсобственности привлечь частный капитал», – отметил Сергей Зимин.

## Плюс капитальный ремонт

По словам Владимира Яковлева, общая площадь жилищного фонда в России составляет 3,2 млрд кв. м. По официальным данным, под понятие аварийного жилья попадает 3% от этого числа. Однако эта цифра намного больше. По его информации, доля жилья, построенного с 1971 по 1995 годы, составляет 43%, а с 1946 по 1970 годы – 30%.

61% жилищного российского фонда изношен до 30%, а процесс износа до 65% и выше составляет почти 40%. «Для того чтобы решить вопрос аварийного фонда, надо наращивать мощности по этому направлению, ведь именно здесь всегда было большое недофинансирование», – отметил Владимир Яковлев.

Необходимо определиться по каждой территории, сколько надо построить нового жилья. Например, Мурманской области надо думать не о том, как строить новое жилье, а о том, как ввести в работу пустующее старое и реконструировать ветхое. В Москве идет снижение объемов нового строительства. Так, Московская область за 9 месяцев 2012 года ввела 860 тыс. кв. м жилья, а Петербург – 1,6 млн кв. м.

Игорь Метельский, вице-губернатор Санкт-Петербурга, добавил, что та часть аварийного фонда, который есть в городе, – это верхушка айсберга. Он уверен, что нужно создавать механизмы,

позволяющие инвестировать частные и муниципальные средства в решение этой проблемы. Также, по словам Игоря Метельского, нормальный показатель ввода жилья для Петербурга – не более 3 млн «квадратов» в год.

## Долевое строительство

Сергей Зимин сообщил, что на строительном рынке появилась проблема, связанная с постановлением № 17 пленума Верховного суда РФ от 28 июня 2012 года о распространении на договоры предварительной продажи жилья правил и требований Закона «О защите прав потребителей». Как рассказал Юрий Куриалов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, это может привести к взысканию в 0,5% за каждый день просрочки товара и 1% за каждый день просрочки невыполнения договора работ. «Застройщики, работающие не по 214-му Федеральному закону, а применяющие практику заключения предварительного договора, бьют тревогу. Важно, что данное решение Верховного суда должно применяться в договоре, который будет заключаться после издания этого постановления. Соответственно, надо обратиться к руководству Верховного суда, чтобы для постановления сделали именно такое толкование», – заключил он.

В свою очередь, Александр Вахмистров, председатель Координационного совета, отметил, что средняя признаваемая Росреестром просрочка регистрации составляет около 50 дней. «Наказывать за невыполнение обязательств нужно, но должно быть здравым смыслом», – добавил он.

Сергей Зимин уточнил, что уже есть обращение компании, которая работала по договорам предварительной продажи, построила жилье, а люди получили квартиры. «Но после выхода в свет этого постановления собственники поняли, что есть возможность вернуть стоимость квартиры. Стали появляться иск. Мы обратимся к председателю Верховного суда с просьбой дать разъяснения о распространении этой нормы договора предварительной продажи жилья, потому что последствия могут быть самыми непредсказуемыми. Но, с другой стороны, если бы все застройщики работали по 214-ФЗ, то проблема бы не было», – высказал свою точку зрения Сергей Зимин. В заключение он отметил, что для реализации стратегических задач развития строительного сектора, в том числе и жилищного строительства, нужно в I квартале 2013 года разработать в СЗФО региональные планы координации действий на рынке. Это непросто, поскольку здесь речь идет о взаимодействии с частным капиталом.

## Мнение



**Павел Созинов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО:**

➔ – Весной 2013 года состоится IV Съезд строителей Северо-Запада. Мероприятие традиционно соберет как представителей органов государственной власти регионов, так и строительного сообщества, банков, риэлторских и страховых компаний. Основной целью мероприятия станет координация усилий при реализации государственной жилищной политики и разработка стратегических инициатив для совершенствования работы строительного комплекса. Субъекты северо-запада РФ уже начали подготовку к проведению съезда. Так, на днях в Архангельске завершила свою работу конференция по строительству. Очередное совещание в рамках подготовки к Съезду строителей Северо-Запада пройдет в Великом Новгороде. Организатором мероприятий выступает аппарат полпреда и секретариат Координационного совета.

## цифра

**40,1** млн кв. м

жилья было введено в России за 10 месяцев 2012 года

# Миллиарды Минобороны дошли до Петербурга

**Никита Кулаков** / Министерство обороны объявило крупнейший в истории петербургского строительного рынка конкурс на закупку квартир. На него выделено 20,3 млрд рублей. Он может быть интересен только крупным застройщикам, считают эксперты. ➔

Минобороны 17 декабря планирует купить в Петербурге 6350 квартир общей площадью не менее 400 тыс. кв. м для военнослужащих. Как говорится в конкурсной документации на сайте госзакупок, квартиры с муниципальной отделкой должны быть построены не ранее 2012 года и переданы заказчику до 15 декабря 2013 года. Министерству нужно не менее 1492 жилых помещений площадью от 36 до 45 кв. м,

рублей. Единственным участником конкурса стало ООО «ДСК «Славянский», входящее в группу «Балтрос».

Опрошенные застройщики считают, что заявленная в новом аукционе цена невысока, но контракт может быть интересен крупным игрокам рынка за счет масштаба закупки.

«Мы всерьез рассматриваем оптовую продажу жилья. Сейчас завершаем

лекса в Осиновой Роше общей площадью 380 тыс. кв. м. В 2009 году, когда девелопер брался за проект, жилье там оценивалось в 29 тыс. рублей за 1 кв. м, правда, участок предоставили сами силовики.

Средняя стоимость жилья на первичном рынке Петербурга, по данным АРИН, составляет сейчас 83,1 тыс. рублей за 1 кв. м, на вторичном – 94,6 тыс. рублей. «Так что предложение Минобороны на общем рыночном фоне выглядит скромно. Тем более что девелоперы больше не нуждаются в привлечении денег дольщиков в начале строительства, они охотнее обращаются за проектным финансированием к банкам», – полагает заместитель генерального директора АРИН Владимир Спарак. «Справиться с заказом может очень крупный игрок, связанный с панельным домостроением, которое позволяет строить быстро и недорого», – говорит эксперт Seti Group Владимир Копылов.

## Застройщики считают, что заявленная в новом аукционе цена невысока, но контракт может быть интересен крупным игрокам рынка

не менее 2153 квартир площадью от 51 до 63 кв. м и не менее 2705 площадью от 72 до 81 кв. м. Максимальная стоимость контракта – 20,3 млрд рублей, или 50,8 тыс. рублей за 1 кв. м общей площади. Аукцион будет проводиться в электронной форме. Подача заявок завершается 13 декабря.

Крупнейший до сих пор конкурс на закупку в Петербурге жилья Минобороны объявило в 2010 году. Он предусматривал приобретение в Пушкинском районе 5 тыс. квартир (не менее 311 тыс. кв. м) не дороже 13,77 млрд

строительство 7,5 тыс. квартир для военных в проекте «Славянка». По ППТ там еще есть возможность построить 400 тыс. кв. м. Это как раз нужный Минобороны объем», – говорит вице-президент «Балтроса» Константин Симаков. Компания, по его словам, скорее всего, примет участие в аукционе. А Группа ЛСР участвовать в аукционе не будет. Хотя у холдинга самый богатый опыт работы для Минобороны в Петербурге: компания завершила строительство жилого комп-

### НОВОСТИ

➔ **Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга** объявил конкурс на выбор подрядчиков для строительства четырех транспортных развязок в городе. Общая максимальная стоимость контрактов составляет около 12 млрд рублей. Более 3 млрд рублей Смольный готов выделить на строительство проезда по Южному берегу Обводного канала от Глухоозерского шоссе до пр. Обуховской Обороны с мостом через ковш Обводного канала и транспортной развязки с пр. Обуховской Обороны. Согласно конкурсной документации второй заявки, городская администрация ищет подрядчика на строительство путепровода через железнодорожные пути Выборгского направления в пос. Репино Курортного района Санкт-Петербурга. На эти цели планируется потратить 2,16 млрд рублей. Также Смольный готов выделить чуть более 3 млрд рублей на строительство транспортной развязки на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных в Калининском районе города. Подать заявки на участие в конкурсах можно до 24 декабря 2012 года. Подведение итогов конкурсов назначено на 18 января 2013 года. Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга также объявил конкурс на строительство развязки на пересечении Колпинского и Московского шоссе, стоимость работ оценена почти в 3,9 млрд рублей. Минимальный срок выполнения контракта – менее 2 лет, максимальный – около 2,5 года. Подрядчика выберут также в начале 2013 года, передает АСН-инфо.

### цифра

**6350**

квартир купит в Петербурге Министерство обороны

## МЫ ГОТОВИМ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ВАШИХ ИДЕЙ!



**CRUSH MASH**

группа компаний

- РЕНОВАЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ
- ДЕМОНТАЖ, СНОС ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- ДЕМОНТАЖ ТРУБ
- ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
- ПЕРЕРАБОТКА БЕТОНА И КИРПИЧА

Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 44

тел. (812) 448-64-40

E-mail: avk@crushmash.ru

www.crushmash.ru



РЕКЛАМА

# Доступ к аренде

**Антонина Асанова** / Большинство девелоперов сомневаются в экономической эффективности строительства арендного жилья, однако властям регионов уже начали поступать предложения о совместном развитии таких проектов. ➔

Ипотечное кредитование не сделало жилье доступным для большинства граждан страны. Власть решила развивать инструмент предоставления жилья бюджетникам и малообеспеченным слоям населения за счет социального и коммерческого найма со сниженными ставками аренды. Кроме того, новый инструмент должен способствовать внутренней миграции.

«Бесплатного жилья, к сожалению, нет. И понятно, что уже не будет. Те проекты, которые мы пытались реализовать в рамках ипотеки, безусловно, имеют право на жизнь, но сейчас существует новое направление – арендное жилье эконом-класса», – заявил о поддержке этого инструмента губернатор Архангельской области Игорь Орлов.

В мае 2012 года вышел Указ Президента РФ № 600, в котором правительству совместно с органами исполнительной власти субъектов поручено «обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода», до января 2013 года.

Сторонники развития нового направления недвижимости апеллируют к российской истории. «В дореволюционной России 24% поступлений казны осуществлялись с прибыли от доходных домов. В Санкт-Петербурге 94% домов до революции были доходными», – рассказал президент ЗАО «Национальное агентство развития жилищных фондов социального и коммерческого найма» Михаил Грин. Сегодня, по его словам, при существующей себестоимости строительства аренда может приносить инвесторам 6-9% дохода.

Однако среди застройщиков перспектива строительства арендного жилья вызывает скепсис. При существующих стоимости



Стоимость койко-места в городском доходном доме на Лиговском проспекте – 6 тыс. рублей в месяц. При таких ценах его создание окупится через 9,5 года

и спросе на квартиры продавать жилье выгоднее, считают девелоперы. «Конечно, если государство выделит бесплатно землю, обеспечит ее коммуникациями и выдаст кредит на 20 лет, мы возьмемся за такой проект», – говорит генеральный директор «БКН Девелопмент» Леван Харазов. Однако в реальном появлении экономически эффективной и для девелоперов, и для будущих арендаторов схемы господин Харазов сомневается. Рыночная стоимость аренды квартир сопоставима с выплатой по ипотеке, и создавать новый инструмент для развития социального жилья не имеет смысла, уверен девелопер. Если же стои-

мость аренды будет значительно снижена, проект перестанет быть окупаемым для застройщика, говорит Леван Харазов.

Несмотря на это и на существующий правовой вакуум – программы и инструменты развития рынка арендного жилья только формируются Минрегионом и Госдумой – Агентство развития фондов социального и коммерческого найма уже предлагает региональным властям сотрудничество. Михаил Грин представил проект строительства на Карпогорской улице Архангельского микрорайона из 51 среднеэтажного жилого дома жилой площадью 143,8 тыс. кв. м. Девелопер рассчитывает

на предоставление там бесплатной земли и инженерных коммуникаций, а также на привлечение «длинных» государственных денег.

Зарабатывать ЗАО «Национальное агентство развития фондов социального и коммерческого найма» рассчитывает за счет разницы между себестоимостью жилья, по которой будет оплачиваться работа застройщиков, и рыночной стоимостью – по ней планируется продавать арендное жилье инвесторам. В среднем такая разница в Архангельске составляет 8-12 тыс. рублей на 1 кв. м, в Москве доходит до трети стоимости квартиры, рассказал заместитель генерального директора ЗАО «Национальное агентство развития жилищных фондов социального и коммерческого найма» Юрий Сапронов. Соинвестором готово выступить Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, также заявил Михаил Грин.

Механизмы для привлечения инвесторов уже есть. «Реализация имущества в доходных домах предусмотрена новыми инструментами – это выпуск ипотечных ценных бумаг, – рассказал эксперт аппарата заместителя полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Павел Созинов. – И любые граждане могут инвестировать и приобретать часть этого имущества, но не в квадратных метрах, а в ценных бумагах. Таким образом, если какой-то инвестор соберет пул ценных бумаг, необходимых для приобретения собственного доходного дома, он может его выделить в натуре».

Кроме того, с помощью развития рынка аренды власти рассчитывают постепенно вывести его из тени. По оценке Жилищного комитета, теневой рынок коммерческого найма в Петербурге составляет 30 млрд рублей. Однако как сделать новый рынок привлекательным для инвесторов, пока непонятно.

цифра

30 млрд рублей

составляет теневой рынок коммерческого найма в Петербурге

## Регионы ждут инструментов

**Антонина Асанова** / Эксперименты по вовлечению бизнеса в создание арендного жилья с ценой найма ниже рыночной стоимости идут в нескольких регионах России. Однако субъекты Северо-Запада пока не готовы действовать в правовом вакууме.

Власть регионов к развитию арендного жилья подталкивает директива руководства страны. По словам министра строительства и ЖКХ Архангельской области Игоря Войстратенко, «задумки» региональных властей актуализируются в профильном комитете Государственной Думы. «Сейчас на уровне Государственной Думы обсуждается вопрос создания правового поля для арендного жилья», – объясняет Игорь Войстратенко. – На данный момент этого правового поля нет, существуют лишь региональные попытки его создать».

Эксперименты по внедрению схем создания арендного жилья уже идут в Новосибирске, Татарстане, Калужской области, Подмосковье. Например, в соответствии с соглашением Агентства по ипотечному жилищному кредитованию с правительством Московской области, подписанным в конце октября, АИЖК должно выделить до 10 млрд рублей на строительство арендного жилья в Подмосковье. В соответствии с договоренностью, 50% построенных по программе квартир будут реализованы на рынке, остальные 50% – предоставлены в ипотеку по программе «Арендное жилье» для юридических лиц, которые станут собственниками и будущими арендодателями этих объектов. В аренду будет сдаваться полностью укомплектованное, меблированное жилье минимум на 20% дешевле рынка.

В Петербурге квартиры из городского жилищного фонда предоставляются по договорам найма состоящим на городском учете горожанам с 2007 года, а с 2011-го – госслужащим. В 2012 году на эти цели было выделено 1,7 тыс. квартир. Всего же до 2017 года планируется заключить такие договоры с 20 тыс. семей городских очередников. Однако схемы привлечения средств бизнеса в строительство арендного жилья в Петербурге не разработано. В Северной столице существует лишь два примера создания доходных домов для коммерческого найма. Еще в 2007 году часть дома застройщика «Строительный трест», 276 квартир, на Коломяжском пр., 15, выкупил инвестиционный пенсионный фонд Icescapital Housing Fund из Финляндии. В данный момент в доме сданы все

квартиры. Однокомнатные предоставляются в аренду за 22 тыс. рублей в месяц, двухкомнатные – за 31-33 тыс. рублей. Доходный дом по другой схеме – с выкупом апартаментов частными инвесторами – на пересечении пр. Просвещения и ул. Хошимина возводит ГК «Пионер». Остальные регионы Северо-Запада пока относятся к появлению арендного жилья настороженно. Строительство арендного жилья необходимо, соглашается председатель Комитета строительства и дорожного хозяйства Новгородской области Екатерина Сидельникова. Однако до появления конкретных инструментов, утвержденных на законодательном уровне, регион участвовать в подобных проектах не готов, говорит она. «Нас интересует не процесс создания и управления акти-

Фото: Никита Кривошеин



Регионы намерены возродить доходные дома

ва, а то, как будет работать этот инструмент, что это даст людям», – смекает акцент губернатор Архангельской области Игорь Орлов. Однако пока нетговности к внедрению проектов до появления правовых механизмов декларирует и архангельский министр строительства Игорь Войстратенко.

цифра

20% -

доля жилого фонда в различных формах аренды

# «Красивая картинка фасада или плана здания не может быть результатом обследования»

Недавно власти Петербурга выступили с идеей обследования исторических зданий при помощи лазера. О возможности применения таких технологий корреспонденту «Строительного Еженедельника» Татьяне Красиковой рассказал директор ЗАО «БЭСКИТ» Сергей Пичугин. ➔

– В последнее время во многих СМИ обсуждается вопрос о возможности использования новых технологий при обследовании зданий исторического центра Санкт-Петербурга. Что вы думаете об этом?

– Техническое обследование – это очень сложный процесс, который включает в себя контроль, испытания, анализ и оценку конструкций зданий и сооружений в целях выяснения эксплуатационных качеств конструкций, целесообразности ремонта и реконструкции зданий и сооружений, выяснение причин аварий, прогнозирования поведения конструкций в будущем.

В нашем музее хранится много образцов или деталей, отобранных в процессе экспертизы, например свинцовая подкладка из основания под Александрийским столпом, кусочек материала от обрушившегося в 2001 году креста Смольного собора. Хранятся также приборы неразрушающего контроля по испытанию бетона, в том числе склерометр разработки ЛИСИ (ранее 1989 года) весом более 6 кг. Конечно, сегодня этим прибором мы не пользуемся, так как есть современные легкие и удобные приборы, такие как склерометры и электронные ультразвуковые особо легкие и достаточно точные. Все наши приборы стандартизи-

рованы, например склерометры прописаны в ГОСТ 22690-88 «Бетон. Определение прочности механическим методом неразрушающего контроля». Использование приборов и новых технологий, не прописанных в указанном ГОСТ, возможно только в качестве получения справочных данных, и эти результаты не могут быть использованы при проведении обследования.

– Есть ли у вас лазерные приборы и как вы их используете?

– Лаборатория ЗАО «БЭСКИТ» имеет аттестат испытательной (аналитической) лаборатории и свидетельство об аттестации лаборатории неразрушающего контроля (Ростехнадзор). У нас есть электронные тахеометры TOPGON-7003i, в которых используется лазер. Эти приборы, как и лазерный сканер, применяются только при обмерных работах. С использованием этих приборов мы получаем достаточно точные данные по пространственному положению обследованных конструкций: крен, осадки, прогибы и др. Эти результаты уже используются при оценке технического состояния отдельных конструкций.

При использовании лазерного сканера мы получаем красивую картинку фасада или плана здания, но это никак не может

быть результатом обследования. В результате лазерного сканирования мы не увидим состав перекрытий, состояние каменной кладки или микротрещины в бетоне. Также использование георадара возможно только для получения справочных данных. На этот метод отсутствует ГОСТ, и он ограничен в использовании: да, им можно определить глубину заложения фундаментов, но состояние самого тела фундамента и грунтов основания фундаментов на большой глубине им не определить. Георадары сегодня успешно используются при обследовании подземных трубопроводов. Ко мне неоднократно обращались обладатели георадаров с предложением привлечь их при обследовании зданий. На предложение представить ГОСТ и доказать легитимность использования их методики до сих пор получал отрицательный ответ.

– Есть ли особенности при обследовании зданий исторического центра Санкт-Петербурга?

– Состав работы по обследованию дома на Невском проспекте или аналогичного в конце Приморского проспекта будет одинаков. Различие заключается только в необходимости согласования программы обследования и материалов обследования в КГИОП



(только для памятников, исторических зданий или находящихся в охранной зоне).

– Какие проблемы или трудности возникают в процессе обследования?

– Выполнить обмеры, испытать или сделать поверочные расчеты может любой инженер-строитель, изучив нормы и правила, инструкции. А вот оценить результаты расчетов и испытаний, анализа дефектной ведомости должен только специалист, имеющий за плечами опыт. Сегодня мы сталкиваемся при проведении аукционов с ситуацией снижения в 7 раз конкурсной цены на обследование зданий. Как можно выполнить эти работы за такие цены, непонятно. Но сегодня рынок и заказчик сам определяет исполнителя с наименьшей ценой, пытаясь сэкономить хоть на обследовании. По этому поводу я постоянно цитирую нашего классика Жванецкого: можно ли сэкономить на обследовании? Да, можно. Если вас не интересует результат.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»  
Санкт-Петербургский филиал

оказывает качественно и быстро услуги:

- **Технический учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства**
- **Землеустроительные работы**
- **Юридическое сопровождение государственной регистрации прав**

Санкт-Петербург, Невский пр., 88, лит. А, т./ф.: 579-06-74,  
Волковский пр., 32, тел.: 676-11-92, факс: 676-11-93,  
Торфяная дорога, 7, тел.: 441-23-46,  
e-mail: s-peterburg@rosinv.ru

# Подземные строители Петербурга добрались до Сингапура

Петербургские подземные строители заключили соглашение о сотрудничестве с двумя наиболее авторитетными международными организациями в области строительства подземных сооружений. Это событие произошло в Сингапуре во время 13-й конференции по вопросам использования подземного пространства мегаполисов ACUUS 2012, на которой была впервые официально представлена Российская Федерация. ➔



Подписание соглашения о международном сотрудничестве с Комитетом по подземному пространству Международной тоннельной ассоциации ITACUS



Подписание соглашения с Объединением исследовательских центров подземного пространства мегаполисов ACUUS на Генеральной ассамблее членов ACUUS

НП «Объединение подземных строителей» под руководством Вадима Александрова и Сергея Алпатова стало первой и пока единственной российской организацией, которая вступила в Комитет по подземному пространству Международной тоннельной ассоциации (ITACUS) и Объединение исследовательских центров подземного пространства мегаполисов (ACUUS) и заключила соглашение о сотрудничестве с этими наиболее значимыми в мировом масштабе организациями, занятыми исследованиями в области использования потенциала подземного пространства.

13-я конференция ACUUS проходила в Сингапуре, причем на рассмотрение оргкомитета конференции в нынешнем году было представлено рекордное количество докладов – 350 из 30 стран. На форуме прозвучали лишь 159 докладов, один из них – о технологических приемах при строительстве петербургской станции метро «Адмиралтейская». Выступить на эту тему представителя НП «Объединение подземных строителей» Сергея Алпатова пригласили зарубежные коллеги. Они по достоинству оценили смелый выбор создателей одной из самых глубоких станций в мире, которые в условиях плотной исто-

рической застройки применили уникальную технологию – в мире на тот момент не существовало опыта проходки тоннелей под углом 30 градусов с помощью тоннелепроходческих комплексов. Оправданность этого смелого выбора была подтверждена при прохождении наклонного хода другой петербургской станции метро – «Обводный канал». Применение этой технологии в комплексе с круглоуступным электронным геомониторингом обеспечило безопасность проходческих работ для эксплуатации исторических зданий центральной части Санкт-Петербурга – памятников федерального значения, охраняемых ЮНЕСКО. Таким образом, участие в международной конференции в очередной раз подтвердило высочайший уровень, на котором работают российские и петербургские компании, занятые подземным проектированием и строительством. Сооружаемые объекты уникальны, и в мире не так уж много организаций, которые обладают необходимым опытом и профессионализмом, чтобы создавать и воплощать подобные проекты.

Однако несмотря на то что развитие подземной инфраструктуры – это мировая тенденция, потенциал отечественных спе-

циалистов зачастую остается невостребованным. Российский строительный рынок, по словам Сергея Алпатова, «остро нуждается в комплексном подходе, учитывающем потребность в развитии подземных сооружений». В то же время это развитие напрямую зависит от эффективности государственной политики. Как полагают в НП «Объединение подземных строителей», повлиять на позицию федеральных властей возможно через популяризацию в СМИ информации об успешном мировом опыте, масштабных проектах, реализованных в России. Именно поэтому после беспрецедентного для нашей страны международного форума по вопросам комплексного освоения подземного пространства мегаполисов, который состоялся в Санкт-Петербурге в июне нынешнего года, НП «Объединение подземных строителей» приняло решение активизировать сотрудничество с коллегами из других стран. Соглашение с двумя наиболее авторитетными международными организациями, объединяющими специалистов по проектированию и строительству подземных сооружений, надеется Сергей Алпатов, станет дополнительным мощным стимулом к развитию отрасли в России.

В свою очередь, руководитель ACUUS Жак Беснер, комментируя подписание соглашения с НП «Объединение подземных строителей», подчеркнул значимость этого документа для обеих сторон.

По условиям соглашения, стороны будут обмениваться информацией об освоении подземного пространства, организовывать стажировки для специалистов в этой области, разрабатывать совместные программы обучения, а также проводить тематические мероприятия с привлечением наиболее компетентных специалистов. Это не только позволит российским специалистам получить доступ к опыту зарубежных коллег, но и повысит престиж российских проектных и строительных компаний за рубежом, что впоследствии поможет привлечь инвесторов.

Форум в Сингапуре подтвердил, что российские специалисты в области подземного строительства обладают достаточным опытом, располагают необходимым оборудованием и владеют передовыми технологиями для строительства даже уникальных объек-

## МНЕНИЕ



**Александр Вахмистров,** первый вице-президент НОСТРОЙ, генеральный

директор, председатель правления Группы ЛСР:

➔ – Комплексное освоение подземного пространства является одним из наиболее эффективных путей решения проблем мегаполисов, развивающихся как культурно-исторические и торгово-промышленные центры. Сегодня они просто задыхаются от обилия транспорта и концентрации населения. Для создания комфортной городской среды проживания людей необходимо решать вопрос кардинально – идти по пути многих городов мира. За границей, к примеру, под землей созданы железные дороги и автовокзалы, «стыковки» разных видов транспорта, супермаркеты и проч. На мой взгляд, подписание соглашения в рамках состоявшейся в Сингапуре конференции ACUUS будет способствовать налаживанию и дальнейшему развитию деловых взаимоотношений с зарубежными партнерами в вопросах обмена информацией по проектам освоения подземного пространства, привлечения инвестиций и выходу российских специалистов на новые рынки. Интерес к строительству одной из самых глубоких ныне существующих станций метро «Адмиралтейская» свидетельствует о высоком уровне мастерства наших специалистов и возможности укрепления позиций проектных и строительных компаний России на мировом уровне. Благодаря установлению взаимовыгодного сотрудничества между НП «Объединение подземных строителей», Международной тоннельной ассоциацией (ITACUS) и Объединением исследовательских центров подземного пространства мегаполисов (ACUUS) появилась шанс эффективно использовать опыт иностранных коллег, избежать собственных ошибок и значительно сэкономить время для создания развитой подземной инфраструктуры.

тов в соответствии с мировыми стандартами. Однако с учетом того, что о необходимости развития подземного пространства российских мегаполисов в высоких административных кругах заговорили совсем недавно, обмен опытом с зарубежными коллегами позволит снять некоторые очень острые вопросы и перенять положительный опыт, например в области градостроительного планирования.

Как подчеркнули в НП «Объединение подземных строителей», сегодня у России есть уникальная возможность воспользоваться чужим опытом во избежание ошибок, которые стоили другим странам миллиарды долларов.



НП «Объединение подземных строителей» официально представляло Российскую Федерацию во время 13-й международной конференции по вопросам использования подземного пространства мегаполисов ACUUS 2012 в Сингапуре

# Полвека упорного труда

1 января 2013 года инвестиционно-строительной компании «47 трест» исполняется 50 лет. За эти годы компания основательно укрепила свое положение на рынке, существенно расширив географию и направления строительства. ➔

50 лет – это солидный возраст для любой компании. На фоне подрастающей «строительной молодежи» трест действительно выглядит зрелой, состоявшейся, профессиональной организацией, которая задает высокую планку для всего петербургского строительного комплекса. Большой опыт работы, устойчивые и доверительные отношения с партнерами и клиентами, сплоченный коллектив профессионалов – все это составляет основу успеха компании и позволяет ей с уверенностью смотреть в будущее.

Кроме того, «47 трест» славится индивидуальным подходом к конкретной ситуации, к каждому человеку, остановившему свой выбор на продукции компании. Ответственное отношение к клиентам плотно закрепило за трестом репутацию социально ориентированной организации, мотивированной не просто на строительство и продажу жилья, а руководствующуюся желанием помочь человеку обрести именно его жилище на долгие годы. В ежедневной трудовой деятельности трест ориентируется на своего покупателя. Для строителей важны такие естественные вещи, как своевременная сдача дома, обеспечение его всеми коммуникациями, благоустройство дворовой территории.

Репутация и, как следствие, доверие людей, приобретающих жилье, – это то, что невозможно создать усилиями рекламных кампаний. Хорошая репутация является результатом долгих лет упорного



труда, стабильно высокого качества работ и внимательного отношения к нуждам горожан.

Сегодня компания ставит перед собой новые стратегические цели. И прежде всего «47 трест» будет стремиться поддерживать высокие стандарты качества строительства и высокий уровень сервиса для удовлетворения потребностей клиентов в надежном и комфортном жилье.



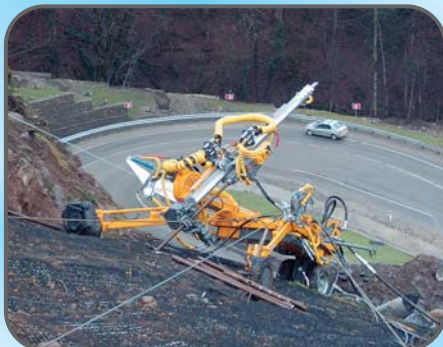
## МНЕНИЕ

➔ Михаил Константинович Зарубин уже 25 лет является бессменным руководителем «47 треста». Придя работать в организацию в самом начале 80-х годов, он был назначен на должность главного инженера, а затем был избран управляющим компании. «Нас много, кто на переломе не бросил свою организацию. Реорганизовав ее в частное предприятие, а по существу – народное, так как акционерами стали работники того же предприятия – я продолжаю руководить им. Таких, как я, иногда называют «красными директорами», имея в виду руководителей советской формации. Я не обижаюсь на это. Как ни назови, остается одно – обеспечить людей работой и вовремя выплатить зарплату. Но есть еще одно обстоятельство – качество нашей работы. Взав несколько десятилетий назад высокую планку, мы не имеем права ее опустить. Не позволяет профессиональная гордость. Наш трест возвел и реконструировал много важных промышленных и культурно-бытовых объектов, построил десятки домов, был победителем всероссийских конкурсов на лучшую строительную организацию, лауреатом Знака общественного признания, других почетных наград. Все это было бы невозможно без самоотверженной работы сплоченного, высококвалифицированного коллектива. И это, опять же, не высокие слова. Мои коллеги прекрасно принимают, сколь высока ответственность строить для такого города, как Санкт-Петербург.



[www.geoizol.ru](http://www.geoizol.ru)  
тел. (812) 337-53-13

- ◆ Проектирование и строительство подземных сооружений
- ◆ Устройство всех видов фундаментов
- ◆ Транспортное строительство
- ◆ Геотехнические и гидротехнические работы
- ◆ Гидроизоляционные работы и материалы
- ◆ Работы по реставрации и реконструкции объектов
- ◆ Экспертное обследование и инструментальная диагностика конструкций
- ◆ Производство анкерных систем GEOIZOL-MP



Свидетельство № 44/АК от 03.11.12 от 29.12.2010 г.  
№ 0260/02-2010/2811077898-5/03 от 22.02.2011 г.  
№ 0268/02-2009/2811077898-5/03 от 28.04.2011 г.

Реклама

# «В Санкт-Петербурге настал переломный момент»

Северо-Западная строительная корпорация на протяжении многих лет отстаивает идею строительства малоэтажных комплексов в черте Петербурга. Своим пониманием идей «нового урбанизма» в интервью с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Юлией Власовой поделился генеральный директор СЗСК Михаил Голубев.

**– В каком положении на данный момент, по вашему мнению, находится средний и малый бизнес в строительной отрасли?**

– Предпринимателей среднего уровня бизнеса на данный момент очень мало, сейчас они рассеиваются и переходят в основном в разряд малых, а те, в свою очередь, стараются работать на уровне бригад, экономя на лицензиях. Рост от малых компаний к средним в России на сегодня не наблюдается, и это крайне неприятная тенденция.

Есть малые предприниматели, которые в условиях рынка постепенно независимо развиваются, крупные же компании в строительной отрасли почти все аффилированы с государством, соответственно, бизнес-процессы, проходящие с участием крупных компаний, нельзя оценивать как рыночные. Мы видим монополизацию строительного рынка, соответственно, мелкие и средние компании могут работать только на субподряде у крупных строительных холдингов. В рыночном сегменте государством должны быть созданы условия, где небольшие компании могли бы развиваться и расти, получать доступ к непосредственным объектам для инвестиций: квартирам, зданиям, земельным участкам и инженерные сети.

**– Что, по вашему мнению, необходимо для развития и укрепления малого бизнеса?**

– Важна сама возможность конкурентного получения объектов для инвестирования. Как только компании становятся достаточно крепкими, поработав, к примеру, на субподряде, они хотят инвестироваться и самостоятельно реализовывать проекты. Необходимо появление большего количества объектов для инвестирования и таких аукционных систем, где малые инвестиционно-строительные предприятия смогли бы получать объекты. Важно создание законодательных и градостроительных условий для того, чтобы процесс инвестирования и интерес к проектам складывался так, чтобы в конкурентной борьбе компании могли покупать объекты, далее реализовывать проекты и, продвигаясь дальше, даже участвовать в программах развития



территорий, например строить инженерную инфраструктуру. Должны быть такие условия, чтобы крупным строительным холдингам в этих условиях было невыгодно конкурировать с малыми предприятиями.

**– Как вы оцениваете процесс формирования института саморегулирования в строительной отрасли? Идет ли это на пользу отрасли?**

– Одна из целей СРО – это упрощение ведения бизнеса для компаний. Но просто так не должна сказываться на качестве исходного продукта.

На мой взгляд, в системе СРО необходимо провести дифференцирование строительных компаний и работ, которые они проводят, предположим, на три уровня: первый – это особо важные и технически сложные объекты, строящиеся за счет денег государственного бюджета, второй – также довольно сложные объекты, такие как многоэтажное жилье до 75 м и выше, и третье – это довольно простые здания на четырех этажах с мансардой или небольшие строительные объекты инфраструктуры, в которых можно все упростить. И именно в этом сегменте работают малые и средние

предприниматели, для которых процедура СРО и лицензирования, кстати, достаточно затратная. Это отчасти и приводит к тому, что небольшие компании работают нелегально.

**– Что вы можете сказать о нынешней градостроительной политике Санкт-Петербурга?**

– В районах Петербурга, которые были построены в советское время, – и сегодня мы стали наконец-то понимать, что это было гуманно и цивилизованно, – происходит уплотнительная застройка (плотность выше 450 жителей на 1 га). То же происходит и на новых территориях. Как результат, мы сталкиваемся с нехваткой парковочных мест, детских садов и энергоресурсов на обеспечение зданий, перегружена дорожная инфраструктура. Более того, за большими жилыми комплексами в ближайшей перспективе будет трудно уследить даже самой организованной жилищно-коммунальной компании. Во многом мы столкнулись с этими проблемами, потому что администрация и строительные компании не прислушивались к жителям города и специалистам по городскому планированию и урбанизации.

**– Как же, по вашему мнению, можно решить данную проблему, не причиняя неудобств горожанам?**

– Конечно, сейчас остро стоит проблема дефицита жилья и его доступности, так как Петербург готовится стать глобальным городом, интересным для проживания, городом с уникальной городской средой, с прекрасным историческим центром. Жилье необходимо и для тех, кто переезжает в Петербург из других мест, и в случае расселения коммунальных квартир, которых у нас очень много. Количественный подход и рост вверх города (идет уже и в области на местах стыка с Петербургом), по моему мнению, неверный и отсталый от современных тенденций в развитии городов.

Например, можно было бы рассмотреть концепцию по уплотнению и строительству городов, которая получила название «новый урбанизм» и в последние 30 лет успешно применяется за рубежом.

**– В чем основные положения градостроительной политики «нового урбанизма»? Какие из них применимы к Санкт-Петербургу в нынешней ситуации?**

– Не обязательно «растить» город вверх, он может быть соразмерен человеку, можно развивать его традиционным способом, как, например, исторический центр Петербурга – 5-6-этажные дома, внутренние ухоженные дворы. Если посмотреть плотность жителей в центре, то, поверьте, она такая же, как и при застройке новых районов 25-этажными зданиями с квартирами уже по 25 кв. м. Можно опустить город на уровень шести этажей и создавать всем понятную сетку улиц, а не устраивать районы по принципу глобального проспекта, вдоль которого стоят дома с огромными пространствами между ними. Необходимо лишь более плотно застраивать город, создать общепринятую структуру улиц с магазинами, где есть все необходимое, и не обязательно пользоваться ныне популярной системой шопинг-моллов, куда съезжаются тысячи людей.

Также важна самодостаточность районов. Сейчас мы наблюдаем в городе постоянную миграцию из спальных районов: утренний отток людей в более центральные районы и вечером обратно. Следует пойти по принципу традиционного расселения людей: в районе должна быть своя площадь, офисные, рекреационные зоны, культурно-массовые, спортивные объекты. Здесь важна пешеходная доступность. А сами районы должны быть связаны между собой удобными, экологичными транспортными системами.

**– Каково ваше отношение к внебюджетным инвестициям в городское строительство?**

– В Санкт-Петербурге настал переломный момент: сложилась ситуация, что предыдущая администрация дала возможность городу развиваться, не контролируя баланс интересов застройщиков и города. Появился дисбаланс: территорий, на которых развивается жилищная застройка, достаточно, но инфраструктура, которая должна финансироваться из городского бюджета, за строительством не успевает. По моему мнению, большинство проектов надо вернуть обратно Санкт-Петербургу, или должны быть внесены корректировки, учитывающие, что застройщики самостоятельно инвестируют в развитие социальной и инженерной инфраструктуры, сопутствующей основному проекту. И важно, чтобы это не отразилось на конечной стоимости жилья.

**– Какие проекты на данный момент реализуются Северо-Западной строительной корпорацией?**

– Во-первых, это «Никитинская усадьба», район исторически малоэтажный. В данном проекте мы хотели возвратиться к традиционному пониманию дома. За 16 лет существования района здесь сформировалась благополучная однородная социальная среда. Рядом с кварталом располагаются торговые-развлекательные центры, гипермаркеты, медицинские клиники, Удельный парк и Ново-Орловский лесопарк. В самом районе находятся лицей Академии наук, спортивная и детская площадки.

Во-вторых, нужно упомянуть наш новый проект «Прибрежный квартал», который осуществляется в рамках программы «Развитие Лисьего Носа», созданной корпорацией. Окруженный лесным массивом еще времен Петра I и расположенный вблизи Финского залива, он граничит с территорией природно-заповедного, оздоровительного и рекреационного назначения, что говорит об экоустойчивом развитии в будущем. Планируется возведение коттеджей, таунхаусов, квартир, встроенных нежилых помещений, паркингов. В пешеходной доступности расположены школа, детский сад, стадион, пляж, парки, центр Лисьего Носа.



За 16 лет существования района в «Никитинской усадьбе» сформировалась благополучная однородная социальная среда

# Самовыражение в подъезде

**Татьяна Красикова** / ТСЖ стремятся извлекать выгоду из помещений общего пользования, приватизируя их или сдавая в аренду. В сегменте жилья премиум-класса наметилась тенденция оригинального, но чаще некоммерческого использования таких помещений.

Как правило, в местах общего пользования появляются колясочные, мини-детские сады, службы врачей общей практики, фитнес-центры, что позволяет получать выгоду от людей со стороны, которые пользуются, например, тем же фитнес-центром. Кроме того, часто места общего пользования используются под организацию рабочего места для консьержа, если такое не было предусмотрено при строительстве.

Однако часто приспособить помещения для извлечения прибыли не удается либо в силу технических причин, либо в силу отсутствия консенсуса со стороны собственников жилья. Гораздо чаще внутренние общие пространства используются для самовыражения отдельных жильцов дома – на радость соседям.

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, приводит пример интересного способа использования мест общего пользования в жилых домах (например, лестничных площадок) – организацию выставок картин, фотографий. «В частности, такие проекты могли бы быть реализованы в дореволюционных домах, расположенных в центре города», – рассказывает он.

Игорь Герасименко, коммерческий директор объединенной проектной группы Red Line, вспоминает про аналогичный проект во Франции – там тоже коридоры использовались в качестве картинной

галереи: «Это привлекало дополнительное внимание к жилому объекту, его жители получали эстетическое наслаждение, а владельцы галереи зарабатывали на этом деньги».

Впрочем, есть и более «приземленное» использование общих пространств – тоже на пользу всем заинтересованным сторонам. В Москве, например, вспоминает господин Радзимовский, в подъездах много-

гоэтажной застройки. В целом дома с садами на крыше типичны для скандинавской архитектуры. В условиях мегаполиса они становятся удачным решением проблемы нехватки зеленых насаждений. В Петербурге некоторые городские активисты разбивают сады прямо у себя на крышах. Для этого достаточно получить согласие всех соседей и подобрать растения, которые выживут в северном климате.

## Жильцы элитных жилых комплексов сторонних посетителей с улицы на своей территории видеть не хотят, а потому общие пространства под магазины не сдают

квартирных домов не так давно Сбербанк начал устанавливать информационно-платежные терминалы. С помощью терминала жильцы могут оплатить счета за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, телефон, Интернет, мобильную связь и другие популярные услуги, не выходя из дома.

Также в Москве существует проект создания в теле самого здания внутренних дворов в несколько этажей. «Подобные проекты пропагандируют принципы комфортной жилой среды в условиях мно-

не так давно одни из участников конкурса на застройку территории на углу Херсонской ул. и ул. Александра Невского предложили проект многоэтажных жилых и офисных зданий с садами на крышах», – перечисляет оригинальные решения господин Радзимовский.

Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что оригинальное использование помещений общего пользования – прерогатива элитных проектов. «К сожалению,

этот тренд характерен пока скорее для Москвы, нежели для Петербурга, где подобная практика все еще редкость. Среди петербургских примеров интересных вариантов эксплуатации помещений общего пользования – детский сад, бассейн, фитнес-клуб, доступные для посещения только жильцам дома. Таких домов единицы, один из немногих примеров – Песочная наб., 12. В Москве помимо уже перечисленных традиционных вариантов встречаются и гораздо более оригинальные – кальянные и сигарные комнаты, к примеру, и даже холодильники для шуб», – перечисляет госпожа Калинина. В элитных комплексах не сдается помещения для размещения ресторанов, магазинов или фитнес-клубов – постояльцы дома платят столь серьезные деньги в том числе и за уединение и не желают видеть потоки сторонних посетителей с улицы.

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate, согласна с тем, что интересные решения в местах общего пользования встречаются в элитных объектах. «В среднем в объектах этого класса места общего пользования занимают 10-15% от общей площади. Например, здесь может быть лобби-бар, где в спокойной обстановке, не выходя из дома, можно встретиться с друзьями, коллегами или партнерами по работе. Оплата всех этих услуг входит в коммунальные услуги, и стоит это очень дорого. Места общего пользования являются визитной карточкой объекта, поэтому всегда предполагают дизайнерскую отделку с использованием дорогих материалов; иногда здесь располагают даже предметы искусства. В местах общего пользования объектов массового спроса иногда создаются кладовки для хранения крупногабаритных вещей. Кроме того, на средства жильцов создается какая-то дополнительная отделка: зеркала, цветы, покраска стен», – уточняет она.



# УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России

- ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
- АУТСОРСИНГ • ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

**ПО САМЫМ  
ВЫГОДНЫМ  
ЦЕНАМ**





Победитель конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.

uptk.ru

**МЕТАЛЛОПРОКАТ (оказываем услуги по резке в размер), МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ, ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ, ТРУБЫ, ШПУНТ, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, ИНЕРТНЫЕ, КАБЕЛЬ, ОБОРУДОВАНИЕ...**

- отдел стройматериалов: 766-14-29
- отдел металлов: 767-06-19, 767-10-82, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

## новости «Союзпестрой»

### ⇒ Конференция «Развитие жилищного строительства в России»

8 ноября – во Всемирный день качества – «Союзпестрой» совместно с СРО НПП «Союзпестрой-Проект» провел 10-ю практическую конференцию «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области». В ее работе приняли участие представители органов государственной власти, строительных бизнес-сообществ, а также руководители саморегулируемых организаций строителей и проектировщиков.

Участники конференции констатировали, что на всех стадиях создания объектов недвижимости имеются серьезные недостатки, что негативно сказывается на их последующей эксплуатации.

Федеральное законодательство по саморегулированию в изысканиях, проектировании и строительстве предусматривает определенные меры по обеспечению безопасности объектов недвижимости, оставляя в стороне проблемы их качества. Саморегулируемые организации пока не смогли наладить контроль качества выполнения работ. Нередко недоделки некачественно выполненных работ вынуждены исправлять пользователи зданий и сооружений в процессе их эксплуатации.

Недостаточно развитая конкурентная среда в строительном комплексе ведет к монополизации рынка строительства и производства строительных материалов и, как следствие, к снижению каче-

ства строительства. Уменьшается число малых и средних компаний в строительном бизнесе.

Принятый меморандум направлен в профильные министерства Российской Федерации, национальные объединения изыскателей, проектировщиков и строителей, органы исполнительной власти Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В результате обсуждения принят меморандум конференции, в котором подчеркивается, что качество возводимого жилья, коммерческой и другой недвижимости является важнейшим условием для дальнейшей эффективной эксплуатации этих объектов.

Участники конференции призвали все заинтересованные органы государственной власти, общественные организации, проектные, строительные компании, предприятия стройиндустрии Санкт-Петербурга и Ленинградской области принять все зависящие от них меры к значительному повышению качества возводимых, реконструируемых и ремонтируемых объектов недвижимости.

### ⇒ Доклад Льва Каплана на конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

15 ноября вице-президент, директор «Союзпестрой» выступил с докладом о состоянии и путях развития среднего и малого строительного бизнеса в Санкт-Петербурге на конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-

Петербурга и Ленинградской области». «Учитывая, что средний и малый бизнес является основой создания конкурентной среды, требуется разработка специальных нормативных документов его поддержки и развития в инвестиционно-строительном комплексе Санкт-Петербурга на уровне законодательной и исполнительной власти города», – подчеркнул эксперт в своем выступлении.

### ⇒ Традиционный турнир по мини-футболу «Кубок «Союзпестрой»

24 ноября Санкт-Петербургский Союз строительных компаний и СПб РОИС «Эдельвейс» провели на поле с искусственным покрытием ДСИ «Зенит» очередной розыгрыш открытого «Кубка «Союзпестрой» по мини-футболу среди любительских команд. Всего в турнире приняли участие 19 команд. Уровень мастерства и возраст футболистов команд существенно различался, поэтому призовые места разыгрывались в 3 лигах по круговой системе.

В 1-й лиге места распределились следующим образом:

1-е место – «Кэвал-Плюс», 2-е место – «Строительный Еженедельник», 3-е место – «Траст Консалтинг».

Во 2-й лиге: 1-е место – «Контраст Групп», 2-е место – «Субару», 3-е место – «Селект».

В 3-й лиге награды получили: 1-е место – «Совэкс», 2-е место – «Бюро техники», 3-е место – «Рамболь».

Победителям турнира заместитель директора союза А.В. Уртьев вручил кубки, почетные дипломы «Союзпестрой»

и шампанское. Грамотами были отмечены лучшие игроки команд. Следующий турнир по мини-футболу «Новогодний кубок» состоится в субботу, 22 декабря, накануне Нового года. Подтвердить свое участие в турнире, уточнить порядок и правила проведения можно по тел./факсу: 727-57-48 (контактное лицо – директор турниров Н.Ф. Балакирев, моб. тел. 8-911-224-02-35), электронная почта: info@foot-edelweiss. Приглашаем всех, кто любит футбол – как игроков, так и болельщиков, – принять участие в этих турнирах. Информация о турнирах по мини-футболу на сайте www.foot-edelweiss.ru.


### ⇒ Дирекция «Союзпестрой» переезжает на Шпалерную улицу

С 3 декабря дирекция «Союзпестрой» и СРО НПП «Союзпестрой-Проект» будут размещаться по новому адресу: 191015, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 52, лит. Б (вход со двора). Адрес сайта и электронной почты не изменятся. Номера телефонов остаются прежними, будут работать с 10 декабря. До подключения стационарных телефонов просьба пользоваться мобильной связью.




# TAMMET


## СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ




273 руб.




876 руб.



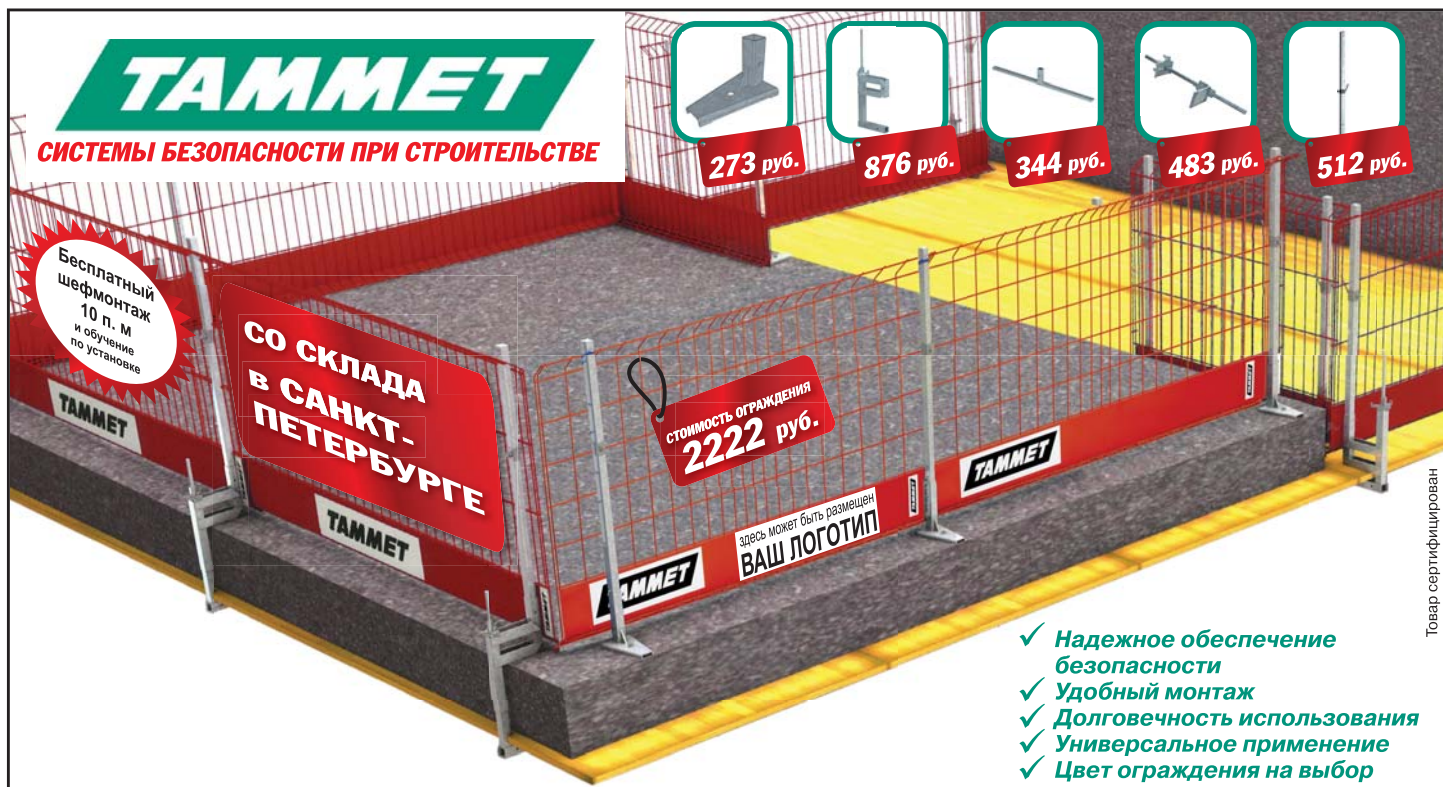
344 руб.



483 руб.



512 руб.



Бесплатный шефмонтаж 10 п. м и обучение по установке

стоимость ограждения 2222 руб.

- ✓ Надежное обеспечение безопасности
- ✓ Удобный монтаж
- ✓ Долговечность использования
- ✓ Универсальное применение
- ✓ Цвет ограждения на выбор

## 8 (812) 380-53-90, +7 (921) 342-27-04, info@tammet.ru

## www.tammet.ru



## 1960-е годы

Флагман на петербургском рынке строительства и реконструкции инженерных сетей и дорог ЗАО «СМУ-53» празднует 55-летний юбилей. За более чем полувековую историю предприятие выполнило работы на сотнях объектов государственной важности, завоевав репутацию подрядчика, который всегда и все делает качественно и в срок. А родилось СМУ-53 в самый карнавал и радужный из всех лет советской эпохи – 1957-й.

В этот год на орбиту был выведен космический аппарат «Спутник-2» с собакой Лайкой на борту. Космос покорен нашим спутником и нашей дворнягой. В потоке частного и исторического, сиюминутного и эпохального не может затеряться еще одно важное событие – появление на свет СМУ-53.

8 июля приказом Ленинградского Совета народного хозяйства было инициировано создание треста специальных работ «Ленинградспецстрой», в его составе – специализированного управления № 7. Семь месяцев спустя Совнархоз упорядочил структуру треста. Трест «Ленинградспецстрой» получил наименование трест № 37. Специализированное управление № 7 превратилось в «Специализированное строительное-монтажное управление № 53». Первые работы новой организации были связаны с переводом промышленных предприятий Ленинграда с торфяного на газовое топливо. «Когда любое строительное управление организуется с нуля, сразу сильным оно стать не может. Нужно минимум 2-3 года, чтобы встать на ноги по-настоящему. СМУ-53 отлично проявило себя уже на строительстве завода «Фосфорит» в Кингисеппе», – вспоминает Вячеслав Синжанский, директор некоммерческого партнерства «СТРОЙВЕТЕРАН».

## 1958 год

«Важным объектом стал для нас завод удобрений «Фосфорит» в Кингисеппе. Его продукция теперь идет на весь мир. На этом заводе мы делали сети: водопровод, водоотведение. Газ, правда, не прокладывали. Руководил СМУ-53 тогда Борис Лазаревич Поволоцкий», – рассказывает Мария Мелешкина, советник генерального директора по экономике.

## 1960 год

Был очень богат на события. На Американской национальной выставке москвичи и гости столицы впервые отведали кока-колы и жвачки. На 1-м Московском международном кинофестивале они же полюбовались на сполнение звезд, а весь советский народ – на снимки обратной стороны Луны. Хрущев вернулся из Америки с кукурузным початком.

Тем временем СМУ-53 реализует громадные планы советского правительства по развитию химической отрасли – ее рост был намечен в пятикратном размере. А еще работники СМУ-53 работали на строительстве «номерных» заводов – предприятий оборонного комплекса. Информация о них до сих пор остается секретной. Известно только, что в числе объектов строительного-монтажного управления были п/я В-2749, Х-5425 и А-7491. «Номерные заводы – это свято, о них ничего не говорят. Это объекты оборонного комплекса, о них лучше не знать», – комментирует Мария Мелешкина, работающая в СМУ-53 с начала его существования. В то время мощностей государственной важности Глазпанстроем, в системе которого работала СМУ-53, вводилось до 50 ежегодно.

## 1961 год

На Западе восходит энергичный, блистательный, но и трагический Кеннеди. На Востоке восходит упорный и упрямый Василий Шукшин. Юрий Гагарин облетел земной шар на космическом корабле «Восток-1» и благополучно вернулся на Землю.

СМУ-53, напротив, все больше, в буквальном смысле слова, зарывается в землю. Предприятие прокладывает инженерные сети для новых жилых кварталов Ленинграда и ведет комплексную инженерную подготовку территорий в Ленинградской области строительства объектов агропромышленного комплекса. На счету строительного-монтажного управления совхозы «Кобралово», «Синявинское», «Коробицино», «Ударник», «Рошинский» (отделение «Пушное»).

«Большое значение имели птицефабрики. Недавно наш генеральный директор ездил на птицефабрику «Роскар» – она и сейчас процветает, там новейшая технология. Запомнилось и строительство отделения в совхозе «Рошинский» для разведения пушных зверей», – вспоминает Мария Мелешкина.

## 1962 год

Коллектив СМУ-53 выполняет очередные важные задачи, поставленные партией и правительством. Например, строит инженерные сети в Выборге, Приозерске, Всеволожске.

## 1966 год

Первые минуты Нового года. Тихо падает снежок в Ленинграде. Здесь 1 января 0 ... -1. Поскрипывает, нет, постукивает смерзшийся до каменного состояния снежок в Якутске, где -45 ... -50.

1960-е запомнились старожилам СМУ-53 многими крупными объектами. Но одним из самых трудных был Невхимзавод. «Мы получили очень большую премию по его вводу. Там было не только новое строительство – реконструкция. Ход работ контролировал непосредственно Минстрой. Чтобы уложиться в срок, работали в 3 смены», – делится Мария Мелешкина.

Начальник СМУ-53 Борис Поволоцкий лично контролировал работу ночных смен, а разбор выполнения задания проводился с обязательным присутствием мастеров.



Строительство внутриплощадочных сетей. Цементный завод, г. Сланцы



Газоснабжение Юго-Западной ТЭЦ. Газопровод высокого давления

Сменивший его Евгений Василевский, по отзывам лично работавших с ним сотрудников СМУ-53, уделял самое пристальное внимание точности в расчетах и обоснованию каждого плана производства работ. Впоследствии он стал главным экономистом треста № 37.

## 1969 год

Никогда прежде человек не ступал на поверхность иного, нежели Земля, космического объекта. Быть ровесником столь эпохального события – великая честь, да и просто приятно. Пока Олдрин и Армстронг радостно скакали по поверхности Луны при куда меньшем притяжении, чем земное, весь мир жил обычными буднями: работал, уставал, отдыхал, радовался малому, огорчался по пустякам, клаясь, врал, воевал, договаривался, выпускал первые кроссовки «Адидас» и колготки «Леванте».

А СМУ-53 методично, с четкой организацией производственного процесса работает на таких объектах, как Охтинский химзавод, завод медицинских полимеров, ПО «Турбиностроение», ЛОМО, станкостроительный завод «Ильич», заводы «Красный Выборжец» и «Красный треугольник» и др.

Это происходило под началом разных руководителей. После Евгения Василевского СМУ-53 возглавил Александр Беляев, которому довелось строить преимущественно загородные объекты. «Организация труда и расстановка бригад на объектах были с точки зрения того времени совершенны. Начальник все время проводил на объектах. А после 16 часов проводилась оперативка, на которой все линейные работники были обязаны иметь блокнот и карандаш и отчитаться по метрам: что сделано, что будет сделано», – рассказывает Мария Мелешкина. Добрым словом вспоминают в строительном-монтажном управлении и Станислава Гусева, который имел не только строительное образование, но также окончил инженерно-экономический институт по специальности «организация строительного производства». В середине 1970-х он станет главным инженером треста № 37. А СМУ-53 возглавит Валентин Кулеш, чтобы руководить управлением, по отзывам современников, «как режиссер – оркестром».

## МНЕНИЯ

**Владислав Петров, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга:**



– Репутация ЗАО «СМУ-53» основана на более чем полувековом опыте и ответственности в традициях выполнения работ качественно и в срок. О предприятии заговорили как о команде состоящих профессионалов после реконструкции проспекта Энгельса, выполненной в рекордные сроки – всего за 7 месяцев. Сегодня, когда Санкт-Петербург переживает период роста инвестиций в строительную отрасль, с одной стороны, и необходимости реконструкции ранее созданного – с другой, ЗАО «СМУ-53» – неперенный участник многих крупных проектов. Так, именно СМУ-53 занимался реконструкцией инженерных объектов на Крестовском острове в рамках подготовки к переезду в Санкт-Петербург Конституционного суда РФ. ЗАО «СМУ-53» – пример компании, которая не только удачно вписалась в актуальные экономические условия, но и вносит при этом весомый вклад в развитие Санкт-Петербурга. Желаю руководству и коллективу компании следовать и впредь избранному курсу на профессионализм и экономическую состоятельность.

**Анатолий Садовой, генеральный директор ЗАО «Трест № 37 Ленинградспецстрой»:**



– Как генеральный директор ЗАО «Трест № 37 Ленинградспецстрой» я имею основания для оценки деятельности СМУ-53, наверное, более чем кто бы то ни было. Более 35 лет это строительное-монтажное управление было неотъемлемой частью ордена Трудового Красного Знамени треста № 37 «Ленинградспецстрой» и в этом качестве завоевало славу коллектива, для которого не существует невыполнимых задач. Руководство треста и его службы постоянно содействовали укреплению всех своих десяти подразделений материально-технически, координируя их производственную деятельность, растили кадры молодых специалистов в своем ПТУ на 960 учащихся. Растили, передавая свой опыт и инженерно-технические специалисты от мастеров до руководителей подразделений треста. Многие выходцы из нашего треста стали руководителями других трестов. Трест был совместно со своими подразделениями действительно кузницей кадров. Еще в 1989 году, получив заказ от первого совместного советско-финского предприятия на участие в строительстве фабрики «ЛенРаумабель», трест получил эти работы СМУ-53, что стало первым приобщением СМУ к европейскому стилю исполнения своих работ. Задача была успешно решена, так как в системе треста № 37 ГЭС всегда стремились работы исполнять качественно, в срок и экономически эффективно, выдерживая марку ленинградспецстроевцев. И даже после получения самостоятельности и акционирования ЗАО «СМУ-53», одним из учредителей которого стало ЗАО «Трест № 37», трест остается методическим и информационным центром для обновленной компании.



# СМУ-53: XX век в истории одной компании

22

Строительный Еженедельник | 47 (539) | 03 | 12 | 2012 |



## МНЕНИЯ

**С**тр. 21  
содействуя ей в труднейший экономический период, наделяя СМУ подрядами по строительству военного городка Марына Горка под г. Минском, по строительству фабрики «Филипп Моррис» и др.  
Для меня команда ЗАО «СМУ-53», безусловно, «своя». Костяк коллектива, руководство – это люди, во взаимодействии с которыми выполнены работы на нескольких сотнях объектов в Санкт-Петербурге, на Северо-Западе, в других регионах России и даже за ее пределами. 5 лет назад, когда СМУ-53 праздновало полувековой юбилей, я отмечал, что уже не только трест № 37 – методический центр для своего бывшего подразделения, но и само строительно-монтажное управление может выступать в этом качестве для треста. С тех пор партнерство на равных вышло на новый уровень, и сегодня мы с гордостью констатируем абсолютную рыночную успешность ЗАО «СМУ-53».

### Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 трест»:

– Для меня СМУ-53 – еще из той, советской эпохи. Когда работы выполняли трест № 37 и СМУ № 53, это считалось подарком судьбы: все качественно. Работы на водопроводных, канализационных сетях, как правило, вызывают массу нареканий. К СМУ-53 претензий не было никогда. В эпоху плановой экономики за подряд СМУ-53 мы буквально воевали. Качество, обязательность в сроках – это у компании есть и сейчас, и даже, мне кажется, достигло еще более высокого уровня. Как застройщик, генподрядчик я могу об этом судить не понаслышке. Если работает СМУ-53, мне ничего не надо проверять. Встречаются сегодня организации, которые берутся за работы, а потом приходится разрешать столько вопросов. И сразу вспоминаешь: «Где же Евдокимов?». Виктор Егорович для меня – эталон современного руководителя, который понимает, что нужно делать и как. Обозначая сроки завершения работ, он может ошибиться в часах. А с другими подрядчиками у нас бываю ошибки в месяцах! У меня только одно пожелание ему и всему коллективу СМУ-53: так держать!



### Евгений Резвов, генеральный директор ЗАО «Строительный трест»:

– Лично знаком со СМУ-53 уже в течение 40 лет и могу объективно сказать, что эту компанию отличает качественная работа, профессионализм, стабильность. Это хорошие надежные партнеры, на которых можно положиться, специалисты своего дела, первыми начавшие работать на международном уровне. Особо отмечу роль руководителя предприятия, Виктора Егоровича Евдокимова. От души поздравляю коллег с юбилеем, желаю новых интересных проектов и процветания!



### Вячеслав Синжанский, директор НП «СТРОЙВETERАН»:

– Из всех специализированных трестов Главзапстроя трест № 37, считаю, был самым организованным, самым четко выстроенным. Это стало возможным из-за того, что в управлении трестом всегда



Стр. 23

## 1970-е годы



Строительство водовода Ду=1000 мм по ул. Пограничника Гарькавого



Строительство водопровода, г. Пушкин

## 1971 год

На советском телевидении создан очередной положительный образ. Точнее, примеров для подражания оказалось целых три. Следователь Знаменский, инспектор уголовного розыска Томин и эксперт Кибрит найдут выход даже из самой сложной и запутанной ситуации.

Зарплату выплачивают вовремя, регулярно дают премии, а профсоюзы обеспечивают путевками на Черное море. Да еще со скидкой.

В СМУ-53 за путевками на Черноморье не гонялись, хотя предприятие оплачивало своим работникам почти 30% их стоимости. Под эгидой треста № 37 была построена дача, которая так и называлась – «Розовая дача». После обретения СМУ-53 самостоятельности дача сохранилась за предприятием. День строителя и в нынешнем году отмечали на собственной даче. А что касается зарплаты, в начале 1970-х, вспоминает трубоукладчица Нина Волкова, «сдавали хорошие объекты, люди награды получали. Доска почета была. Премии за объекты и по 100 рублей получали, и даже больше. Например, когда работали на строительстве заводов на Васильевском острове».



Трубоукладчица Нина Волкова работает в СМУ-53 с 1958 года

«Зарплата была неплохая, как бы ни колебалась линия партии. И еще тогда был энтузиазм», – делится своими впечатлениями от 1970-х советник генерального директора СМУ-53 по экономике Мария Мелешкина.

## 1972 год

Наверняка люди, жившие в этом году, расскажут о том, как видели «Гамлет» на Таганке с Высоцким, фильм «А зори здесь тихие», хоккейную суперсерию СССР – Канада, слушали песню «Эти глаза напротив». Читали в «Правде» о суде над Анжелой Дэвис, смотрели Олимпийские игры в Мюнхене.

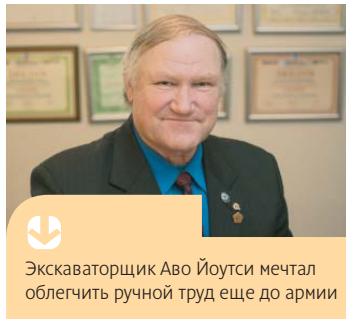
И в это же время линейные работники и работницы СМУ-53 выходили на объекты в выходные и вечерами, только чтобы уложиться в срок. И что это была за работа! В основном ручной труд.

«Женщины и траншеи отрывали. Работали со специальными полками, которые назывались перекидками. Работали с носилками: щебень разносили, песок растаскивали. На отбойных молотках работали. Ни от чего не отказывались», – говорит Нина Волкова, одна из старожил строительного-монтажного управления.

## 1974 год

Выходит совместное постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР о строительстве Байкало-Амурской магистрали. На Филиппинах сдался властям последний солдат японской императорской армии Хиро Онода. Вся планета, затаив дыхание, наблюдает за сражениями, которые кипят на юбилейном, десятом чемпионате мира по футболу в Германии.

В СМУ-53 появляется только что демобилизовавшийся Аво Йоутси, которого будут называть «Авочка – в СМУ палочка-выручалочка». Аво Аксельевич работал на самом мощном экскаваторе – драглайне. И когда парк техники СМУ-53 не был столь богатым, как сейчас, бригады по 2 недели ожидали, когда Аво прибудет на их объект, чтобы разработать мерзлоту. «Вот мои расчетные листки за первый год работы. Видите: аванс – 50 рублей, зарплата – 70 рублей. А в 2008 году я как акционер ЗАО «СМУ-53» получил больше 200 тыс. рублей и смог обновить квартиры и себе, и детям», – рассказывает Аво Йоутси, который и сегодня трудится на мощном современном экскаваторе.



Экскаваторщик Аво Йоутси мечтал облегчить ручной труд еще до армии

## 1975 год

Советский Союз отмечает 30-летие Победы под аккомпанемент песни Давида Тухманова, которую исполняет молодой и задорный Лев Лещенко. Киевское «Динамо» завоевало два европейских кубка, а Анатолий Карпов стал чемпионом мира по шахматам.

В СМУ-53 принят на работу Виктор Егорович Евдокимов, в то время студент ЛИСИ. Из всех 8 директоров строительно-монтажного управления он возглавлял пред-

приятие дольше всех – с 1988 по 2010 годы. Ныне он председатель совета директоров компании. «Отличительная черта Виктора Егоровича как руководителя – быть на работе с коллегами не только на уровне, а выше по знанию. Поэтому все СНиПы, нормативы по труду, всю финансово-экономическую литературу он изучил в совершенстве. Ему свойственно поощрять работников за создание всего нового – от нормативов до технических разработок и внедрения предложений», – рассказывает старожил СМУ-53 Мария Мелешкина.

«До перестройки техника была старая, часто выходила из строя. Мы мучились, и работа шла очень медленно», – вспоминает Аво Йоутси.

## 1978 год

Этот богатый на события год – время парадоксов и экспериментов, пионерских песен и самиздата, грандиозных строек и дефицитных продуктов, утомительных речей руководства и анекдотов не в бровь, а в глаз. В воспоминаниях о нем перемешались сводки погоды, цены на продукты, новый шлагер Алла Пугачевой, талоны на книги и все более масштабное строительство «почтовых ящиков».

«Номерные заводы отличались строгостью. Например, я полгода работал на заводе «Звезда» на Пороховых. Там строго по времени пришел, строго в одно время вышел, за всем и всеми контроль», – рассказывает экскаваторщик Аво Йоутси.

## 1979 год

1979-й начнется с лютых морозов, продолжится невыносимой жарой и закончится вводом войск в Афганистан. В этот год мир страдает от бензинового кризиса. Ученые головы лихорадочно думают над спутниками, солнечными, ветряными двигателями. А в Советском Союзе, ну, и еще в странах ОПЕК бензин стоит копейки и его хоть залейся. Поэтому спокойно строится БАМ, в пасхальную ночь по телевидению транслируется концерт «Бони М», одерживаются победы в хоккее и продолжается борьба за разрядку международной напряженности и мир во всем мире.

СМУ-53 уже отработало или еще только будет работать на таких объектах, как Ижорский завод, Ленполиграфмаш, «Русские самоцветы», «Кулон», «Механобр», ВНИИ радиоаппаратуры, ВНИИ искусственного волокна и др. «Главзапстрой, в который входили трест № 37 и, соответственно, СМУ-53, был сильнейшей организацией в структуре Минстроя СССР. Годовой объем работ в денежном выражении составлял более 550 млн рублей», – рассказывает Вячеслав Синжанский, директор НП «СТРОЙВETERАН».



## 1980-е годы

1980-е – базовые для советской страны и для СМУ-53. «В это время мы, как и вся страна, забирались немного вперед: тратили больше, чем делали, так мне кажется», – комментирует старожил СМУ-53 Мария Мелешкина.

### 1981 год

В Белом доме воцаряется бывший киноактер, 70-летний Рональд Рейган. Советскому народу это, конечно, было «до лампочки». Зато другое событие вызвало негодующий ропот: подорожала водка, попавшая в «набор» с хрусталем, бензином и золотом, которые тоже поднимаются в цене. Зато у граждан появляется больше поводов для смеха. Из рук в руки передаются магнитофонные пленки с выступлениями Жванецкого. Результат хоккейного матча СССР – Канада – 8:1! Тогда казалось, что это и есть счастье.

В СМУ-53 царил энтузиазм и дух соревнований. «Мы в эти годы много участвовали в соревнованиях внутри треста. Еще, помню, давали премию за победу в соцсоревнованиях, а она не учитывалась при начислении пенсии. Активно занимались спортом. Ни один выходной не проходил без того, чтобы не выбрались на лыжах за город», – рассказывает Мария Мелешкина.

### 1983 год

В Советском Союзе объявлен поход за порядком и дисциплиной, провозглашенный мрачноватым человеком с холодным блеском глаз – генеральным секретарем ЦК КПСС Юрием Андроповым. Рестораны, бани, кинотеатры подвергаются тотальной проверке: работники «органов», проверяя документы, настойчиво интересуются: «Почему вы здесь в рабочее время?». Ответы проверяются, прогульщики выявляются. Появляются анекдоты про 1937 год.

СМУ-53 продолжает сдавать ответственные объекты, мучаясь из-за недостатка и качества технических средств. «До и во время перестройки техника была старая, часто выходила из строя. Работа шла медленно. Потом уже пошла такая мощная техника, что и мой экскаватор для разработки мерзлоты стал ненужным. Хотя директор до сих пор держит меня



Теплотрасса, Ольгино

про запас. А я держу экскаватор в полной боевой готовности», – говорит Аво Йоутси.

### 1984 год

В 1984 году в СССР был разработан лазерный пистолет несмертельного действия. Он предназначался для самообороны космонавтов. В мире грохотали пушки, рвались бомбы на ирано-иракском фронте, премьер-министр Индии Индира Ганди стала жертвой покушения.

С этого года, говорит советник генерального директора СМУ-53 по экономике, пошел базовый пересчет цен. «И сейчас иногда мы даем индекс к 1984-му, а потому – к 2000-му году», – уточняет Мария Мелешкина. И возможно, с этого года на убыль пошла традиция работать за идею.

### 1985 год

В Советском Союзе, как было принято говорить, «подул ветер перемен», стали популярными слова «гласность» и «перестройка». Едва ли не каждый день дарил пищу для ума и простор для обсуждений – на дне Атлантики отыскали легендарный «Титаник», Гарри Каспаров стал чемпионом мира по шахматам.

В СМУ-53 «ветер перемен» тоже ощущается. Начинается, пусть и постепенно, техническое перевооружение.

### 1986 год

Народу официально разрешили заниматься индивидуальной трудовой деятельностью – появились кооперативы, частные рестораны, ателье и даже туалеты. Это означало, что в Советском Союзе возродился «призрак капитализма», иначе говоря, предпринимательства.

Новый руководитель СМУ-53 Геннадий Николаевич Быстров мыслит вполне в духе времени. Мастер-строитель по водоснабжению и канализации, он говорил итэзовским работникам: «Лавка без продавца не бывает. Каждый должен делать окупаемую работу, не лишь бы день до вечера». Но при этом требовательность, как отмечали в коллективе, сочеталась с доброжелательностью. В 1988-м Геннадий Быстров стал заместителем управляющего трестом № 37. А СМУ-53 возглавил Виктор Евдокимов.

### 1989 год

Главным словом в 1989 году становится «события», а главной фигурой в обществе – журналист. Работники СМИ забывают, что это такое – время без сенсационных или хотя бы просто серьезных новостей. В июне в Страну Советов приходит демократия.

Впрочем, в СМУ-53 она уже воцарилась. До 1992 года формой управления на предприятии останется арендный подряд с правом выкупа. Но руководство отчетливо понимает: не за горами свободное рыночное плавание.



База отдыха «Розовая дача»

## МНЕНИЯ

Стр. 22

были высококвалифицированные кадры, и руководители строительных управлений были подобраны хорошие. Сегодня все они работают в успешных независимых компаниях. Когда строительные управления выделились в самостоятельные структуры, многие СМУ без трестов погибли. Но, к нашему удивлению, большинство строительных управлений треста № 37 выжило. А СМУ-53 под руководством Виктора Евдокимова даже окрепло. Он закупил современную технику, в управлении оставались квалифицированные работники: хорошие бригадиры, специалисты, инженеры, прорабы. И ЗАО «СМУ-53» стало мощной организацией, которой пошли заказы в значительно больших объемах, чем другим СМУ. Предприятие не просто удержалось на плаву, а заняло передовые позиции.

По случаю юбилея я бы пожелал одного: не упускать достигнутого. Такая опасность есть всегда и у всех. Чуть расслабился или зазнался – это негативно действует на дело. Важно и при уже имеющемся высоком уровне механизации труда еще больше его повышать – за этим будущее. Надеюсь также, что и председатель совета директоров ЗАО «СМУ-53», и генеральный директор будут помнить о ветеранах и по мере возможности помогать нашему обществу «СТРОЙВЕТЕРАН». Надеяться надо на сильных, достойных, передовых, и мы рассчитываем на ЗАО «СМУ-53».

Михаил Кузнецов, председатель совета НП «СРКБВСР «СРО «Инженестрой-Электросетстрой»:



Александр Базыкин, генеральный директор НП «СРКБВСР «СРО «Инженестрой-Электросетстрой»:



– Сотрудничество с ЗАО «СМУ-53» – для нас всегда пример идеальной четкости в реализации поставленных задач, безукоризненного соблюдения сроков и качества работ, которое выдерживает любые проверки. Если справедливо, что застой в компании начинается тогда, когда руководство уверено в достижении самых больших высот, то СМУ-53, безусловно, застой не грозит. Во главе с такими открытыми для новых знаний специалистами, как Виктор Евдокимов и Дмитрий Житнухин, ЗАО «СМУ-53» будет и впредь упрочивать свои лидирующие позиции на рынке строительно-монтажных работ не только Санкт-Петербурга, но и всего Северо-Запада. Значимый элемент в менеджменте этой компании – внимание руководства к коллективу, и это в большой степени способствует успешной деятельности СМУ-53. Такое отношение к кадрам возникло не вдруг, а было свойственно руководителям предприятия с момента его основания. И очень важно, что даже в периоды экономической неопределенности СМУ-53 остается социально ответственной компанией.

Не каждое предприятие встречает свой 55-летний юбилей. И уж совсем немногие приходят к этой дате с результатами, которыми может по праву гордиться СМУ-53. Руководство и коллектив компании уверены, что впереди у них еще много важных для Санкт-Петербурга и России объектов. Поэтому пожелание только одно: быть верными собственным принципам!



# СМУ-53: XX век в истории одной компании

24 | Строительный Еженедельник | 47 (539) | 03 | 12 | 2012 |



## МНЕНИЯ

стр. 23

**Виктор Путро,**  
генеральный директор ЗАО «ИНТЕХ»:



– Мы знаем друг друга еще с перестроечных времен.

Дружба и взаимное уважение проверены на многих важных для региона и города стройках: это и ЗАО «Филип Моррис Ижора», где мы совместно возводили наружные сети, и строительство нефтеналивного терминала в порту Приморск, БТС-1, и многие другие объекты.

Мы рады видеть в лице СМУ-53 надежного партнера и профессиональную команду, на которую можно всегда и везде положиться.

Поздравляем их с юбилеем и желаем им дальнейших успехов и победного духа.

**Виталий Зенцов,**  
директор ГУП «Ленгипроинжпроект»:



– Наши контакты с ЗАО «СМУ-53» опосредованные: они строят объекты инженерной инфраструктуры, некоторые из них проектировал институт. Конкурентное преимущество этой компании – в выполнении полного комплекса работ по строительству инженерной инфраструктуры. Для этого в СМУ есть и соответствующая материально-техническая база, и специалисты.

Ка пример, пооперационный контроль по этапам работ может проводить не каждая строительная организация. ЗАО «СМУ-53» может, имея аккредитованную лабораторию. Хотелось бы отметить и высокий уровень механизации производственного процесса: автопарк компании располагает современной техникой различного функционального назначения. Немаловажно и то, что в СМУ-53 сформировался профессиональный костяк ИТР, что создает благоприятные условия для внедрения прогрессивных технологий и новых материалов. Важно отметить, что руководство компании работает на перспективу, с учетом вступления России в ВТО. Как и наш институт, ЗАО «СМУ-53» внедрило международную систему качества ISO-9000. Это означает, что менеджеры думают о будущем.

Поздравляя коллектив СМУ-53 с юбилеем, мы надеемся, что в их лице и впредь будем находить строителей, реализующих наши проекты.

В день 55-летия СМУ-53 желаем коллективу успехов, благополучия и всего самого доброго!

**Лев Каплан,** вице-президент НП КСК «Союзпестрой»:



– СМУ-53 было одним из учредителей НП КСК «Союзпестрой»

18 лет назад, и с тех пор принимает самое активное участие в работе союза. Выделившись из состава треста № 37 в самостоятельную компанию, ЗАО «СМУ-53» достигло выдающихся успехов. Сегодня в Санкт-Петербурге это флагман по инженерной подготовке территории к строительству дорог и т. д. За 5 лет, прошедших с «золотого» юбилея, компания увеличила объем выполняемых работ в 2 раза. Именно СМУ-53 привлекают, как правило, иностранные компании для строительства крупных объектов, скажем, автомобильного кластера.

стр. 25

## 1990-е годы



Водоснабжение квартала 15 «Северная долина»

### 1991 год

В нашей стране великая августовская революция. 19 августа власть берет ГКЧП и вводит в Москву танки. Вместо гласности – «Лебединое озеро» по всем каналам.

Народ весело строит баррикады. 21 августа Ельцин свергает путчистов заодно с памятником Дзержинскому, а над Кремлем поднимается российский триколор.

Остаются формальности. 1 октября Ленинград становится Санкт-Петербургом. Главы трех республик в Беловежской пуще подписывают соглашение о создании некоего СНГ. 25 декабря Горбачев уходит в отставку. СССР остается только в памяти.

В СМУ-53 перемены тоже заметны, но хаоса, нарождающегося в стране, здесь нет. «Коллектив после перестройки был крепкий, слаженный. Виктор Егорович нам работу всегда искал. Без работы, без зарплат не бывали. В трудный момент люди на других предприятиях сидели месяцами без зарплаты, а у нас всегда директор

«В начале 1990-х работы было мало, и мы взяли объект в Нарьян-Маре. Строили там дороги. Надо сказать, неплохо выполнили», – вспоминает старожил СМУ-53 Мария Мелешкина.

«Запомнилось, как работали на строительстве завода «Кока-Кола Сент-Питерсбург Боттлерс». Организацией труда мы, линейные работники, понятно, не занимались, но обратили внимание, как четко распределялись задания», – говорит Нина Волкова.

### 1994 год

В этот год обсуждаемой новостью стало возможное столкновение с кометой Юпитера и последующая его бомбардировка метеоритами. В связи с этим городской совет американского городка Грин-Ривер в штате Вайоминг объявил частную взлетно-посадочную полосу около города межгалактическим космодромом, пригласив приземляться сюда беженцев с Юпитера. Пока космопортом не воспользовался ни один космический корабль.

## Став акционерным обществом, СМУ-53 начало активно сотрудничать с иностранными компаниями

заботился», – отмечает трубоукладчица Нина Волкова.

«В августе 1991-го я работал на заводе «Стройфарфор», ни о какой политике и не думал. Ломал старое, строил новое. Сломать легче всего. Разобрать – это уже трудно. А когда все убрано, видно, что результат новый, красиво», – рассказывает экскаваторщик Аво Йоутси.

### 1992 год

Именно в 1992-м в России началась выдача ваучеров. Бензин по 40 копеек, водка за 3 рубля 62 копейки и прочие радости советского прошлого постепенно исчезли, а ананасов и рябчиков больше не стало.

СМУ-53 абсолютно буднично меняет форму собственности. Теперь предприятие называется акционерное общество закрытого типа (АОЗТ) «СМУ-53». Генеральным директором единогласно избран Виктор Егорович Евдокимов.

ЗАО «СМУ» работает на абсолютно разных объектах. Таких, как мельница АХПП-2, КЖБИ в Сертолово, железнодорожный таможенный пост в Бусловской, фабрики «Жилетт», «Ригли», «Победа-KNAUF», «Филип Моррис», завод им. Климова. Последний, кстати, – редкий в новейшей истории СМУ-53 пример строительства объекта оборонного комплекса. «На этом заводе мы работали по госзаказу, делали там газораспределительные сети», – рассказывает советник генерального директора по экономике Мария Мелешкина.

### 1995 год

На границе Приневской низменности в северной части Невской губы заложен самый молодой парк Северной столицы – парк 300-летия Санкт-Петербурга. Так заблаговременно власти города начали готовиться к юбилею, который будет отмечаться только в 2008-м. В США – эпохальная передача лидерства в палате представителей.

Впервые с 1955 года спикером стал республиканец – Ньют Гингрич, столь громко заявивший о себе в президентской гонке 2012 года.

В своей новейшей истории СМУ-53 построило немало особо важных объектов. В числе наиболее запомнившихся коллективу – работы в Пулковое. «Я тогда уже работал на экскаваторе Hitachi. Там был текучий торфянистый грунт, а копать надо было глубоко. И с этой текучестью была очень большая грунтовая вода. Копаешь, копаешь – опять все заплывает. Пришлось по краям забивать шпунты. Это было очень тяжело. Мы работали вахтовым методом, каждый день, только за счет этого и справились», – вспоминает Аво Йоутси.

### 1996 год

На летних Олимпийских играх Россия впервые выступила как отдельная страна. В неофициальном общекомандном зачете наша сборная заняла второе место, уступив команде США. Российские спортсмены увезли из Атланты 26 золотых, 21 серебряную и 16 бронзовых медалей.

ЗАО «СМУ-53» в эти годы активно наращивает свой парк автомобильной и специальной техники. Приобретаются экскаваторы Hitachi и Caterpillar, самосвалы TATRA и Scania, специализированная техника Goldoffer и Bobcat. Компания обзаводится установкой горизонтального шнекового бурения «Терминатор-18» и установкой горизонтально направленного бурения Ditch Witch. Объемы выполненных работ растут.

### 1998 год

Штат Индиана (США) подвергся «нашествию» группы НЛО. Во Франции начался 16-й чемпионат мира по футболу, который сборная страны-хозяйки благополучно и выиграла. Счет финального матча Франция – Бразилия – 3:0.

Для ЗАО «СМУ-53» начинается 10-летний цикл сотрудничества с иностранными компаниями. Из запомнившегося – строительство жилых домов «Нойдорф-Стрельна» для немецких специалистов. «Финансирование шло через правительство Германии. Платили они лучше, чем российские заказчики. И тогда еще на валюту работали. Конечно, в организации труда у них было чему поучиться», – рассказывает Мария Мелешкина.



Строительство водовода Ду=1000 мм по ул. Пограничника Гарькавого



## Виктор Евдокимов: «Мы просто работали»

Виктор Евдокимов, председатель совета директоров ЗАО «СМУ-53», – без преувеличения, лицо фирмы. Под его руководством строительно-монтажное управление стало самостоятельной компанией и с успехом стартовало на рынке в момент, когда, казалось, рушилось все. В 1992-м коллектив единогласно избрал Виктора Егоровича генеральным директором СМУ-53. И нет в компании человека, который отзывался бы о нем без уважения. ➔



### – Виктор Егорович, в чем секрет выдающихся успехов ЗАО «СМУ-53»?

– Мы организовались в 1957 году и вместе со страной прошли, можно сказать, практически все этапы, кроме революции. Почему на ведущих позициях мы, а не кто-то другой? Для информации: за 55 лет у СМУ-53 было всего лишь 8 руководителей. Видимо, первый секрет в высоком профессионализме руководителей. Они проходили в фирме все ступени развития: начальник участка, прораб, главный инженер, набираясь опыта и житейского, и профессионального. Вторая составляющая успеха, думаю, наши кадры. Мы всегда гордились тем, что у нас работают настоящие специалисты и в звене ИТР, и в звене рабочих.

В свое время этому очень способствовала система подготовки кадров в Главзапстрое.

Каждый год специалисты повышали свою квалификацию по всему Советскому Союзу. Мы ездили в Ригу, Минск, Киев, Москву на учебу и для обмена опытом.

В советское время наиболее трудными и важными для нас стали работы на Металлическом, Балтийском и Ижорском заводах. Колоссальные объекты, особо важное задание, как тогда говорили. Сорвать сроки нельзя было просто по определению: не уложился в сроки – отдай партийный билет; отдал партийный билет – ты уже не руководитель.

В 1990-е, когда все в стране разваливалось, мы работали с иностранными компаниями. Теперь я понимаю, что это было для нас прорывом. Мы не располагали ни западной техникой, ни западными технологиями. Работа сначала с финнами, потом с американцами, англичанами, французами, шведами и даже японцами дала понимание того, чем и как мы должны работать.

Если в советское время основными показателями были объемы и метры (о качестве говорили, но, по большому счету, особого внимания на него не обращали), то после работы с иностранцами самое важное значение для нас приобрело качество.

Второй вопрос – временные графики. Положено объект построить за 10 месяцев – ты обязан его сделать, иначе заплатишь штраф. Сейчас очень много случаев переноса сроков завершения строительства. Причин мы, строители, можем найти миллион. Но должна быть задача – сдать объект в срок и сделать для этого все. Тогда ты сдашь, потому что будущее предусматривать даже то, что не предусмотрено в проекте.

И вот наличие техники, знание технологий и, естественно, обучение людей дали нам большое преимущество над конкурентами, особенно в 2000-е годы. Мы были, пожалуй, самыми крутыми в городе. Наверное, моментом истины стал 2005 год – реконструкция проспекта Энгельса. За 7 месяцев от Поклонной горы до 1-го Муриноского пр. на всю ширину проспекта переложили все инженерные сети, при этом все жители были обеспечены водой, газом, теплом и т. д. Найдите другой пример выполнения таких объемов в такие сроки. В Питере не найдете. А таких объектов у нас много, к стати говоря. Это и порты Приморск и Высоцк. В Приморске мы строили фундаменты для 100-тонных емкостей. Допускалась просадка всего в 1 мм – мы обеспечили такое качество работ и ввели объект в срок. То же самое было в Высоцке.

Интересный случай произошел в Киришах. По условиям тендера, одну сторону улицы делали финны, вторую – мы. Заказчик сказал: «Кто сделает качественнее и быстрее, тот будет генподрядчиком». Мы выиграли этот тендер, и потом на «Киришинефтеоргсинтезе» работали 5 лет.

На объекте «Нойдорф-Стрельна» мы за 4 месяца полностью подготовили инженерную инфраструктуру новой экономической зоны. При открытии тогдашний губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко сказала: «Никогда так быстро не строили наши строители».

За нашими плечами и реконструкция всех инженерных сетей на Крестовском острове. Словом, есть что вспомнить.

### – Как менялась компания в период уже самостоятельного существования?

– При выходе из состава треста № 37 каждое структурное подразделение осталось с тем, что имело. У нас было техники с гилькин нос. Но когда управляющий трестом вызвал и спросил, кто хочет работать с иностранцами, все мои коллеги из других СМУ отказались, я согласился. Мы получили опыт работы с финнами. Финны посмотрели на нас и потом передавали СМУ, как эстафетную палочку, всем иностранным компаниям. К стати говоря, была такая система TACIS – проект содействия развитию экономических и политических связей Евросоюза с постсоветскими республиками, которая признала коллектив СМУ-53 самым адаптированным к западным условиям предприятием в России.

### – Вы первыми на Северо-Западе внедрили международную систему контроля качества ISO-9000. Как это было?

– Для начала мы проголосовали у себя в фирме: кто хочет ISO? Выяснилось, что руководители все хотят. Начали готовиться к аттестации – не прошли. И мы поняли, что делали не то. Обратились к своим работникам, объясняем: «Ребята, надо делать так и так». Потом было принято коллективное решение: работаем по требованиям ISO-9000. После этого я стал уже работников пригубить: «Мы же договорились, мы мужики, мы делаем!» Со второй попытки аттестовались без сучка и задоринки. И до сих пор раз в полгода проходим переекспертацию, чтобы оставаться в тонусе.

### – На каких специалистов делает сегодня ставку руководство СМУ-53: на молодежь или более опытных работников?

– Талантливая молодежь без опыта далеко не уйдет. Когда я был в Японии, поинтересовался, куда деваются их профессионалы высокой квалификации. Никуда, как выяснилось, не деваются. Достигнув пенсионного возраста, они становятся советниками в этой же фирме и передают свой опыт молодым. Нельзя делать разрыв между поколениями – это известная формула. У нас в СМУ, к счастью, потихоньку приходят молодые и занимают свое место рядом со старожилками.

### – Как вы противостояли кризису 2008 года?

– Мы просто работали. Стиснув зубы. За копейки. Чтобы платить зарплату людям. О развитии предприятия тяжело было вести речь, поскольку нужно было сохранить кадры. Мы недосчитались с десятком хороших ребят в 2008 году. Но это уже другая тема. Потому что у нас произошла еще и передача власти: сменился генеральный директор, и ему было очень непросто.

### – Что скажете о ближайших перспективах компании?

– Нам 55 лет. Немного фирм на строительном рынке Санкт-Петербурга, которые столько же лет существуют и успешно работают. Нам есть чем гордиться. И думаю, что у ребят, пришедших в СМУ-53, есть потенциал оставаться в лидерах в нашем сегменте строительства и приумножать наши достижения.

## МНЕНИЯ

➔ стр. 24

А председатель совета директоров компании Виктор Евдокимов уже давно входит в российскую строительную элиту. Виктор Егорович – бессменный член совета и нашего союза, при его помощи и поддержке решаются многие сложные вопросы некоммерческого партнерства.

Мы поздравляем ЗАО «СМУ-53» со знаменательной датой. Желаем руководству, коллективу компании дальнейших успехов и процветания.

### ➔ Сергей Буторин, региональный директор компании «ТЕХСТРОЙКОНТРАКТ»:

– Мы начинаем с ЗАО «СМУ-53» на протяжении уже почти 12 лет. Они эксплуатируют дорожно-строительную технику Hitachi (в основном экскаваторы и навесное оборудование для них), которую мы поставляем. Налажены достаточно серьезные партнерские отношения. Например, на нашей технике СМУ-53 вело работы в Псковской области по строительству военного городка в рамках госзаказа. Это надежная, серьезная компания, которая на строительном рынке и Петербурга, и Северо-Запада действует уже давно. Кривая наших отношений идет вверх. В целом компания стабильно работала, работает и, надеюсь, будет работать. Надеемся, что наше сотрудничество расширится.

Хотелось бы пожелать СМУ-53 развития, увеличения объемов и выигрывать крупных тендеров. Уверен, что эта компания будет развиваться. На достигнутом она не остановится!

### ➔ Александр Скворцов, руководитель ЗАО «Ленпромстрой»:

– В нынешнем году ЗАО «СМУ-53» отмечает не только 55-летие существования предприятия, но и 20-летие деятельности как независимой компании. ЗАО «Ленпромстрой» образовано тоже ровно 20 лет назад – в ноябре 1992-го. И практически с самого первого дня, выполняя функции генерального подрядчика и заказчика-застройщика, мы сотрудничали со СМУ-53. Это были и жилые комплексы, и промышленные объекты, на которых строительно-монтажное управление осуществляло работы по наружным инженерным сетям, благоустройству территории.

Для нас наиболее важные преимущества ЗАО «СМУ-53» – это наличие высококлассных специалистов среди руководителей, инженерно-технических работников и представителей рабочих специальностей. Компания располагает также большим парком современной строительной техники. В совокупности эти факторы позволяют СМУ-53 выполнять самые сложные задачи с высоким качеством и в необходимые сроки.

Поздравляя ЗАО «СМУ-53» с 55-летним юбилеем, желаем коллективу успехов в профессиональной деятельности, крупных проектов и крепкого здоровья!

### ➔ Роберт Шварц, президент СВР, Inc. (США):

– Уважаемый Виктор Егорович! Уже с первой встречи почти 22 года назад между нами возникло ощущение взаимного доверия, и это при том что мы не могли ничего обсудить без переводчика из-за незнания русского и английского языков.

➔ стр. 26



# СМУ-53: XX век в истории одной компании

26 | Строительный Еженедельник | 47 (539) | 03 | 12 | 2012 |



## МНЕНИЯ

стр. 25

Я рад тому, что в наших проектах мы зависели от Вашего таланта и понимания строительного бизнеса и благодарен Богу за данную мне привилегию быть Вашим близким другом.

Желаю успеха в Вашей профессиональной и личной жизни. Примите поздравления по случаю 55-летия успешного бизнеса СМУ-53.

### Юрий Прадкин, генеральный директор UniSov, Ltd.:

— Мое знакомство со СМУ-53 и его генеральным директором В.Е. Евдокимовым состоялось в 1992 году. Самое большое впечатление — обязательность и честность. Если вспомнить сложные 1990-е годы, это были одни их редких качеств в бизнесе тех лет.

Конкурентным преимуществом СМУ-53 — и в те далекие годы и сейчас — всегда были не новая техника и современная технология, а люди и их отношение к своему труду. При общении с любым сотрудником СМУ-53 складывается впечатление, что эта компания, как человек, имеет свой характер — уверенность в себе и гордости за свою работу.

Успешный коллектив СМУ-53 многие десятилетия возглавляет Виктор Егорович Евдокимов, человек многих достоинств — энергичный и деловой, глубоко порядочный и добрый. Многолетняя дружба дала возможность утверждать, что верность и доверие, духовность и благородство, уважение и умение дружить — это не просто личные качества Виктора Егоровича, а основа его мироощущения и смысл жизни.

### Анна Кожеватова, региональный директор ООО «Цепелин Русланд»:

— Контакты нашей фирмы, официального дилера компании Caterpillar® в России, с ЗАО «СМУ-53» начались в 2000 году в связи с поставкой мощного бульдозера. СМУ-53 было одним из первых клиентов Caterpillar Inc. в Петербурге, и эта компания, в которой работают настоящие профессионалы, остается для нас клиентом № 1.

СМУ-53 базируется на успехах, заложенных еще 55 лет назад. Но опыт опытом, а сегодня особенно важно следовать тенденциям, своевременно внедрять новые технологии. Caterpillar Inc. — крупнейший производитель спецтехники в мире, законодатель тенденций. А СМУ-53 — компания, открытая для инноваций. Может быть, именно поэтому наши партнерские отношения складываются столь удачно. Для нас важно и то, что в СМУ-53 работают интеллектуалы, люди широкого кругозора и высокой социальной ответственности. А мы убеждены: надо быть не просто № 1 в бизнесе, но и думать о коллективе, окружающей среде, о стране, в которой живешь и трудишься.

ЗАО «СМУ-53» успешно преодолело экономические вызовы 2008 года. Сегодня основное пожелание им — не сбавлять темпов, удерживать лидерские позиции, глобализировать свою деятельность: такие профессионалы рынку необходимы. А еще желаем руководству, коллективу СМУ-53 быть заинтересованными не только в бизнесе, но и в качестве жизни.

стр. 28

## 2000-е годы



Реконструкция газопроводов в зоне строительства транспортных развязок на пересечении КАД с Пулковским шоссе

### 2001 год

23 марта прекратила свое существование российская космическая станция «Мир», запущенная в феврале 1986 года. Станция проработала на орбите 15 лет и была затоплена в водах Тихого океана. На Ленинградском вокзале Москвы торжественно встретили первый рейс скоростного поезда «Невский экспресс».

А СМУ-53 готовится к еще более серьезным работам не только в Санкт-Петербурге, но также в других российских регионах. Например, в Пскове, где по заказу Минобороны будут построены инженерные сети для городка 76-й Псковской ВДВ. Предстоят и работы в Константиновском дворце, на строительстве морского порта Санкт-Петербурга, нефтеналивного порта в Высоцке. Меньше стало заказов на строительство сельскохозяйственных объектов, и все же они бывали. «В Волосово мы восстанавливали покрытие вокруг животноводческих ферм. Я копал «корыто» вокруг этих ферм. Надо выбрать грунт, потом это запесочивается, трамбуется и покрывается толстым слоем асфальта. Коровам стало легко ходить по асфальту: прежде они по самое вымя грязь месили. И эти комплексы работают до сих пор», — вспоминает экскаваторщик Аво Йоутси.

Генеральный директор ЗАО «СМУ-53» Виктор Евдокимов стал обладателем сертификата «Лучший руководитель организации строительного комплекса России».

### 2002 год

Впервые в истории отечественного тенниса мужская национальная сборная России выиграла Кубок Дэвиса — главный трофей командного чемпионата мира. Проведение всероссийской переписи населения, которая была первой в постсоветской России. Введение в оборот наличной валюты евро, которая сразу же стала серьезным конкурентом американского доллара в качестве международного средства расчетов.

В объеме работ, выполненных СМУ-53 в этот год, восстановление Константиновского дворца в Стрельне явилось самым весомым контрактом. Кроме того, были выполнены работы в Высоцке, морском порту Санкт-Петербурга, и строительстве военного городка в Пскове.

Вспоминает Аво Йоутси: «Это был один из самых тяжелых объектов. Там скальная порода. Я один выручил СМУ-53 и прошел всю эту скалу. Раздолбил. Мне пришлось там работать 2 смены подряд — с 8 утра до часу ночи. Выдержал. Зарплатой меня директор тогда не очень баловал, но давал больше, чем другим. Благодаря моему экскаватору

я проделал траншею в скале, где был проложен коллектор. Вот это мне запомнилось как самое тяжелое. Долбишь, жарко, и ты сам, и экскаватор в белой каменной пыли».

### 2004 год

2004-й в космической области ознаменовался масштабными исследованиями двух наших соседей по солнечной системе — Марса и Сатурна. На Марсе усилиями двух марсоходов и орбитальной станции нашли-таки следы воды, и теперь существование жизни на этой планете (пусть даже в исторической ретроспективе) стало выглядеть гораздо более реальным.

СМУ-53 реконструирует инженерные сети на проспекте Энгельса. После этого объекта о компании заговорят как о флагмане петербургского строительного комплекса. Кроме того, ЗАО «СМУ-53» — победитель конкурса «Строитель года» в номинации «Лучшая компания в сфере энергообеспечения и инженерных сетей».

### 2006 год

Китайские производители игрушек «выбросили» на рынок брак в виде игрушки, окрашенной краской с высоким содержанием свинца. Американская компания Mattel отозвала почти 20 млн игрушек, сошедших с конвейеров Поднебесной. Потенциально опасная краска была обнаружена также в 844 тыс. китайских наборов для кукол Барби, выпущенных под брендом Sesame Street («Улица Сезам»).

А ЗАО «СМУ-53» — вновь победитель конкурса «Строитель года». На сей раз в номинации «Лучшая компания в сфере инженерного обеспечения строительства».

### 2007 год

Достаточно интересное событие произошло в Австралии: у берегов этого материка был пойман самый большой в мире краб весом 6,8 кг и шириной 38 см. На московском стадионе «Лужники» почти под занавес сезона в матче отборочного тура чемпионата Европы — 2008 встретились сборные России и Англии. Россияне победили со счетом 2:1.

В новой экономической зоне «Стрельна» СМУ-53 полностью создает инженерную инфраструктуру. В числе объектов также строительство кольцевой автодороги в районе Пулковского шоссе, тепловые сети в г. Пушкине и др.

### 2009 год

Разочарование года — проигрыш российской сборной по футболу. Сборная России

так и не смогла выйти в финал чемпионата мира по футболу. Российская хоккейная сборная в очередной раз подтвердила свой статус чемпиона мира, обыграв сборную Канады.

СМУ-53 сотрудничает с китайской компанией в рамках строительства жилого комплекса «Балтийская жемчужина». А вообще этот год стал самым сложным в постсоветской истории предприятия.

### 2010 год

В марте 2010 года впервые за почти 200 лет активизировался вулкан под Islandским ледником Эйяфьятлайокулд. Самое значимое историческое событие 2010 года — закрытие самой знаменитой радиостанции «Радио-1», одной из первых в СССР. 2010 год войдет в историю как время реформ, мундиала и победы России за право принимать чемпионат мира по футболу в 2018 году.

СМУ-53 работает на строительстве Сланцевского цементного завода. В компании — новый генеральный директор. Им стал Дмитрий Петрович Житнухин.

### 2011 год

Космический юбилей! 12 апреля 2011 года исполнилось 50 лет с того дня, как человек впервые побывал в космосе. Таким человеком стал советский космонавт Юрий Алексеевич Гагарин. Полвека назад он облетел земной шар на космическом корабле «Восток-1» и благополучно вернулся на землю. Согласно расчетам Фонда народонаселения ООН, в 2011 году на Земле родился семимиллиардный житель.

ЗАО «СМУ-53» почти восстановило докризисные объемы работ. Среди объектов — газопровод высокого давления на Благодатной ул., тепловые сети в Шувалово-Озерках, системы водоснабжения и водоотведения в Колпино и наружные сети на ул. Димитрова.

### 2012 год

Что станет событием года, пока можно только догадываться: впереди декабрь. Однако уже сейчас можно сказать, что 2012-й был прожит не зря. 27 июля стартовали Летние Олимпийские игры, принесшие массу волнений, неожиданностей, рекордов и, к сожалению, разочарований. От знаменитой Елены Исинбаевой, например, ждали только «золота», и «бронзу» посчитали за «невыполнение плана».

ЗАО «СМУ-53» осуществило грандиозные работы по прокладке коммуникаций под железнодорожными путями главного хода скоростных поездов «Сапсан». Последствия экономического кризиса преодолены. Начинается новое техническое перевооружение компании. И новый 55-летний виток.



Устройство тепловых сетей с восточной стороны квартала 39-6, 39-3



## Дмитрий Житнухин: «Забота о работниках возвращается сторицей»

Дмитрий Житнухин, генеральный директор ЗАО «СМУ-53», пришел в компанию почти 13 лет назад строителем с большим стажем. Тем не менее все годы работы в СМУ-53 он постигает что-то новое. ➔

**– Дмитрий Петрович, чем СМУ-53 отличается от других строительных компаний Санкт-Петербурга?**

– Может быть, тем, что мы идем вперед, невзирая ни на какие трудности. Например, был у нас спад после кризиса 2008 года, но за 2011–2012-й объемы выполненных работ практически вышли на докризисный уровень. Такая быстрая реабилитация стала возможной благодаря тому, что у нас очень профессиональный коллектив, современная техника. И мы всегда используем новейшие технологии, как только они появляются на строительном рынке.

**– Сейчас какое-нибудь новшество апробируете?**

– Есть такой способ прокладки трубопровода без вскрытия – горизонтально-шнековое бурение. Копаются котлован, под землей бурится горизонтальная скважина, и потом внутри футляра прокладывается водопровод, газопровод и т. д. Это актуально для строительства под трамвайными путями, проезжими частями дорог. Раньше в качестве футляра мы использовали только стальные трубы. Сейчас мы строим водовод большого диаметра (1200 мм) на Бумажной ул. (между набережной Обводного канала и площадью Стачек). В этом проекте впервые в нашей практике предусмотрено применение для футляра не стальных труб, а стеклопластиковых.

**– Что больше всего, на ваш взгляд, способствует успехам ЗАО «СМУ-53»?**

– Конечно, работа работой, прибыль прибылью, но самое главное – коллектив. Техника у нас современная, новая. Но если не будет людей, обученных работе на ней, задач, которые сегодня ставим перед собой, не выполнит.

Сейчас в СМУ идет смена поколений. Мы, как принято говорить, старая гвардия, передаем свою квалификацию молодым работникам. За эти годы я ни разу не пожалел, что работаю в СМУ-53.

**– Как оцениваете перспективы ЗАО «СМУ-53» на ближайшие месяцы?**

– Мы уже обеспечены работами на 2013 год в объеме нынешнего года. Мы постоянно участвуем в аукционах, выигрывая их. Поэтому на следующий год перспективы точно есть.

**– Можно ли говорить о том, что ваш период активного сотрудничества с иностранными компаниями продолжается? Или он уже завершен?**

– В последние годы мы работали с иностранными компаниями, зарегистрированными в Санкт-Петербурге. В 2009–2010 годы у нас были два больших объекта. Во-первых, Сланцевский цементный завод (принадлежит Группе ЛСР), где мы выступали в качестве подрядчика по устройству инженерных сетей всего завода – это более 27 км сетей. Генподрядчиком была китайская компания ООО «Цемент Северо-Запад», зарегистрированная в Санкт-Петербурге. Во-вторых, мы работаем на строительстве комплекса «Балтийская жемчужина», также в партнерстве с китайцами. Проект изменился, была приостановка строительства. К настоящему времени еще не истекли наши гарантийные обязательства.

Признаюсь, с китайцами работать нелегко. Контракт с ООО «Цемент Северо-Запад»

заклучался в течение 2,5 месяца. Через день мы ездили на переговоры, и каждый раз условия контракта менялись.

Сейчас наши заказчики – в основном российские компании.

**– Каково, на ваш взгляд, положение ЗАО «СМУ-53» на строительном рынке Санкт-Петербурга?**

– Мы, конечно, входим в десятку лучших. Не секрет, что сейчас горюд вкладывает очень много денег в строительство инженерной инфраструктуры, замену теплосетей после масштабных аварий, имевших место в прошлую зиму (в Колпино, например). Мы участвуем во всех аукционах в числе ведущих строительных компаний Санкт-Петербурга, потому что у нас есть опыт, необходимая квалификация работников. Мы подготовлены для участия в аукционах и отвечаем всем требованиям, предъявляемым законом.

**– К чему стремится ваша компания?**

– Быть всегда впереди и по объему выполненных работ, и по технологиям, и по образованности коллектива. Немаловажно также, чтобы людям комфортно работало в СМУ-53. Люди должны получать не только зарплату, но и моральное удовлетворение от того, что они делают.

## Максим Тихонов: «Чем сложнее объект, тем интереснее его строить»

**«Мы в большей степени социально ориентированная компания, а не коммерческая организация», – убежден Максим Тихонов, директор по производству ЗАО «СМУ-53». Его трудовая деятельность началась здесь почти 10 лет назад.**

**– Какие они, эти десять лет?**

– Самые важные и, наверное, самые сложные для меня в профессиональном плане. Это период, за который я приобрел опыт, определивший всю мою дальнейшую жизнь. Вначале было слово, и слово было «СМУ-53», ассоциативно где-то между храмом и зданием ФСБ. Потом была паника: «Что делать? Как? Куда я попаю? Как здесь сложно! Откуда они все и всё знают?» Потом вместе с опытом стало приходить и понимание всего этого процесса под названием «стройка». И происходило это благодаря помощи людей, с которыми работал. Наверное, не так часто можно встретить в частных коммерческих организациях сотрудников, которые отработали

в них не менее 20 лет. А у нас есть работники, отдавшие СМУ более 30 и даже 40 лет. Молодые перенимают опыт у старшего поколения, могут посмотреть какие-то профессиональные уловки, понять, как действовать в нестандартных ситуациях, что позволяет избежать ошибок, брака, да и просто опасных ситуаций на производстве.

**– Насколько вы сами здесь выросли как специалист?**

– Когда я пришел в СМУ, я вообще не был специалистом: зеленый студент, который толком с проектом не мог разобраться. Хотелось объект попроще, поменьше. Потом пришло осознание того, что чем технически сложнее объект, тем больше задач приходится решать, тем интереснее его строить. А потом интерес сменяется удовольствием от проделанной работы, оглядываешься и понимаешь: да, хорошо сделал, а ведь могу еще лучше. У нас широкий спектр работ по инженерным сетям, потому что основная масса работников – специалисты широкого

профиля, которые с одинаковым успехом могут выполнять прокладку газопровода в условиях вечной мерзлоты в тундре или в стесненных условиях исторической застройки Петербурга.

**– Говорят, в жизни всегда есть место подвигу. Что для вас личный профессиональный подвиг?**

– Не только для меня, но для всего управления самый технически сложный из последних объектов – это, конечно, канализационный коллектор в городе Колпино. Один из сложных участков – прокол горизонтально-шнековым бурением под железнодорожными путями вблизи станции Колпино. Длина прокола – 112 м, диаметр – 1420 мм, уверенности, что все получится, не было. Обсуждаем технологию, а в голове вопрос: «Что делать, если не получится?». Длину не сократить: главный путь Москва – Санкт-Петербург, скоростной «Сапсан». Когда приступили к работам, попали на пльвун, потом была просадка на путях,

но тем не менее прокололи. Нам, конечно, повезло, но ведь везет сильнейшим. Там же, в Колпино, выполняли дюкер под Комсомольским каналом, отсыпали насыпь, били шпунт, копали в воде «вслепую» и сделали.

**– Кого из коллег особо отмечаете?**

– Кого-то одного выделять неправильно: мы все делаем одно общее дело. В основном все друг друга очень давно знаем, со многими работали в длительных командировках, их в свое время было много: Приморск, Приозерск, Выборг, Кириши, Сланцы, Псков. Уже знаешь все минусы и плюсы каждого работника и стараешься получить от людей максимум отдачу. Хотя, наверное, благодарность нашим бригадирам, тем, кто на переднем крае производства: на них падает основная нагрузка, и с них же основной спрос.

**– Хорошие отношения с подчиненными не мешают вам наказывать за проступки?**



– Наказываешь не за отношения, а за исполнение или неисполнение поставленной задачи. Нельзя переходить на личности, каждый сотрудник достоин уважительного отношения. Если выполнил задачу, сделал работу без брака – поощряем, если нет – извини. У нас тесная взаимосвязь всех подразделений, и только при должном исполнении всеми работниками своих обязанностей можно построить объект качественно и в срок.

**– Какие из сегодняшних объектов СМУ-53 самые интересные, важные, необычные?**

– Из ближайших – это сети водопровода на Бумажной улице. Там комплекс технических и организационных задач: проколы большого диаметра, дюкер под Бумажным каналом, работа в охранной зоне КГИОП.

**– Что пожелаете коллегам в честь 55-летия предприятия?**

– Поздравляю с нашим 55-летием всех сотрудников, коллег, всех, кто знает СМУ-53, кто слышал о нас. Пожелания – жить, процветать. И приглашаю всех в 2057 году торжественно отпраздновать наш 100-летний юбилей!



## Артем Герасимчук: «Качество – это просто»

Минимальная планка тендера для ЗАО «СМУ-53» равна 50 млн рублей. В строительномонтажном управлении за этот блок работы отвечает Артем Герасимчук, заместитель генерального директора по материальному обеспечению. ➤

### – В чем секрет успеха при подготовке к электронным аукционам в СМУ-53?

– Уже довольно давно для участия в электронных аукционах на значительные суммы – от 50 млн – сформулирован ряд требований, которые заказчик может предъявлять к участникам. Одно из таких требований – заполнение технического задания. Это перечень материалов, которые заказчик хочет видеть и использовать при строительстве конкретного объекта. Материалы должны быть внесены в техзадание с подробным описанием их характеристик. Например, для труб указывается их диаметр и т. д. Заполнение технического задания предполагает, что специалист для ответа на любой вопрос должен заглянуть в нормативные, технические документы. А когда уточняешь что-то одно, глаз цепляется за второе, третье, и уже получаешь целостное представление об объекте, заказа на который хочешь получить.

Но техническое задание состоит в среднем из 300 позиций, и далеко не все они, на мой взгляд, должны быть описаны так подробно, как это приходится делать. В разделе «озеленение», например, может быть требование указать размер кома земли, который будет на корнях саженцев. Случалось, мы сажали весь отдел ПТО за заполнение документации и аукциону. В этой ситуации есть один несомненный плюс: сотрудники знакомятся с материалами, нормативной документацией досконально.

### – За счет чего, по вашему мнению, СМУ-53 удается выполнять все работы качественно?

– Качество – это просто. Надо строго придерживаться проекта, не экономить на материалах, заменяя одно на другое, на первый взгляд такое же, но дешевле. Понятно, что бывают случаи, когда хотят, условно говоря, «Мерседес», а деньги закладывают на «Фольксваген». Тогда приходится вести переговоры с заказчиком, чтобы желаемое стало возможным.

### – А что помогает укладываться в проектные сроки?

– Раньше надо было заказывать и ждать месяцами какой-нибудь шаровой кран. Сейчас все это есть, это можно купить.

Человеческий ресурс (имею в виду – у нас), техника тоже есть. Единственное, приходится, условно говоря, работать на телефоне, с колес.

Качество, естественно, имеет место быть. Во-первых, вся продукция поставляется с сертификатами. Во-вторых, с нашими ребятами на линии не пошутить. Поступит какой-нибудь материал, а они говорят: нет, он не соответствует проектным требованиям. Доходит даже до того, что если раньше работали с определенной продукцией, а потом поступает такая же, но немного модифицированная, работники на линии отслеживают это четко. Подчеркну, что разногласий с поставщиками по поводу замены некачественных материалов не возникает.

Проблемы связаны с административным ресурсом. Приходится сталкиваться с внешними структурами, получать допуски, разрешения и т. д. Понятно, что в какой-то мере это сдвигает сроки. Но за счет правильного оперативного руководства сроки наверстываются.

### – Вы сюда пришли, уже имея опыт работы в других компаниях. Чем СМУ-53 от них отличается?

– Прежде я вообще не работал в отраслях, связанных со строительством. Поэтому сначала для меня здесь все было в дико-

винку. Сразу отметил четкую постановку задач, четкое их выполнение и отслеживание результатов.

### – А что изменилось в компании за время вашей работы?

– Коллектив обновился и продолжает обновляться. Сейчас и на линию приходит очень много молодых ребят. Но не по причине текучки кадров, а вследствие естественного хода жизни.

### – Расширяется ли круг деловых партнеров СМУ-53?

– В основном, конечно, это круг известных компаний. А вообще звонят и присылают информацию об аукционах, нередко частные заказчики сразу предлагают посчитать какую-то работу. Приглашают к участию в тендерах по электронной почте. Запросов приходит достаточно. На какие-то мы откликаемся, а кому-то в связи с загруженностью и отказываем.

### – Что пожелаете коллегам, компании?

– Увереннее смотреть вперед! Мы, безусловно, справляемся с нынешним объемом заказов. Но почему бы не поучаствовать еще в каких-то принципиально новых аукционах, не выиграть их? Тем более, техника это позволяет. Нам есть куда развиваться.

## МНЕНИЯ

### ➤ Александр Чукардин, начальник отдела продаж асфальтобетонных смесей ЗАО «Беатон»:

– Юбилей прекрасного, надежного делового партнера – весьма и весьма значимое событие. А если учесть, что 55-летие ЗАО «СМУ-53» практически совпало с 5-летием начала нашей совместной деятельности, эта дата особенная и для нашей компании.

За это время на многочисленных объектах компании СМУ-53 уложены тысячи тонн асфальтобетонных смесей и сотни кубов товарного бетона и раствора, произведенных группой компаний «Беатон». Взаимодействие с высокочеловеческими специалистами компании-юбилея исключительно приятно. У нас наработана четкая схема, которая за весь период ни разу не дала сбой. Именно это обстоятельство помогает нам своевременно отгружать и доставлять нашу продукцию на объекты СМУ-53. А тот факт, что оплата продукции со стороны нашего партнера осуществляется всегда в рамках договоренностей, особенно приятен и выгодно отличает эту компанию от большинства дорожных организаций.

Мы благодарны ЗАО «СМУ-53» за эти 5 приятных лет работы! Поздравляем со столь значительной датой, желаем еще многих и многих лет эффективной работы, еще большего развития и, конечно, финансового процветания!

### ➤ Борис Бутов, генеральный директор ЗАО «ОЭМЗ»:

– ЗАО «СМУ-53» стало нашим постоянным партнером в начале 2000-х годов. Мы выступали в качестве поставщика стройматериалов во

время работы этой компании над целым рядом крупных объектов.

Это и строительство крупных городских газопроводов, и ремонт магистральных теплотрасс в Санкт-Петербурге. С нашей продукцией СМУ-53 работало на рекордной по срокам и объемам реконструкции проспекта Энгельса в 2005 году. Мы сотрудничали со СМУ-53 на строительстве кольцевой автомобильной дороги. Работы в аэропортовом комплексе Пулково строительномонтажное управление также осуществляло с использованием наших труб. ЗАО «Опытно-экспериментальный механический завод» неоднократно выступало и заказчиком для СМУ-53. Например, управление выполняло работы по ремонту инженерных систем на нашей производственной площадке.

Весь опыт сотрудничества с ЗАО «СМУ-53» и общения с конкретными представителями компании доказывает, что это профессионалы, по праву пользующиеся доброй славой на Северо-Западе и дорожащие своей деловой репутацией. Не припомню ни одного случая, чтобы СМУ-53 нарушило взятые на себя обязательства. И потому можно с уверенностью говорить: наше сотрудничество будет продолжаться. Особо стоит отметить вклад председателя совета директоров ЗАО «СМУ-53» Виктора Евдокимова в создание отраслевой системы саморегулирования в сфере строительства и реконструкции городской инженерии. Виктор Егорович – один из основателей СПО «Инжспецстрой», он многое сделал для того, чтобы саморегулируемая организация развивалась и работала на пользу

предприятиям строительного комплекса. Когда успешный бизнес сочетается с общественной деятельностью, социальной ответственностью, это свидетельствует о масштабе личности руководителя.

Пусть наши пожелания СМУ-53, благодарность за совместный труд войдут в общий поток поздравлений: мы желаем компании развития, покорения новых вершин!

### ➤ Анатолий Игнатов, генеральный директор ЗАО «ПЕТЕРПАЙП»:

– Вот уже более 15 лет ЗАО «ПЕТЕРПАЙП» сотрудничает с ЗАО «СМУ-53». Мы выполняем комплексную поставку компонентов для монтажа теплотрасс на строительные объекты ЗАО «СМУ-53». Это сотрудничество проверено временем, взаимовыгодно, успешно и перспективно. Отсутствие бюрократии, реальное существование корпоративной культуры на предприятии благоприятно сказываются на взаимоотношениях «поставщик – заказчик». Технические вопросы, порою непростые, всегда находят своевременное конструктивное решение благодаря высокому уровню профессионализма руководства и сотрудников ЗАО «СМУ-53». Этот коллектив – яркий пример слаженной команды. А само ЗАО «СМУ-53» – современная, динамичная, развивающаяся компания, которая гарантирует высокое качество строительных работ и надежность в выполнении обязательств.

Искренне желаем ЗАО «СМУ-53» дальнейших успехов и процветания, финансовой стабильности, надежных партнеров, а каждому сотруднику – крепкого здоровья, благополучия и лич-

ного счастья! И конечно же, удачи, которая сопровождает всех тех, кто уверенно идет по жизни к намеченной цели!

### ➤ Павел Мартинок, глава представительства TATRA в РФ:

– Компания TATRA сотрудничает со СМУ-53 еще со времен социализма, когда у нас было собственное представительство в Питере. Мои личные контакты начались примерно в 1996–1997 годах с переходом СМУ-53 на наши более экологичные самосвалы.

Я очень уважаю эту компанию. Не сказал бы, что это крупный получатель нашей техники, но со СМУ-53 очень приятно работать. «По ту сторону баррикады» находятся действительно специалисты, профессионалы, которые понимают, что они получают от закупки той или иной техники. Мне запомнился один разговор, когда СМУ-53 участвовало в строительстве знаменитой петербургской дамбы. Открытым текстом было сказано, что только автомобили TATRA смогли заехать в море и производить разгрузку в тех местах, где это требовалось.

Сегодня на российском рынке промышленного строительства мы наблюдаем некоторое затишье. Тем не менее у ЗАО «СМУ-53» есть отчетливое стремление поддерживать «боеготовность», и мы планируем развивать сотрудничество с этой компанией.

Хочется пожелать коллективу-юбилею больше объектов с гладким финансированием. Будет работа – будут новые достижения, будет развитие. Уверен, что СМУ-53 переживет все смутные времена и шагнет к новым горизонтам.



## Илья Климов: «Будущее СМУ-53 зависит и от моей работы»

Илья Климов, заместитель генерального директора ЗАО «СМУ-53» по механизмам, возглавил самое крупное подразделение компании весной 2012 года. Ранее он последовательно занимал должности машиниста погрузчика, катка и буровой установки, экономиста и начальника планово-экономического отдела. И всегда шел на работу как на праздник. Сегодня он стремится поддерживать позитивный настрой у сотрудников. ➔



### – Какие задачи стоят перед вами?

– Прежде всего своевременное обеспечение линейных участков всеми необходимыми и качественными строительными механизмами и автотранспортом. Если мы не дадим строительным участкам, скажем, экскаватор вовремя, то они не могут положить метры трубы. Как следствие, у строительного управления нет прибыли и страдает репутация.

### – Вы молодой руководитель. Как воспринял ваше назначение коллектив?

– Настроения, не скрою, были разные, но сработали даже со старожилками. Например, мой первый заместитель – начальник гаража Евгений Александрович Раткин –

очень грамотный технически человек, в советское время был рационализатором, имеет грамоты и медали. Несмотря на отсутствие высшего образования, он может решить практически любую техническую задачу, подумать, как ее воплотить в жизнь, соответственно настроить людей.

Просадки в производстве после того, как я возглавил подразделение механизации, не получилось, а по некоторым показателям даже стали работать более эффективно.

### – Например?

– Нам удалось улучшить такие показатели, как трудозатраты после ремонтов. Если раньше на ремонтных работах были заняты 60 человек, сейчас их выполняют 25-30 человек. Удалось также снизить затра-

ты дизельного топлива со 120-140 тыс. л в месяц до 70-85 тыс. л. При нынешних ценах на топливо (в среднем 30 рублей за 1 л) экономия существенная.

В свое время СМУ-53 одно из первых в городе начало закупать современную технику. Например, в 1996 году у нас появился первый в Санкт-Петербурге экскаватор фирмы Hitachi. С 2005 года поставки новой техники в больших объемах не происходило. Сейчас вновь начинаем потихоньку обновляться, но подходим к этому более взвешенно: действительно ли нужны такие мощности? Например, мы решили, что можем обходиться четырьмя шаландами, но взять вместо 12-метровой машины 6-метровую. Сейчас купили как раз такую производствa Mitsubishi. Она выпол-

няет все те же работы по доставке металла 6-метровой длины, даже возит бытовки. Но если шаланда потребляет 50 л топлива на 100 км, то Mitsubishi – 20. И если шаланда по городу можно перевезти 1 бытовку, то этой машиной – 2. Вот и снижение трудозатрат.

### – Как бы оценили парк компании? Достаточный ли он?

– В свое время были приняты правильные решения. Сейчас парк надо просто немного структурировать. Единственное, что требует значительного обновления, – это самосвалы. В свое время мы закупили автомобили марки TATRA. Они неприхотливы и надежны. С их помощью было построено множество объектов в тяжелых условиях. В Стрельне, например, бук-

вально не было видно колес: работали в болоте. А сегодня строим в городе, на асфальте, и необходимы самосвалы с большей кубатурой и быстходностью.

### – Какими вам представляется перспективы СМУ-53?

– Мы выстояли в 2008-2010 годы. У нас уже набраны заказы на 2013-2014 годы. Мы участвуем во всех аукционах – и крупных, и мелких. Нас в городе знают. Поэтому, думаю, не проблема простоять еще минимум 55 лет. Я настроен очень оптимистично.

### – Вы сами намерены оставаться в компании?

– Я из тех людей, которые уверены, что будущее СМУ-53 зависит в том числе и от моей работы. Будем развиваться и развивать управление.

Кризис нас научил работать более мобильно и тратить меньше ресурсов. Например, в этом году мы затратили на запчасти меньше, чем в 2011-м. Стали реставрировать старые запчасти. Внедряем в тандеме с начальником гаража его рационализаторские предложения. Не скрою, пересмотрели и некоторые договоренности с поставщиками. Кроме того, у нас появились более грамотные механики. Например, опытный механик по ремонту автотранспорта.

### – Что пожелаете коллегам в честь 55-летия СМУ-53?

– Пережить еще не один юбилей, пройти все испытания с чистой совестью, сохранить лицо и марку. Думаю, у нас все получится, все будет именно так.

## МНЕНИЯ

### ➔ Александр Дубодел, директор по маркетингу ЗАО «ЛСР. Базовые»:

– ЗАО «ЛСР. Базовые» и «СМУ-53» связывают давние партнерские отношения. За годы сотрудничества «СМУ-53» зарекомендовало себя как надежный, ответственный партнер. В строительно-монтажном управлении работают настоящие профессионалы своего дела. Без преувеличения можем сказать, что эта компания является одним из ключевых наших клиентов.

Вот уже много лет «СМУ-53» приобретает нашу продукцию – песок и щебень. Независимо от того, осуществляет компания вывоз продукции собственными силами или пользуется нашими услугами по доставке, работают всегда пунктуально и оперативно.

Мы гордимся тем, что работаем с такой стабильной профессиональной компанией, имеющей многолетнюю историю и по праву считающейся одним из лидеров строительного рынка Санкт-Петербурга.

### ➔ Дмитрий Солдатский, генеральный директор ООО «Системы ДИТЧ ВИТЧ»:

– В начале 2004 года у СМУ-53 появилась потребность иметь в собственном распоряжении установку ГНБ для прокладки коммуникаций и не зависеть от субподрядчиков в этом виде работ. Генеральный директор компании В.Е. Евдокимов вместе со своим заместителем приехал на выставку строительного оборудования ВАУМА в Мюнхене, уже имея предложения от нескольких производителей такого оборудования.

На стенде нашей компании CMW (торговая марка DitchWitch) долго обсуждали различные аспекты оборудования разных производителей, изучали особенности установок DitchWitch, смотрели их «в металле», знакомились с представителями американского завода-изготовителя и российского дилера.

Как это часто бывает, сразу сложилось доверие и взаимопонимание, которые сначала вылились в контракт на поставку установки DitchWitch для СМУ-53, а потом переросли в долготелее сотрудничество и добрые отношения на человеческом уровне.

СМУ-53 – компания с большим стажем, опытная, корнями из нашего общего советского прошлого. В этом смысле она и выглядит надежнее, и ведет себя солиднее, чем многие молодые и еще не уверенные в себе компании.

С другой стороны, руководство компании идет «в ногу со временем» и не боится браться за современные технологии и внедрять их у себя. Одна из таких технологий – ГНБ, позволяющая прокладывать коммуникации без вскрытия поверхности, – была сначала в стороне от традиционных методов, которые СМУ-53 применяло прежде. Однако сегодня этот способ и оборудование для него в арсенале компании, что позволяет ей решать задачи в большем диапазоне работ и делает ее более конкурентоспособной.

У компании СМУ-53, как говорится, человеческое лицо. Это и профессионализм, и опыт в сочетании с ровными и доброжелательными отношениями с партнерами. Скажете, что это не редкость? Возможно.

Но много ли людей в строительстве, которые помимо того что строят в городах «по заказу», за собственные деньги восстанавливают еще и разрушенную церковь в родной деревне на севере? Такая церковь стоит.

Согласитесь, что это и удивляет, и восхищает. Все развитие компании СМУ-53 связано с именем ее генерального директора В.Е. Евдокимова. Это тот самый случай, когда личность, а не обстоятельства создают реальность.

Главное пожелание тем молодым, кто неизбежно, раньше или позже, встанут в будущем у руля компании, – не растерять, а продолжить и прирастить деловой и нравственный капитал, созданный сегодняшним руководством компании.

Ну а Виктору Егоровичу лично – здоровья и еще многих лет успешной работы своего детища – СМУ-53.

### ➔ Коллектив завода «ИКАПЛАСТ»:

– С ЗАО «СМУ-53» завод «ИКАПЛАСТ» сотрудничает уже более 10 лет. Мы участвовали в реализации таких проектов, как проведение коммуникаций для Юго-Западной ТЭЦ, а также жилых комплексов «Северная долина» и «Балтийская жемчужина». СМУ-53 всегда ориентируется на высокое качество во всем, что они делают, и мы гордимся тем, что уже много лет являемся деловыми партнерами.

Желаем СМУ-53 процветания и достижения поставленных целей!

### ➔ Коллектив газеты «Строительный Еженедельник»:

– Уважаемый Виктор Егорович! Примите искренние поздравления по случаю 55-летия ЗАО «СМУ-53»!

Компания, совет директоров которой Вы возглавляете, выполняет работы не только повышенной сложности, но и повышенной важности для всех и каждого. От того, насколько профессиональными, четкими и оперативными будут действия коллектива СМУ-53, зависит благополучие и уют в домах и на рабочих местах тысяч петербуржцев и жителей Ленинградской области. Ведь усилиями Ваших сотрудников строятся и обновляются инженерные сети, обеспечивающие жилые здания и промышленные объекты теплом и водой. Можно без преувеличения сказать, что именно деятельность ЗАО «СМУ-53» гармонизирует работу «жизненно важных органов» зданий и сооружений. Вклад Вашей компании уже давно получил высокую оценку и со стороны коллег по строительному комплексу, которые отзываются о коллективе и руководстве СМУ-53 с глубоким уважением. ЗАО «СМУ-53» отличают не только профессионализм и командный дух, но и уникальная для российского рынка информационная открытость. Как представители СМИ мы высоко ценим Ваше стремление объективно и полно информировать общественность о буднях и праздниках, сложностях и успехах компании. Желаем Вам и Вашему коллективу осуществления всех планов, новых достижений здоровья и благополучия!

# Инвесторы вернулись к новостройкам

**Андрей Семериков** / Участники рынка отмечают, что за текущий год доля инвестиционных покупок квартир увеличилась на 12% по сравнению с 2011 годом. Однако ряд экспертов опасается, что скоро этому спросу будет нечего предложить.



Привлекательными для инвестиций по-прежнему остаются квартиры малой площади неподалеку от станций метро

«Наличие инвестиционных покупок на рынке недвижимости напрямую связано с экономической ситуацией в стране и наличием денежных сбережений у покупателей. Если рассматривать динамику спроса на квартиры с целью вложения средств за последние 5 лет, то максимальная доля таких покупок будет соответствовать рекордному 2008 году – по нашим данным, она составляла порядка 17%. В 2009-2011 годах эта доля значительно снизилась – до 8-9%, а в 2012 году вновь выросла до 12%», – говорит Мария Цветкова, директор департамента маркетинга ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group).

Доля инвестиционных покупок в течение года увеличилась в два раза по сравнению с 2010 годом. В текущем году эта доля оставалась примерно на одном уровне – 12-15%, подсчитал Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора «НДВ СПб».

«По нашим оценкам, сегодня с инвестиционными целями приобретается порядка 15-35%. Если на рынке появляются интересные дешевые предложения, эта цифра может превысить и 40%. Сделок «купил-продал» менее половины в сегменте инвестиций в жилье. Как правило, большинство инвестиционных покупок предполагает наличие дополнительных факторов, например, квартира может пригодиться детям или родителям, а пока ее можно сдавать в аренду. Безусловно, мы чувствуем повышение спроса на квартиры со стороны инвесторов. Однако несмотря на то что запросы есть, предложить таким покупателям сегодня практически нечего», – рассказывает Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

«В посткризисный период количество инвестиционных сделок значительно сократилось. Если раньше доля покупателей-инвесторов на рынке жилой недви-

жимости составляла 25-30%, то сегодня доля клиентов, приобретающих квартиры для извлечения коммерческой выгоды, не превышает 10%. Рынок недвижимости уже не демонстрирует значительного ценового роста, который ранее позволял покупателям значительно выигрывать, приобретая недвижимость на этапе котлована и реализуя ее после сдачи дома в эксплуатацию. Кроме того, сократилось количество покупателей, готовых рисковать своими денежными средствами, вкладывая их в строительство начального уровня», – полагает Ольга Ульянова, начальник информационно-аналитического отдела инвестиционно-строительной корпорации «Мегалит».

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», считает, что инвестиционные сделки пока носят единичный характер. Если раньше с инвестиционными целями скупались целые подъезды, то теперь это отдельные квартиры, которые клиенты покупают с целью сохранить деньги от инфляции. Так будет до тех пор, пока доходность от вложений в недвижимость не будет составлять порядка 20% годовых, поясняет господин Гражданкин.

«Если говорить об инвестиционных сделках в чистом виде (имея в виду покупку квартиры с целью последующей продажи, а не сдачи ее в аренду или сохранения денег), то их доля составляет не более 4%. Имея на руках 40-50% первоначального взноса, оставшуюся сумму покупатели предпочитают выплачивать в рассрочку. Ипотечные инвесторы пользуются редко, поскольку в любом случае это переплата. Согласитесь, сложно назвать инвесторами людей, которые берут ипотеку на 20 лет, за которые с учетом процентов приходится выплачивать двойную, а то и тройную стоимость квартиры», – рассуждает Николай Гражданкин.

Привлекательными для инвестиций по-прежнему остаются квартиры малой площади неподалеку от станций метро, которые можно выгодно перепродать или сдавать в аренду, говорит Дмитрий Уваров, директор по маркетингу компании Normann.

«Как правило, чем дешевле объект, тем больше желающих вложиться. Например, выброс дешевых «однушек» в строящихся объектах моментально провоцирует на действия людей, в том числе и тех, кто собирается улучшить свои жилищные условия. Несмотря на то что они хотят купить «двушку» или «трешку», клиенты вкладывают деньги в такую однокомнатную квартиру, предполагая, что через год-два продадут ее более выгодно», – поясняет Владимир Спарак.

**Цели покупки квартир (опрошено 426 респондентов в марте 2011 года, 872 респондента в ноябре 2012 года)**



Источник: опрос потенциальных покупателей, проведенный компанией «Отделстрой»

## В поисках выгоды

**Андрей Семериков** / Эксперты говорят, что недвижимость по-прежнему является надежным источником для инвестиций, однако доходность таких вложений вряд ли в ближайшей перспективе достигнет баснословных значений.

«Если приобретать квартиру на начальных стадиях строительства, можно рассчитывать на рост до 15% годовых. Тем же, кто купил такую недвижимость в кризис, посчастливилось в ряде случаев наблюдать более чем двукратный рост стоимости своего приобретения», – рассказывает Дмитрий Уваров, директор по маркетингу компании Normann. Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам ООО «КВС», также говорит о целесообразности вложений на нулевом цикле строительства. «Стоимость квадратного метра в нашем объекте «Gusi-Lebedi», увеличилась за полтора года в среднем на 40%. Ни один банк не предложит

таких высоких процентов. Но, безусловно, вложение на начальном этапе подразумевает определенный риск, связанный с надежностью застройщика, сроками строительства, территориальным положением объекта, качеством возводимого жилья», – поясняет госпожа Агрэ. Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар», говорит, что сегодня при перепродаже такой недвижимости можно заработать до 25% годовых при взведенных рисках.

«С начала 2012 года цены на строящееся жилье в Петербурге выросли на 9%. В среднем разница цен за 1 кв. м в объектах на начальном и на завершающем этапах строительства составляет порядка 15-20%, а на наиболее ликвидные квартиры она может достигать и 30%», – отмечает Мария Цветкова, директор департамента маркетинга ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group).

«Абсолютная доходность такого бизнеса (то есть в пересчете на весь период строительства) может составить 15-25% в зависимости от объекта. Таким образом, принимая во внимание средний срок строительства объекта, в год инвестор может заработать 7-12%», – говорит Ольга Ульянова, начальник информационно-аналитического отдела инвестиционно-строительной корпорации «Мегалит». «Существуют относительно бесприоритетные варианты, например покупка квартир-студии на старте продаж. Ее цена по мере строительства дома увеличивается больше всего. Однако наибольшую прибыль получают инвесторы, которые отслеживают все акции и спецпредложения, предложения от подрядчиков и т. д. Были случаи, когда таким образом удавалось приобрести квартиры по цене на 30% ниже, чем по стандартному предложению», – делится опытом Вячеслав Ефремов,

заместитель генерального директора «НДВ СПб». У экспертов рынка нет единого мнения относительно перспектив роста доли инвестиционных покупок.

«В ближайшей перспективе количество инвестиционных сделок явно будет расти. В связи с экономической обстановкой, ожиданием повышения ставок по ипотеке люди будут стараться вкладывать куда-нибудь свои деньги», – уверяет Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». С ним солидарна Мария Цветкова: «При отсутствии серьезных экономических потрясений, способных повлиять на платежеспособность клиентов, спрос на инвестиционные квартиры и дальше будет расти, поскольку вложение средств в недвижимость продолжает оставаться одним из наиболее надежных видов инвестиций». Иного мнения придерживается Ольга Ульянова. «Привлекательность такого бизнеса постепенно падает: строители, используя для строительства кредитные средства банков, не строят «с продаж», соответственно, у них нет необходимости значительно

занижать цены при выводе проекта на рынок. Наметилась даже некоторая тенденция начинать продажи, когда уже определенные работы на строительной площадке выполнены. В ближайшей перспективе мы не ожидаем увеличения покупателей-инвесторов на рынке жилой недвижимости, но и сокращения их количества не

предполагаем», – рассуждает госпожа Ульянова. Вячеслав Ефремов полагает, что все будет зависеть от поведения цен, активности застройщиков, структуры рынка. За резких изменений не предвидится, соответственно, доля инвестпокупок будет оставаться примерно на одном уровне, прогнозирует эксперт.

### МНЕНИЕ



**Михаил Гушин, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg:**

– Интерес к приобретению недвижимости с инвестиционными целями по-прежнему велик. Данная тенденция обусловлена следующими факторами: высокий уровень надежности инвестиций, ликвидность (возможность продажи актива в любой момент), возможность получения дохода. Еще одним фактором становится долгосрочность инвестиций – передача в дальнейшем детям, внукам и др. С учетом волатильности рынка недвижимости представляется консервативным, но интересным активом. Доходность может достигать 7-8% при сдаче в аренду. С учетом роста цены и инвестиций в объект доходность при последующей продаже может составить порядка 12-15%.

# Разноэтажная экзотика

**Денис Кожин** / В советские времена двухэтажные квартиры считались экзотическими и элитными. Как ни странно, с приходом рыночных отношений объем предложения жилья с двухуровневыми планировками не увеличился – такой вид остается экзотикой. ➔

Анна Мишутина, аналитик ИК «ФИНАМ», говорит, что такие «двухэтажные» проекты пока не получили широкого распространения. Основная причина – высокая стоимость и сложности реализации. «Сегодня это довольно узкая ниша в элитном сегменте жилой недвижимости. Средняя площадь – как правило, от 150-200 кв. м. Средняя стоимость двухуровневых квартир обычно на 30-50% выше сопоставимых по площади одноуровневых квартир премиум-класса».

Начальник отдела развития продуктов и сервисов ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Юлия Афанасьева утверждает, что размещение двухэтажных квартир оправдано на последних этажах в жилых домах, относящихся к сегменту бизнес-класс и выше и обязательно имеющим отличные видовые характеристики.

Виктор Осокин, член совета директоров O2 Development, отмечает, что двухуровневые квартиры в элитном сегменте достаточно сложно продавать. «Человек с достатком скорее построит свой дом, чем купит двухуровневую квартиру, ведь цены вполне сопоставимы. Могут возникнуть проблемы с разработкой дизайн-проекта, меблировкой квартиры», – сетует он.

Тамара Ганина, руководитель центра продаж объектов нового строительства АН «Итака», обращает внимание на то, что на сегодняшний день двухэтажные квартиры уже не так распространены, как были еще 5-6 лет назад. «В свое время такой тип жилья считался экзотикой, однако нынешние покупатели понимают, что приобретать двухэтажную квартиру непрактично», – заключает она.



На сегодняшний день двухэтажные квартиры уже не так распространены, как были еще 5-6 лет назад

Госпожа Ганина говорит, что сегодня в сегментах комфорт и тем более эконом такие предложения встретить практически невозможно. «Тем не менее несколько лет назад можно было найти даже двухуровневую квартиру-«двушку» площадью всего лишь 55 кв. м. Сегодня площадь подобного жилья превышает 100 кв. м», – подсчитала она.

Елена Шишулина, директор по маркетингу «СТАРТ Девелопмент», вспоминает: «В начале 2000-х годов двух- и даже трехуровневые квартиры были достаточно популярным продуктом. Во многих многоэтажках последние два этажа отдавались под двухуровневые панорамные квартиры больших площадей. С тех пор рынок несколько охладел к такому продукту – и потребители,

и сами застройщики, – и такое предложение встречается уже в порядке исключения. С одной стороны, лестница на второй этаж придает планировке и интерьеру определенную изюминку. С другой стороны, многое зависит от состава семьи: для пожилых людей подъем даже на один этаж может составлять сложность, а для маленьких детей лестница – зона повышенной опасности. Продавая пригородные дома высотой в два этажа, можем сказать, что разделение квартиры или дома на два уровня позволяет четко соблюсти зонирование. На первом этаже, как правило, располагаются холл, кухня-гостиная, гостевой санузел, подсобные помещения, иногда гостевая, спальня. Второй этаж полностью отдается под спальни для всех членов семьи и просторную «семейную» ванную комнату. Плюс есть возможность организовать «второй свет», который тоже можно интересно обыграть. Теоретически даже однокомнатную квартиру можно сделать в два уровня. Но на практике довольно сложно сталкиваться с такими квартирами с тремя и более комнатами. При этом кухня и гостиная на первом этаже могут быть объединены в одно помещение».

## цифра

0,5%

в общем объеме предложения жилья на рынке сегодня занимает доля двухуровневых квартир

# Экономически неэффективная лестница

**Денис Кожин** / Строить двухуровневые квартиры не всегда экономически выгодно – лестница на второй этаж «съедает» 10% площади.

Специалисты ГК «СУ-155» оценивают долю многоуровневых квартир на рынке как крайне малую: «Многоуровневых квартир на петербургском рынке жилья немного – в лучшем случае, на их долю приходится 10% предложений элитного и бизнес-класса, или 1% от общего числа квартир в новостройках. При сопоставимой стоимости двухэтажное жилье не имеет практических преимуществ перед одноэтажным. Более того, полезная площадь у многоуровневого меньше – из 60 кв. м (такова минимальная площадь представленных на рынке двухэтажных квартир) около 10 займет спроектированная согласно СНиП лестница, и еще 4 – дополнительный санузел для второго этажа. Это главная причина, почему двухэтажное жилье предлагается только в бизнес- и элитном сегменте рынка: для доступно-

го жилья эконом-класса жизненно важна максимальная полезная площадь квартиры». Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», оценивает спрос на двухэтажные квартиры в объеме 0,5%. Генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин утверждает, что ограниченное предложение связано с невысоким спросом на столь специфический товар: необходимость перемещаться по лестнице в таких помещениях автоматически отсекает спрос со стороны семей с детьми и пенсионеров, для которых это не является ни безопасным, ни удобным. «Поэтому локально интересуются такими квартирами молодые люди, стремящиеся к оригинальным интерьерам, а также творческие специалисты, которые могут организовать в такой квартире рабочую студию, совмещенную с жильем». Гораздо более распространенным аналогом двухуровневых квартир выступают сегодня двухэтажные коттеджи и таунхаусы – их предложение

гораздо более широко. Более выражен и спрос на них, поскольку такие помещения воспринимаются людьми уже как целый дом, а не квартира. Преимущества большинства таких проектов перед городскими квартирами – низкая плотность застройки, экология, собственный вход в дом. К тому же сегодня уже появилось немало предложений таунхаусов по цене, сопоставимой с городской квартирой. Соповладелец управляющей компании «Сателлит Девелопмент» Владимир Скигин говорит, что сейчас появились проекты, когда девелоперам очень хочется использовать всю разрешенную высоту, и они размещают два ряда таунхаусов друг над другом, фактически превращая проект в многоквартирный дом, состоящий только из двухэтажных квартир. Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, замечает, что помимо двухуровневых квартир в новых домах еще одним источником пополнения предложения таким

форматом являются перепланировки. «Под двухуровневое жилье могут быть приспособлены квартиры с высокими потолками, не менее 4 м, каких немало в старом фонде. В этом случае общая площадь квартиры может в итоге оказаться достаточно небольшой, менее 50 м. Альтернативный способ – объединение двух квартир, находящихся на разных этажах дома. Но этот вариант подходит только для верхних этажей, а также мансарды или чердачного пространства. В противном случае нагрузка на несущие межквартирные

конструкции оказывается слишком высокой, и согласовать такую перепланировку практически невозможно». При этом госпожа Брун указывает на то, что в процессе купли-продажи двухуровневой квартиры учитываются только те метры, которые указаны в техническом паспорте квартиры, поэтому самостоятельное обустройство антресоли не повысит стоимость жилья. «Сегодня покупатель жилья нечасто ищет целенаправленно именно двухэтажные объекты, но порой, попав в удачно выполненную двух-

уровневую квартиру, он делает выбор именно в ее пользу. Среди безусловных плюсов такой организации жилого пространства – высокие потолки, панорамные виды, возможность оборудовать верхний свет, организовать камин. И хотя лестница между уровнями занимает ощутимую часть жилой площади, общий метраж все равно остается большим, в среднем около 150 кв. м, что дает возможность удобно организовать жилое пространство, разделить функции по уровням», – резюмирует Анна Брун.

## мнение



Михаил Бузулцкий, директор по продажам ООО «Главстрой-СПб»:

– В настоящее время двухэтажные квартиры практически отсутствуют на рынке. Этому есть ряд объяснений. В эконом-классе технико-экономические показатели таких квартир в разы уступают традиционным проектным решениям. С другой стороны, ввиду их более высокой стоимости и спорной практической пользы спроса на них практически нет. Так что можно сказать, что покупатели и застройщики договорились по этому вопросу.

# «Набережную Европы» отделят стеной

**Никита Кулаков** / Управление делами Президента РФ на прошлой неделе приступило к изучению документации проекта «Набережная Европы» в Петербурге. Структуры бывшего инвестора проекта – Банка ВТБ – продолжают строить вокруг участка стену в грунте. ↘

О том, что представители Управления делами Президента РФ начали знакомиться с документацией по проекту «Набережная Европы», сообщила генеральный директор компании «Петербург-Сити» (куратор проекта со стороны ВТБ) Надежда Винник. По ее словам, очевидна большая заинтересованность проверяющих в оперативном решении всех вопросов.

Между тем на строительной площадке завершается установка ограждающих конструкций. «Вокруг участка возводим стену в грунте и шпунт (они отсекут площадку от окружающей территории) на глубину 24 м, до водоупорного слоя. Осталось построить около 200 м. Мы надеемся завершить работу не позднее чем через три месяца», – говорит Надежда Винник.

А для полного завершения подготовки территории под застройку, по ее словам, нужно еще удалить около 1 млн куб. м грунта (сейчас глубина опытного котлована составляет 2,8 м, а по проекту она должна быть 6 м, местами до 10 м). «Если новый владелец проекта сохранит преемственность исполнителей работ, возвращение в нормальный ритм стройки будет быстрым», – уверена Надежда Винник. На площадке, по ее словам, идет постоянный экологический контроль. «Участок никакой угрозы для безопасности людей не представляет», – утверждает она.

Александр Васильев, управляющий директор компании «КрешМаш», которая выполняла демонтаж старых построек института



Для полного завершения подготовки территории под застройку нужно еще удалить около 1 млн куб. м грунта

«Прикладная химия» на участке, сообщил, что мусор от демонтажа вывезен на полигон «Красный Бор». «С нами расплачиваются по графику. Без сбоев», – поведает он.

До последнего времени проект «Набережная Европы» предполагал создание современного общественно-делового квартала на 230 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости с единственной в городе пешеходной набережной и Театром танца Бориса Эйфмана. Он реализуется на участке 10 га на пр. Добролюбова, где раньше размещался ФГУП «Прикладная

химия», который перебазировали на окраину города.

Проект стартовал в 2007 году и должен был завершиться в 2017 году. Но месяц назад Банк ВТБ уведомил подрядчиков о прекращении его финансирования.

Чуть позже выяснилось, что проект переходит под контроль Управделами Президента, и там вместо коммерческого жилья разместится комплекс зданий для Верховного и Высшего арбитражного судов.

Инвестиционные расходы, которые понес ВТБ (их размер оценивается в 10 млрд

рублей и сейчас уточняется), новый собственник обещает компенсировать.

Под патронажем Управления делами Президента в последнее время реализовано несколько знаковых проектов в Петербурге. Но это была реконструкция старых зданий. Ведомство, в частности, занималось реконструкцией зданий Сената и Синода. Оно же отвечало за реконструкцию Константиновского дворца, Дома ветеранов сцены, а также строительство коттеджей для судей Конституционного суда. В ближайшее время Управделами должно отремонтировать Константиновский дворец к саммиту G20 и заняться судьбой усадьбы «Знаменка», которая в 2010 году перешла на его баланс. Но проектов масштабного нового строительства в Петербурге у структур Владимира Кожина до сих пор не было. Анонсированный несколько лет назад проект конгресс-центра «Звездный путь» в Стрельне застопорился из-за проблем с переселением с участка академии им. Макарова.

цифра

**10** млрд рублей – инвестиции, уже вложенные в проект «Набережная Европы» группой ВТБ

## Ярмарка недвижимости: юбилей отметили по-деловому

16-18 ноября в Петербурге состоялась XXV Ярмарка недвижимости. С юбилеем выставку поздравил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, с приветственным словом к гостям и участникам выставки выступили представители профессиональных организаций, участники и информационные партнеры Ярмарки недвижимости.

В рамках торжественного открытия Ярмарки состоялось награждение победителей конкурса «Детская площадка мечты», маленьких петербуржцев и их родителей, которые как никто другой знают, какой должна быть идеальная детская площадка. Лучший проект будет реализован во дворе одного из строящихся домов.

На осенней Ярмарке 380 компаний представляли городскую, загородную и зарубежную недвижимость на единственной в Петербурге профессиональной выставочной площадке – «Ленэкспо». Посетители юбилейную выставку 31158 человек. Участники отмечают, как изменился посетитель: целевых клиентов стало больше, они интересуются конкретными предложениями, знают точно, какая планировка нужна.

Ярмарка городской недвижимости представила посетителям полный спектр предложений строящейся и вторичной недвижимости Санкт-Петербурга, банковских кредитных программ, юридических услуг и информационных ресурсов, связанных с недвижимостью. 167 компаний участвовали в выставке.

Самая крупная в Петербурге выставка загородной недвижимости «Альтернатива городу. Коттеджи и загородное строительство» собрала все актуальные предложения по обустройству жизни за чертой города: земельные участки, загородное жилье, малозатяжное и коттеджное строительство, готовые дома и проекты, строительные



материалы и технологии. В выставке участвовало 160 строительных и девелоперских компаний.

В Салоне зарубежной недвижимости приняли участие 53 российские и зарубежные компании, представляющие варианты заграничной жизни: недвижимость в 40 странах мира, юридическое сопровождение сделок, скидки и специальные предложения для гостей выставки.

К осенней выставке организаторы подготовили деловую программу для профессионалов и посетителей: около 60 семинаров и консультаций по самым актуальным вопросам рынка недвижимости. Меропри-

ятия посетили более 2000 человек. В рамках XXV Ярмарки недвижимости состоялась V Ежегодная Конференция Профессионалов рынка недвижимости, организатор – ИИЦ «Недвижимость Петербурга». Заявленная организаторами тема – открытый диалог бизнеса и власти – как нельзя более актуальна. Участники подняли не только вопрос обязательств и ответственности представителей строительной индустрии. Подробно обсудили и вопрос ответственности власти перед бизнесом, прозрачности и однозначности законодательства и приемлемости современной системы законов для существова-

ния экономически сильной и конкурентной строительной отрасли.

В 2012 году на Ярмарке недвижимости состоялась премьера нового раздела «Недвижимость в доход» – центр переговоров для частных инвесторов по вопросам вложения средств в жилую и коммерческую недвижимость. Новая программа – ответ Ярмарки недвижимости на возрастающую у петербуржцев потребность к сохранению и приумножению своего капитала. Существенные горюжане хотят грамотно и надежно распорядиться своими средствами, и основным объектом инвестирования выбирают недвижимость.

Юбилейным стал этот год и для официального издания Ярмарки недвижимости – «Путеводителя по рынку недвижимости». Каталог выставки содержит информацию об участниках, полезные советы, аналитические обзоры. Издание бесплатно распространяется среди посетителей выставки, после чего отправляется в региональную программу по всей России.

**Следующая, XXVI Ярмарка недвижимости стартует вместе с весной и состоится 1-3 марта 2013.**

**Спонсоры XXV Ярмарки недвижимости:**

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости  
**Группа компаний «ЦДС»**  
 Официальный спонсор Ярмарки недвижимости  
**Группа компаний «УНИСТО Петрозаль»**  
 Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости  
**Группа компаний «Балтрос»**  
 Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»  
**Коттеджный поселок «Новое Сойкино»**  
 Стратегический партнер Ярмарки недвижимости  
**Издательский Дом Недвижимости**  
 Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»  
**Городская Домостроительная Компания**  
 Спонсор бесплатного проезда  
**«Арсенал-Недвижимость»**  
 Партнер Ярмарки недвижимости  
**«Петербургская Недвижимость»**  
 Дебют на Ярмарке недвижимости  
**LEGENDA Intelligent Development**

# Недвижимость в поисках удачного названия

**Роман Русаков** / На сегодняшний день бренд в строительной области получает все большее значение. Создание торговых марок для отдельных зданий и жилых комплексов стало неотъемлемой частью маркетинга на рынке жилья. Название, подчеркивающее уникальность объекта, увеличивает шансы компании выгодно и быстро реализовать свой продукт. ➔

Эксперты говорят: имидж нужен каждому дому, независимо от сегмента. Жителям важно видеть, что они живут не в стандартной коробке, а в доме «со своим лицом», даже если речь идет об эконом-классе. При этом, разумеется, необходимо соблюдать меру и не давать типовым домам названия вроде Royal Palace.

Ключевая функция бренда – привлечь внимание и подчеркнуть специфику жилого комплекса или поселка. «Зачастую название отражает преимущества локации объекта: Riverside (ЖК расположен на живописном берегу Большой Невки), Lake House (дом на берегу Суздальского озера), «Огни Москвы» (дом на Московском проспекте), или коррелирует с масштабом или архитектурной спецификой: Мого (крупный объект, «дом больших возможностей»), квартал «Вена» (квартал с элементами австрийской архитектуры). На загородном рынке также встречаются довольно яркие, хотя и не всегда удачные названия: «Лосось и окунь» (продажа участков в Приозерском районе около оз. Суходольское), ДНП Чайпила (участки продаются в населенном пункте Кировского района Пейчала), «Буржуевка», «Лес & Поле», «Страусинный рай» и т. д.», – рассказывает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Но одним красивым названием для обеспечения успешности проекта не обойтись. Чтобы выделиться на рынке, необходимо не только заниматься продвижением и брендированием объектов, но и продвигать имидж застройщика или продавца. Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», обращает внимание, что для покупателя в первую очередь важен бренд застройщика, а не жилого объекта.

Также очень важно качество самого проекта, говорят специалисты. Ведь при некачественной проработке как концепции объекта, так и при плохом обеспечении непосредственно самого строительного процесса даже удачное название проект не вытянет. «То же самое можно сказать и о неправильном ценообразовании, планировании продаж, планировочных решениях и других ошибках, которые впоследствии складываются в неуспех проекта на рынке», – говорит госпожа Трошева.



Фото: Наталья Крюкова

Специалисты говорят, что комплекс услуг по брендингу предполагает более широкий спектр работ, нежели придумывание удачного названия для жилого комплекса

Сегодня российские операторы рынка жилой и коммерческой недвижимости за редким исключением не уделяют особого значения неймингу и брендingu и не тратят ресурсы на создание креативных названий проектов и маркетинговое продвижение. «В большинстве случаев весь нейминг в этом секторе ограничивается несложными топонимами, что, в общем-то, вполне логично, но зачастую довольно банально и, естественно, не обеспечивает проекту каких-либо дополнительных конкурентных преимуществ. По-моему, основная причина подобного положения дел – текущая рыночная конъюнктура. В силу выраженного дефицита предложения российский рынок недвижимости, несмотря на ограниченную платежеспособность, – это рынок продавца, а не покупателя. Сравнительно невысокий уровень конкуренции позволяет снизить издержки на маркетинг – спрос и без дополнительных инвестиций в продвижение формируется на высоком уровне. В основном по этой причине на рынке мало примеров удачного нейминга, назва-

ний проектов, которые в дальнейшем стали бы действительно узнаваемым брендом», – рассуждает Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент».

Традиция давать имена жилым домам существует в Петербурге с самого его основания. Адресов в современном понимании

тогда не существовало. Дома получали названия по имени владельца, архитектора или по ближайшим географическим ориентирам – набережной, площади и т. д. Однако даже после того как у домов появились номера, старые названия не были забыты, напротив, народная топонимика продолжила развиваться. Застройщики понимают, что удачное название жилого комплекса может отлично вписаться в речевую практику жителей города, а значит, будет на слуху и на языке у людей, обеспечивая бесплатную рекламу. Чаще всего дома эконом- и комфорт-класса имеют названия, образованные по месторасположению комплекса. Громкое и вычурное название таким проектам не нужно, оно может даже отпугнуть покупателя, которому достаточно приятного, «говорящего» имени, играющего роль идентификатора проекта вместо упоминания строительного адреса.

Сергей Ильягуев, генеральный директор ООО «Источник», входящего в состав SEZAR GROUP, говорит, что наиболее распространенным приемом в нейминге стало использование территориального признака. Такой метод популярен по понятным причинам: покупатель сразу вспоминает, где находится объект, исторические особенности территории. «Можно выделить еще один подход, когда акцент ставится на конкретную отличительную особенность проекта: например, фасад ЖК «Шоколад» напоминает плитку шоколада, апартаменты в стиле лофт получили название «Даниловская мануфактура», – рассуждает он о стилистических объектах.

«Имя объекта должно быть легким для произношения и написания, быстро запоминаться. Следует избегать иностранных названий, которые непривычны для русского языка. И конечно, имя проекта должно вызывать положительные ассоциации. Можно выделить несколько удачных примеров: ЖК «Николин парк», ЖК «Золотые ключи», ЖК «А-101», ЖК «Шоколад» (приятно говорить, что ты живешь «в шоколаде»), ЖК «Алые паруса». К неудачным названиям можно отнести поселок «РУТАУН», ЖК «Коммунарка» (вызывает ассоциации с «коммуналкой»), ЖК «Валь д'Эмероль», ЖК M-House, ЖК «Рублевские огни», – делится мыслями господин Ильягуев.

## МНЕНИЕ

**Денис Макаров, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге:**

➔ – К сожалению, в Петербурге, как и в целом в России, комплексное брендирование развито слабо. Например, в районе, образованном известными поселками Репино, Комарово и Солнечное, который принято называть «золотым треугольником», ведут строительство несколько компаний, и каждая, как показывает практика, продвигает только свой продукт, хотя объединение усилий может привести к повышению стоимости реализации всех объектов в данной местности. Бренддинг районов в широком смысле может помочь гармонизации отношений бизнеса, власти и горожан, ведь совместная работа приведет и к увеличению доходов, и к повышению комфорта жизни проживающих.

## Миллион за звучное имя

**Роман Русаков** / О том, сколько стоят услуги по брендingu жилья, среди специалистов нет однозначного мнения. Одни говорят, что это делается вообще бесплатно – силами коллектива девелоперской компании, другие приводят примеры, когда за работу по брендingu платили десятки тысяч долларов.

Наталья Гончарова, директор по маркетингу ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real

Estate, полагает, что разумный бюджет на нейминг проекта со сложной концепцией составляет порядка 2 тыс. USD, не более. «Многие девелоперы сегодня делегируют задачу выбора названия проекта своим сотрудникам. В рамках проекта загородного поселка название часто бывает необходимо не только для самого проекта, но и для улиц и даже отдельных домов, входящих в его состав. В процессе часто включаются сами покупатели, будущие жильцы поселка,

активно участвующие в различных конкурсах, инициируемых строительными компаниями», – рассказала она. Сергей Ильягуев считает, что стоимость нейминга варьируется в очень широком диапазоне: от 3,5 до 700 тыс. рублей. «Она зависит от известности и опытности компании, которая разрабатывает нейминг. Кроме того, на цену влияет объем услуг, предоставляемых подрядчиком: количество предлагаемых вариантов названий, проверка на

подлинность, регистрация названия и т. д. Стоит отметить, что понятие «бренддинг» гораздо шире, чем «нейминг». Бренддинг включает в себя следующие составляющие: исследование целевой аудитории и рынка, разработка позиционирования бренда, разработка стратегии бренда, слогана, бренд-бука, коммуникационной стратегии. Данный комплекс услуг предоставляется, как правило, крупными агентствами и оплачивается отдельно. Стоимость бренднга может превышать 1 млн рублей. Конечно, существует множество девелоперов, которые стараются реализовать все этапы

бренднга собственными силами. Но для крупных игроков, особенно тех, кто работает на рынках нескольких стран, привлечение крупных брендинговых агентств становится необходимостью», – говорит господин Ильягуев. Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», считает, что запросить за работу по бренднгу 50 тыс. рублей могут только демпингующие маленькие агентства. «Безусловно, в таком случае встает вопрос о качестве предлагаемых услуг. Для грамотной разработки нейминга необходимо предельно большую работу, начиная

от маркетингового анализа рынка, проведения исследований, фокус-групп и заканчивая креативом. Хороший нейминг от профессиональной известной компании может стоить 1 млн рублей», – уверяет она. Виктор Осокин, член совета директоров O2 Development, подтверждает, что в случае если создание бренда поручают сторонней компании, стоимость может доходить до миллиона рублей. Однако, по его словам, в Петербурге большинство компаний задействуют собственные ресурсы – отдел маркетинга, иногда название выносятся на конкурс среди сотрудников.

# Слепленная презентабельность

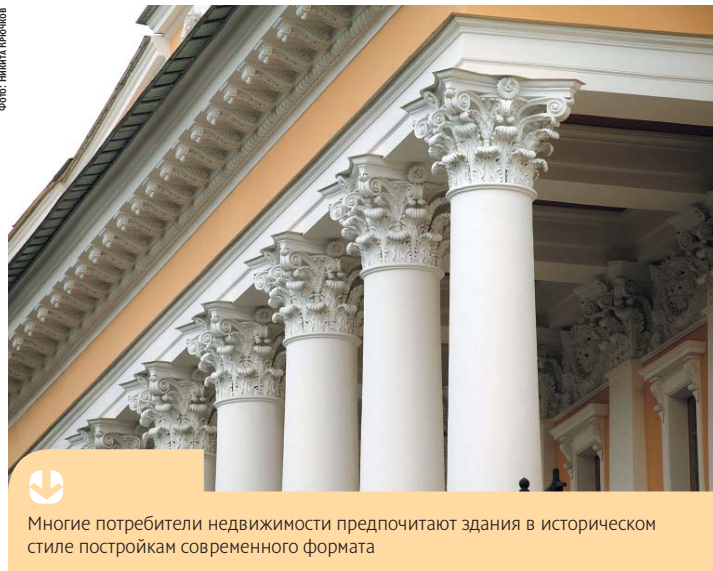
Ярослава Задорина / Одним из распространенных способов повышения привлекательности объектов является использование лепного декора. Однако в большей степени это касается жилья элитного сегмента.

По словам Максима Михайлова, директора по развитию компании «Молдинг», использование лепнины в отделке помещений и зданий позволяет подчеркнуть и сделать ярче стилистические решения, традиционные для таких направлений, как барокко или ампир, классицизм или романский стиль. Этот элемент декора пользуется популярностью благодаря уникальным эстетическим характеристикам, позволяющим придать любому проекту индивидуальность, утонченность и изысканность. «Лепные украшения широко применяются для отделки всех видов поверхностей в помещении: лепнина на стенах, на потолке, в арках и дверных проемах, а также на фасадах зданий. Гипсовая лепнина с успехом вписывается и в дизайн современного интерьера, опровергая распространенное заблуждение о том, что лепные изделия из гипса уместны только в классических интерьерах. Дизайнеры не могут проигнорировать столь выразительное средство при оформлении интерьеров в стилях минимализм и хай-тек», – говорит господин Михайлов.

«Состоятельные покупатели не будут мелочиться и выберут более презентабельное жилье. А вот менее обеспеченные клиенты еще подумают, переплачивать ли за архитектурные изыски. Для них важнее месторасположение объекта и его цена», – считает Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

«Жители нашего города чаще всего стараются выбрать декор хорошего качества, чтобы не трескался со временем, не давал усадку, не желтел. Это связано прежде всего с повышенной влажностью нашего климата, поэтому если и выбирать, то что-то среднее между «Мерседесом» и «Ладой», тогда все будет нормально и по цене, и по качеству», – комментирует Владимир Коршунов, представитель SPBLeppina.

Фасадная лепнина востребована в первую очередь в историческом центре города. Объекты, выполненные в таком стиле, не нарушают общий архитектурный ансамбль Петербурга и не вызывают никаких нареканий. «В жилых комплексах лепнина встречается редко, потому что покупатель в первую очередь обращает внимание на планировку и удобство жилья, а не на изыски фасада. Тем более что в таком случае строительство требует дополнительных затрат на дорогостоящие материалы, соответственно, стоимость жилья сразу повы-



Многие потребители недвижимости предпочитают здания в историческом стиле постройкам современного формата

## Количество новых зданий с фасадами, решенными в исторических стилях, в некоторых локациях заметно меньше, чем зданий с фасадами современного стиля

шается. Увеличение цены на жилье зависит от качества и цены самих материалов, которые используются при строительстве, как правило, повышение колеблется от 1 до 6%», – говорит Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар».

По мнению Игоря Кокорева, менеджера проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, фасады с применением лепнины часто выглядят более респектабельно, и это большой плюс для недвижимости высокого класса. «Количество новых зданий с фасадами, решенными в исторических стилях, в некоторых локациях заметно меньше, чем зданий с фасадами современного стиля. Это позволяет зданиям со стилизованными фасадами дополнительно выделиться. Многие потребители недвижимости предпочитают здания

в историческом стиле постройкам современного формата», – рассказывает господин Кокорев.

Однако особо авангардизмом стараются не увлекаться, отмечая, что потом такой проект достаточно сложно продать – не всегда понятен конечный потребитель. Попытки экспериментов с новыми формами могут вызвать критику и снизить продажи жилья или сдачу помещений в аренду. «Ведь дело не в изысках, бросающихся в глаза, не в лепнине на каждом шагу. Последнее слово за качеством», – акцентирует внимание Рафаэль Даянов, директор мастерской «Литейная часть-91». Качественная архитектура влияет на дальнейшую репутацию застройщика, а также на инвестиционную привлекательность объекта недвижимости в перспективе.

За последний год использование декоративной лепнины возросло, по данным SPBLeppina, примерно на 20-30% по сравнению с прошлым годом. Однако большинство покупателей сместилось в сектор китайской продукции, то есть более дешевой.

Лариса Фирсунина, коммерческий директор компании «Петродар», считает, что лепнина относится к классическому виду архитектуры, а классика вечна. «Нельзя сказать, что есть мода на лепнину или ее нет. Можно сказать, что пользуется популярностью тот или иной архитектурный стиль. Например, сейчас в моде викторианская архитектура, когда кирпичные дома украшаются лепниной», – уверяет госпожа Фирсунина.

Александр Садовников, исполнительный директор ООО «Астмал-Декор», говорит, что лепной декор может быть использован практически на каждом объекте. Просто будет различна доля его участия в проекте, например, для классического или современного интерьера. По его словам, существует ряд ситуаций, в которых применение лепного декора – наиболее разумное решение. «Например, нужно обратить "голый" проем (дверной, оконный) или несущую конструкцию (столб, короб и т. п.), или требуется организовать скрытое освещение (может быть использован так называемый световой карниз). Также правильная конфигурация лепного карниза может зрительно «поднять» потолок. Зачастую гипс может быть использован там, где применение деревянных изделий чрезмерно дорого. Использование лепных профилей решает вопрос сопряжения разнородных материалов (например, в сочетаниях стен и откосов – обои на стенах и крашенный откос). В любой другой ситуации, в которой нужно найти изящное архитектурное решение – индивидуальная вентиляционная решетка, уникальный потолочный светильник и т. д.», – рассказывает господин Садовников.

цифра

1-6%

может составить рост стоимости жилья при использовании лепнины во внутренних интерьерах

## Вечный сегмент

Ярослава Задорина / Мода на элементы лепного декора никогда не пройдет. Всегда будет существовать определенная группа людей, которые предпочитают оформительское решение в виде барельефов и фресок прочим вариантам декора.

К тому же сегмент лепнины восполняется новыми видами продукции, которые уже довольно далеки от традиционных исполнений, а стало быть, увеличивается и охват покупателей.

По словам Максима Михайлова, директора по развитию компании «Молдинг», разбег цен в данной области довольно широк. Дело даже не в количестве производителей и продавцов, а в индивидуальности заказа. «Существует целый спектр уже готовых решений гипсовых элементов. Из представленного ассортимента заказчик может выбрать то, что ему нравится или подходит по замыслу дизайнера. Стоимость одного из таких элементов в зависимости от размеров, материала исполнения может колебаться

в диапазоне от 500 до 20 тыс. рублей. Но при этом имеет место быть индивидуальный заказ, в котором оказывается комплекс услуг от подготовки эскизов лепнины до изготовления форм и производства заказа. Естественно, что в этом случае речь идет уже о совсем другой стоимости», – говорит господин Михайлов.

Сергей Шаров, руководитель творческой мастерской «Тритон», уверен, что по ценам есть простор для разных вариантов, начиная от полиуретана и заканчивая полным эксклюзивом, когда каждая

мнение



Сергей Шаров, руководитель творческой мастерской «Тритон»:

«Лепнина пользуется довольно стабильным спросом. Состоятельные люди, покупая жилье, стремятся сделать его оригинальным. В последнее время популярна лепка из полиуретана, но она не претендует на эксклюзивность, долговечность, экологичность, как лепнина из гипса. Использование лепнины целесообразно, если это соответствует общему стилю интерьера, амбициям и возможностям заказчика».

деталь лепится по чертежам архитектора. Есть и промежуточный вариант – это использование готовых декоративных изделий из гипса, выбранных по каталогам фирм, работающих в этом направлении. Рынок производителей лепнины достаточно боль-

шой. Как отмечает господин Михайлов, из российских компаний стоит отметить «Европласт», который специализируется на выпуске продукции из пенополиуретана. Что касается гипсовых изделий, то в данном случае все зависит от выбранной

политики фирм-поставщиков, поскольку одни избирают путь работы исключительно по каталогам производителей, другие же, стремясь выполнить все пожелания заказчика, специализируются на изготовлении лепнины собственными силами.

# Реставрационные материалы подтягиваются до мирового уровня

**Татьяна Дятел** / На рынке реставрационных материалов постоянно происходят перемены. Уровень конкуренции, появление новых игроков и трансфер технологий дают свои результаты. Поэтому технологи и реставраторы говорят о том, что сейчас возможно отреставрировать любой объект. ➔

Директор местного филиала ЗАО «Вудсток» в Петербурге Виталий Васильев считает, что рынок стройматериалов, применяемых в реставрационных работах, уже достаточно насыщен: на нем конкурирует много производителей и поставщиков, представлен огромный ассортимент продукции. Участники рынка прогнозируют, что к концу года объем российского рынка составит порядка 12 млрд рублей, а объемы потребления будут увеличиваться примерно на 10% в год.

«Сегодня на рынке строительных материалов есть все, чтобы отреставрировать фасад правильно. Главное, чтобы профессиональный уровень подрядчиков позволил сделать грамотный выбор», – считает директор службы реставрационных работ ООО «Реставрационная компания «ИНТАРСИЯ» Наталья Громыко.

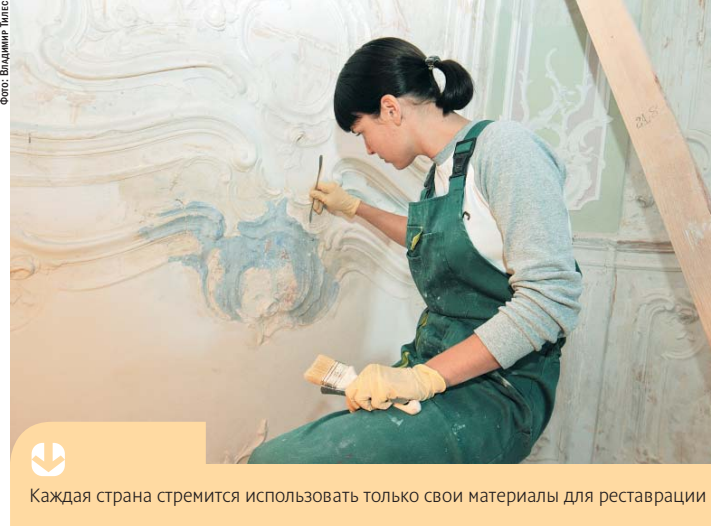
Номенклатура материалов, применяемых для ремонта и реставрации, с каждым годом растет, появляются новые технологии, вводятся новые нормы.

При этом исторический центр острейшая за традиционными известковыми штукатурками, говорит руководитель отдела продаж ООО «Атлас» Владимир Мелентьев. Для исторических зданий применяются специальные реставрационные составы на известковом вяжущем растворе.

«Для реставрации исторических зданий запрещено использовать цементные растворы. Составы материалов должны быть, как правило, близки к историческим – известковые растворы, известковые или силикатные краски», – поясняет председатель Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина.

В реставрации существует много видов работ, и для каждого из них требуется свой материал: для восстановления и защиты мрамора, гранита, известняка, керамики или древесины, гидроизоляции конструкций, защиты от огня и биоповреждений, оштукатуривания, покраски.

Как пояснили в КГИОП, чтобы производитель смог реализовать свою продукцию на рынке реставрационных строительных материалов, необходимо согласование с государственной инспекцией по охране памятников. Материал исследуется в лабораторных условиях на предмет соответствия ГОСТам. После успешного предварительного испытания выдается разрешение



Каждая страна стремится использовать только свои материалы для реставрации

на использование материалов, с указанием конкретной области возможного применения.

Каждая страна стремится использовать только свои материалы, поясняют технологи. Отдельные сложности возникают с природными строительными материалами, которые использовались при строительстве реставрируемого объекта. Это связано с особенностями определенной породы камней и климата местности. «Для естественного камня важно установить, где добывали его во время строительства воссоздаваемого архитектурного памятника, и попробовать использовать новый камень, взятый из тех же месторождений и горизонтов», – говорит Наталья Громыко. Однако в России всегда существовали природные реставрационные материалы, которые приобретались за границей, уточняют реставраторы. Например, природные смолы всегда закупались в Индии и Вьетнаме, поскольку в нашей стране их нет по определению.

За последние годы импорт реставрационных материалов заметно увеличился, говорят участники рынка. В Россию их стали привозить в основном крупные фирмы-производители, которые попут-

но помогают отечественным технологам и реставраторам в освоении западных производств.

В частности, руководитель местного филиала немецкой компании Remmers Татьяна Иванова говорит о том, что отечественные производители пытаются воспроизводить материалы, которые поставляют, в частности, немецкие компании.

В целом участники рынка считают, что появление на рынке иностранных материалов и технологий подтянуло и отечественного производителя. В Петербурге очень популярны черные краски для черного металла, чугуна и т. п., материалы, составы, разработки в сварке. Технологии в этой области одни из лучших в мире.

Однако в Петербурге уже давно назрела необходимость в серьезном изучении, разработке и производстве таких реставрационных материалов, которые могли бы сохранять долговечность. Специалисты уверены, что на это потребуются много и времени, и денег, но этот процесс необходим.

Как считает Татьяна Иванова, остается только ждать, когда химики придумают что-то новое и ультрастойкое, а пока нужно использовать материалы на основе самых современных разработок.

## НОВОСТИ

➔ **Петербургская компания «Интарсия»** на международной выставке DENKMAL получила золотую медаль в номинации «За выдающиеся достижения в области комплексной реставрации европейского архитектурного наследия». Как сообщают в «Интарсии», DENKMAL – ведущая европейская выставка в области сохранения наследия, реставрации и реконструкции зданий, проходит раз в два года в Лейпциге. В этом году на юбилейный, десятый реставрационный форум приехало более 450 экспонентов из 15 стран. А из 31 российской организации, принявшей участие в выставке, 22 представляли Санкт-Петербург. «Это очень важная для нас награда, – отметил генеральный директор ООО «Интарсия» Виктор Смирнов. – В Европе остро стоит вопрос бережного приспособления исторических зданий к современному использованию. Для того чтобы сохранить исторический облик и интерьеры здания и при этом насытить его современными инженерными коммуникациями, требуется слаженная работа проектировщиков, реставраторов и строителей».

➔ **Реставрация Санкт-Петербургской консерватории** начнется летом 2013 года. Из федерального бюджета уже выделено 2,8 млрд рублей. Однако, как полагают в Министерстве культуры, этих средств недостаточно. По словам Григория Перумова, начальника Департамента имущества и инвестиционной политики Минкультуры, работы в консерватории им. Римского-Корсакова начнутся либо во II, либо в III квартале 2013 года, а закончатся 2-2,5 года спустя. Как ранее сообщал ректор Санкт-Петербургской консерватории Михаил Гантварг, в результате реконструкции улучшатся характеристики учебных классов и будет восстановлен исторический облик здания. Внешний вид консерватории изменится при ремонте в 1965 году. Проект реконструкции предусматривает также строительство библиотеки на 600 тыс. единиц хранения, в том числе автографы и рукописи отечественных композиторов. Санкт-Петербургская консерватория основана 150 лет назад и является старейшим высшим музыкальным учебным заведением в России.

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

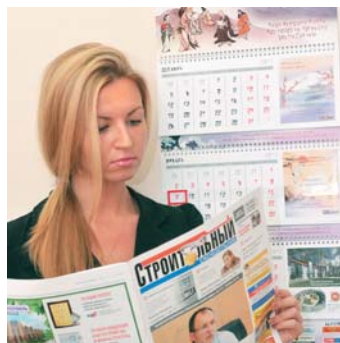
### ВНИМАНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник»

#### ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

Заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу (812) 458-03-40 или по e-mail: [podpiska@stroypress.ru](mailto:podpiska@stroypress.ru)

Подписной купон вы можете найти на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)



Название фирмы \_\_\_\_\_

Вид деятельности \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

ФИО контактного лица \_\_\_\_\_

Количество экземпляров \_\_\_\_\_

#### ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС  
14221

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5940 руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

2012 г. \_\_\_\_\_  
2013 г. \_\_\_\_\_

# Доверие потребителей завоевали SetlCity, Банк Санкт-Петербург и АН «Бекар»

**Татьяна Крамарева** / В пятом общественном конкурсе «Доверие потребителя» среди строительных и риелторских компаний, а также банков, развивающих ипотечное кредитование, победили инвестиционно-строительная компания SetlCity, агентство недвижимости «Бекар» и ОАО «Банк «Санкт-Петербург».

Конкурс «Доверие потребителя» с 2008 года организует комиссия по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области при поддержке правительства Санкт-Петербурга. Соорганизатором выступает Большой сервер недвижимости (bsn.ru). В результате голосования, проходящего в несколько этапов в течение 7 месяцев, определяются риелторское агентство, инвестиционно-строительная компания и банк, работающий с ипотечными кредитами, которым больше всего доверяют потребители.

В нынешнем году обновился состав комиссии, оценивающей рекламные материалы конкурсантов. Повышена жесткость требований к участникам, в результате чего их количество сократилось со 191 в 2011 году до 136. В пятом конкурсе «Признание потребителя» приняла участие 50 инвестиционно-строительных компаний, 69 риелторских агентств и 18 банков. Список участников был одобрен общественными и саморегулируемыми организациями. Строительные компании прошли предварительный отбор в Комитете по строительству Санкт-Петербурга. Потребительский рейтинг интернет-голосования впервые будет доступен на сайте Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области (strooproblem.net) вплоть до начала голосования в следующем году.



Руководитель Общества потребителей Петербурга и Ленобласти Галина Козловская назвала «Доверие потребителя» одним из самых объективных конкурсов

Поддержать участников можно было и в ходе интерактивного голосования на профильных мероприятиях. В Интернете конкурсантов поддержали около 6 тыс. человек, еще почти 3 тыс. голосов было получено в интерактивном голосовании. Большое значение имеет и экспертное мнение. Члены

рекламной и юридической комиссий, а также комиссии по этике оценивают обезличенную информацию, предоставленную конкурсантами. Анализируются преимущества и недостатки типовых проектов договоров, рекламных материалов, а также работы клиентских служб по результатам общения

с ними «тайных покупателей». В этой роли впервые выступали журналисты.

На церемонии награждения победителей исполнительный директор Гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров напомнил, что при организации петербургского конкурса учитывался опыт рейтингования застройщиков, риелторов и банков за рубежом, где объективной считается именно оценка пользователей.

О популярности «Доверия потребителя» в профессиональных кругах свидетельствует тот факт, что компании-финалисты отнюдь не пренебрегают своим правом на использование официальной символики конкурса. А победители хранят хрупкие статуэтки – хрустальные человечки с распростертыми объятьями – на самом видном месте.

Востребованность результатов конкурса среди потребителей также подтверждается практикой. Обращения в Комиссию по недвижимости с целью проверки юридической чистоты договора с застройщиками, риелторами или банками стали намного чаще.

Финалистами пятого конкурса «Доверие потребителя» стали NCC Жилищное строительство, ГДСК, ЛенСпецСМУ, Ленстройтрест, ГК «Пионер», ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». Среди финалистов из числа риелторских агентств в этом году сразу несколько представителей малого бизнеса: «АВЕНТИН-Недвижимость», «Авкат-Недвижимость» и «Абсолют Сити». Кроме того, дипломами финалистов были награждены корпорация «Авдес Недвижимость» и агентство «Петербургская недвижимость».

В банковской номинации в финал вышли Банк Абсолют, Банк Дельта-Кредит, ВТБ24, Северо-западный филиал Росбанка и Ханты-Мансийский банк. Примечательно, что лидером интернет-голосования стал Сбербанк, однако банк не успел оформить конкурсную документацию и потому не участвовал в последующих турах.

**ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

## РОЗHDSTVENSKIY SAMMIT '12

ДЕКАБРЬ 2012

- 11 Екатеринбург
- 17 Казань
- 7 Нижний Новгород
- 13 Москва
- 21 Омск
- 18 Санкт-Петербург

+7 (495) 668 09 37    www.PROEstate.ru    +7 (812) 640 60 70

**АССОЦИАЦИЯ РИЕЛТОРОВ Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

Ассоциация риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области приглашает принять участие в конкурсе риелторские, девелоперские, юридические, управляющие, строительные компании, банки и компании, оказывающие услуги в области информационного обеспечения рынка недвижимости.

### XVIII Межрегиональный Ежегодный Общественный Конкурс в сфере недвижимости «КАИССА-2012»

**ЧТО ДАЕТ УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ:**

- доказательство профессионализма и надежности компании
- мотивацию для сотрудников и стимул к дальнейшему развитию компании
- PR-продвижение проектов и компании на рынке
- усиление конкурентных преимуществ компании

Торжественная церемония награждения победителей конкурса и Новогодний гала-ужин РГР состоится 14 декабря 2012 года в ресторане «Амроц».

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: **СБЕРБАНК** (Лицензия №1481 от 08.08.2012 г.)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: **DeltaCredit** (Лицензия: №3338 от 24.07.2001 г., 10.06.2002 г.)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: **БКН.RU**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: **RWBY.RU**

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: **as.ru**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: **BSN.RU**

ДЕЛОВОЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: **Realty.dmir.ru**

По вопросам участия: тел./факс: (812) 710-59-06, (812) 710-58-57, (812) 334-12-39; elena@arspb.ru, info@arspb.

Промо-сайт конкурса: **WWW.KAISSA-SPB.RU**

Фото: Елена Шевцова



## «СТРОЙМАСТЕР-2012»: перемены назрели

В Санкт-Петербурге 23 ноября состоялось заседание оргкомитета регионального этапа Национального конкурса российских строителей «СТРОЙМАСТЕР». На заседании членами оргкомитета были определены победители конкурса и назначена дата проведения торжественной церемонии награждения, которая состоится в Санкт-Петербурге 5 декабря 2012 года во Дворце труда. ➤

В мероприятии приняли участие представители саморегулируемых организаций НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», НП «Балтийский строительный комплекс», Территориальной Санкт-Петербурга и Ленобласти организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ, СПб ГБУ «Центр экспертно-технического сопровождения», ООФ «Центр качества строительства».

Оценивая номинации второго этапа конкурса, члены оргкомитета столкнулись с рядом сложностей. В итоге оргкомитет выступил с рядом инициатив, одна из которых касалась номинации «Лучшая страховая компания России по работе со строительными СРО». Основными критериями оценки выбора победителя этой номинации являются: общий объем страхования; объем страховых выплат, произведенных строительными организациями; количество строительных организаций, которым были произведены выплаты. Как отметили члены оргкомитета, все эти показатели характеризуют только финансово-экономическую сторону деятельности страховых компаний. Подобная информация раскрывается этими организациями неохотно. Кроме того, подобные критерии не делают оценку действительно объективной.

В связи с этим участниками заседания была высказана мысль о том, что следует более подробно прописать критерии для отбора лучших страховых компаний. К тому же необходимо включить в состав экспертной комиссии конкурса представителей общественных организаций, объединяющих страховщиков, которые могли бы номинировать на конкурс организации, уже прошедшие предварительный отбор. При невозможности соблюдения этих требований нужно исключить данную номинацию из конкурса.

Еще одной инициативой членов оргкомитета стало решение о том, что победа в номинации «Ветеран строительной

отрасли России» должна иметь материальное подкрепление со стороны Национального объединения строителей, а также стать дополнительным преимуществом при получении ведомственных наград, например награды Министерства регионального развития РФ «Почетный строитель России» и др.

Поскольку заявленные в начале года номинации «СТРОЙМАСТЕРА» изначально предполагалось усовершенствовать и

### Конкурс принял всероссийский масштаб и в ближайшее время выйдет на международный уровень

менять, по итогам проведения последнего заседания оргкомитета в Санкт-Петербурге в адрес организаторов конкурса направлено письмо с перечисленными инициативами.

Напомним, что история создания конкурса «СТРОЙМАСТЕР» ведет свое начало с 2005 года. Семь лет назад в Санкт-Петербурге под эгидой ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» (позже СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга») проводились первые конкурсы профессионального мастерства. Конкурс «СТРОЙМАСТЕР» проводился в целях повышения престижа строительной отрасли и строительных профессий (инженерно-технических работников, каменщиков, штукатуров, маляров, кровельщиков, плотников, дорожных рабочих и т. д.), улучшения качества выполняемых работ, обеспечения безопасности строительства, стимулирования специалистов строительной отрасли, а также привлечения в строительство молодежи. Его оператором традиционно выступал Петербургский строительный центр.

В первые годы существования поддержку «СТРОЙМАСТЕРУ» оказывали Администрация Санкт-Петербурга и региональное правительство. Одной из основных площадок проведения «СТРОЙМАСТЕРА» стала Международная отраслевая выставка «Интерстройэкспо», которая ежегодно проходила в выставочном комплексе Ленэкспо. В 2012 году «СТРОЙМАСТЕР» получил поддержку Национального объединения строителей,

оргкомитет конкурса возглавил президент НОСТРОЙ Ефим Басин, а ряд членов совета вошли в состав оргкомитета. На сегодняшний день конкурс принял всероссийский масштаб, и совсем скоро выйдет на международный уровень.

В Санкт-Петербурге при поддержке координатора Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова с 2012 года проходит региональный этап конкурса. «Формат конкурса «СТРОЙМАСТЕР» для нас не нов, — отмечает Алексей Белоусов. — Он родился у нас в городе и впоследствии был перенесен на другую, более высокую орбиту. Что же касается развития конкурса и его будущего, хотелось бы внести изменения в систему стимулирования победителей. Что это может быть? Внеочередное присвоение разряда, награждение ценными подарками или денежными призами. В общем, это тема для большого разговора».

Организаторы и участники Национального конкурса российских строителей «СТРОЙМАСТЕР» надеются, что у этого проекта большие перспективы и большое будущее.

#### НОВОСТИ КОМПАНИЙ

➤ ООО «КВС» займется комплексным освоением территории площадью 58 га в западной части города Сертолово Всеволожского района Ленинградской области. Комплексное освоение подразумевает проектирование, строительство, инженерную подготовку территории и ее благоустройство. В настоящее время компания «КВС» уже приступила к разработке проекта планировки жилого микрорайона.

В основу концепции заложена идея «зеленого города» — полноценного пространства для комфортного проживания с максимальным сохранением зеленых насаждений. В микрорайоне планируется возвести малоэтажные многоквартирные дома с парковками, два детских сада, школу, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и торгово-развлекательный центр. Жилые группы будут разделены на участки жилых домов с локальными дворовыми пространствами, местами открытых автостоянок, рекреационно-спортивными зонами и участками сохраненного лесного массива.

Генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко подчеркнул, что перед проектировщиками поставлена задача разработать проект на основе гармоничного сочетания архитектуры и природного окружающего ландшафта: «Будущие жильцы должны здесь отдыхать от уплотнительной застройки, характерной для мегаполиса. Мы задумали не спальный микрорайон, а среду для качественной и полноценной жизни в экологически чистом, тихом районе с хорошим набором социальной инфраструктуры, где хватит места и спорту, и пешим прогулкам, и шопингу».

Сергей Ярошенко сообщил, что сроки реализации проекта займут период с 2012 до 2019 года. Объем инвестиций составит около 15 млрд рублей. Продажи квартир начнутся ориентировочно в 2014 году.

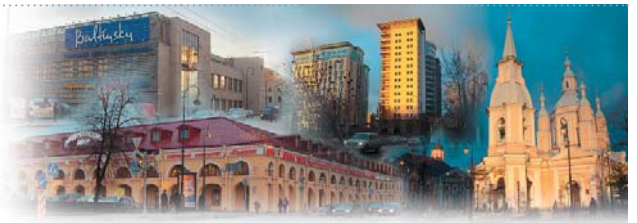
➤ 29 ноября в Москве награждали лучшие объекты недвижимости двух столиц. Среди победителей немало жилых комплексов компании «Строительный трест».

ЖК «Невский стиль», «Золотая середина» и «Золотое сечение» отмечены в номинациях «Лучший комплекс бизнес-класса», «Лучший строящийся объект бизнес-класса» и «Самый экологичный жилой комплекс». По словам организаторов конкурса, определившаяся тройка лидеров, по сути, уже победители, ведь «в финальное голосование вышли только самые достойные объекты».

В номинации «Лучший жилой комплекс» принимали участие объекты, введенные в эксплуатацию с конца 2011 года по ноябрь 2012 года. ЖК «Золотое сечение» в Калининском районе в настоящее время полностью заселен. Во дворе дома работает школа-лицей с бассейном, есть детские и спортивные площадки, стадион. Этот объект также был отмечен как один из наиболее экологически привлекательных в Санкт-Петербурге.

ЖК «Золотая середина» у Светлановской площади был сдан в октябре. Квартиры в комплексе поступили в продажу только после сдачи дома. Проект отличает оригинальное архитектурное решение, современные инженерные системы, качественная инфраструктура, отдельное машино-место на каждую квартиру.

В номинации «Лучший строящийся объект» отмечен жилой комплекс «Невский стиль», строящийся возле Удельного парка. Первая очередь объекта, готовая к сдаче весной 2013 года, возведена фактически за год. Не отстают и последующие жилые корпуса, а также детский сад, многоуровневые паркинги, коммерческие помещения — всего порядка 85 тыс. кв. м недвижимости.



**Интервью**

## Владимир Омельницкий: «Любая территория на Васильевском острове инвестиционно привлекательна»

Глава Василеостровского района Владимир Омельницкий рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому об особенностях жилищного строительства в районе и главных транспортных надеждах острова.

**– В августе, когда город подводит строительные итоги, в Василеостровском районе в стадии строительства и реконструкции находилось 55 объектов. С какими показателями подходите к концу года?**

– Строить на Васильевском острове всегда было непросто. Островное положение и исторически сложившаяся плотная застройка, действующие градостроительные регламенты и расположение значительной части района в охранных зонах регулирования застройки накладывают существенные ограничения на строительство новых объектов. По сути, территория острова развивается только в его западной части. В целом мы стараемся развивать территории района комплексно, строить прежде всего те объекты, которые больше всего нужны с точки зрения социально-экономического развития, и, конечно, с учетом мнения граждан.

Сегодня в работе находится 55 объектов строительства. По большей части это общественно-деловая застройка – бизнес-центры, коммерческие площади и другие помещения, необходимые для развития бизнеса в районе. Восемь объектов из этого списка – это объекты жилищного строительства.

**– О каких конкретно жилых объектах идет речь?**

– В первую очередь хотелось бы отметить проект многофункционального комплекса, который реализует горный институт на территории бывшего автотранспортного предприятия №4. Площадь застраиваемого участка почти 70 тыс. кв. м. Проектом предусмотрено возведение 8 блоков разной этажности. На Наличной ул., напротив дома № 44, СК «Дальнестрой» строит многофункциональный комплекс общей площадью порядка 40 тыс. кв. м с подземной автостоянкой. На ул. Кораблестроителей, западнее пересечения с Новосмоленской наб., на участке более 20 тыс. кв. м ведется подготовка к строительству гостинично-офисного комплекса. Проектом предусмотрено строительство двух 19-этажных зданий с подземным паркингом на 960 машино-мест. Инвестиционный проект реализует ООО «Стройхолдинг». На наб. Лейтенанта Шмидта, 21-23, на территории бывшего завода «Прибор» сейчас планируется строительство жилого комплекса со встроенными помещениями. В настоящее время разрабатывается проектная документация. Отмечу, что всего за период с января по октябрь 2012 года у нас в районе введено 15 тыс. кв. м жилой площади. До конца года мы ожидаем ввода еще 50 тыс. кв. м жилой площади. В частности, будет достроен жилой дом на Детской и три блока многофункционального комплекса на Наличной, 28/16.

**– Почти все озвученные вами проекты – это многофункциональные комплексы. Можно ли говорить о приори-**

**тете для района именно комплексного освоения участков?**

– Разумеется, это наша сознательная, твердая позиция. Развитие комплексной застройки на сегодняшний день – это одна из наших основных задач. Сейчас администрация района ведет активную работу с застройщиками, направленную на то, чтобы любая жилищная застройка велась только комплексно, чтобы у нас не было точечной застройки, и под все жилые проекты закладывались детсады, школы и спортивные площадки. Еще одна немаловажная проблема, которая решается комплексной застройкой, – это обеспечение жилых кварталов парковочными местами. Места под парковку личного и служебного автотранспорта – это очень большая проблема для Василеостровского района. Поэтому при согласовании проектов строительства жилых кварталов требования по наличию социальной инфраструктуры и парковок должны соблюдаться в обязательном порядке. В последнее время мы начали находить общий язык с девелоперами по этому вопросу. Совещания с участием инвесторов показывают, что бизнес осознает необходимость не только получать прибыль, но и быть социально ответственным.

**– Как можете оценить роль намыва для развития территорий района? Как сейчас обстоит дело с инфраструктурным обеспечением этих участков?**

– Намывные территории уже стали неотъемлемой частью нашего района. Это удачный проект, который, я уверен, станет хорошим продолжением Василеостровского района. За время реализации этого инвестиционного проекта уже сформировано 170 га новой территории. В то же время проблемы с обеспеченностью жильем социальной инфраструктурой существуют и здесь. Администрация района работает над включением социальных объектов, предусмотренных на намывных территориях, в адресные программы комитетов. Это осложнено отсутствием межевания участков под объекты, а также конкретных сроков намыва и застройки территорий. В октябре этого года в Комитете по строительству прошло совещание по основным проблемам намыва с учетом развития социальной,

инженерной и транспортной инфраструктуры. В итоге было решено провести анализ ситуации и разработать комплексную инфраструктурную схему. Мы считаем, что необходимость в данной схеме назрела уже давно.

**– Как изменилась транспортная ситуация на острове в связи с ремонтом Дворцового моста и строительством «Спортивной-2»?**

– Васильевский остров всегда был зоной напряженного трафика. Постоянные пробки – проблема как для жителей и гостей района, так и для водителей, проезжающих через район транзитом. Разумеется, учитывая реконструкцию Дворцового моста и ограничение движения из-за строительства новой станции метро, и без того сложная транспортная ситуация только усугубилась, но мы благодарны жителям района за то, что они с пониманием относятся к временным неудобствам. Ведь решить проблему доступности района без реконструкции старых и строительства новых транспортных объектов невозможно. В большой степени проблему решит строительство центрального участка Западного скоростного диаметра, который придет в район через намывные территории. Здесь от Шкиперского протока основной ход трассы пройдет через открытый полутоннель протяженностью более 2 км на глубине 3 м ниже уровня моря. На центральном участке уже смонтировано 6 строительных городков – своеобразных производственных площадок, где будут монтироваться некоторые конструкции. Но решение транспортных проблем не ограничивается строительством только ЗСД. Необходимо развивать общественный транспорт.

До 2020 года на территории района планируется строительство и реконструкция 5 станций метро. Большой вклад в дело разгрузки пассажиропотока внесет как раз

о т к р ы т и е

«Спортивной-2», а после ее ввода в эксплуатацию начнутся работы по реконструкции «Василеостровской».

**– Как обстоит дело с вводом в районе новых торговых и коммерческих площадей?**

– На Васильевском острове к настоящему времени окончательно сформировалась большая деловая зона. У нас открываются офисы банков, страховых компаний, крупных девелоперов. И сегодня деловая среда на острове очень насыщена. По количеству бизнес-центров район занимает одно из первых мест в городе. Полагаю, что с улучшением транспортной обстановки на острове эта тенденция не только сохранится, но и будет прогрессировать. Что касается торговой недвижимости, то по нормативам для центральных районов ретейл-площадей у нас достаточно. При нормативе в 600 кв. м на человека у нас в районе этот показатель составляет 800 кв. м. Вместе с тем за исключением «Ленты» в районе нет магазинов больших форматов. Сегодня мы крайне заинтересованы в появлении крупных гипермаркетов. И в этом деле есть реальные подвижки. В западной части острова, в квартале 4А, прорабатывается вопрос строительства нового торгового комплекса. Сейчас формируется проект планировки этой территории. Какой именно оператор будет реализовывать проект – покажет конкурс. Мне бы, конечно, хотелось, чтобы это были крупные компании «с именем», тот же «О'кей» или PRISMA.

**– Есть ли в районе перспективные промышленные площадки под редевелопмент?**

– Сегодня промзоны занимают порядка 150 га, то есть около 10% острова и по Генплану все предназначены под жилую или общественно-деловую застройку. В районе ведется застройка территории бывшего сталепрокатного завода, комплексное жилищное строительство ведется на территории завода им. М.И. Калинина, застраивается территория 5-го квартала в южной части острова, невоенные территории квартала 4А, промышленные территории вдоль Уральской ул. и небольшие территории в центральной части района. В перспективе под реконструкцию может быть отдана территория бывших заводов «РотФронт» и «Вперед». Сейчас там стоят корпуса дореволюционной застройки. Помещения в основном сдаются в аренду, и совершенно очевидно, что эту территорию можно и нужно использовать более эффективно. Инвесторы активно интересуются этими участками, здесь можно реализовать весьма успешные в коммерческом плане проекты. По сути, любая территория на Васильевском острове инвестиционно привлекательна. Остров имеет сложившийся имидж и у бизнес-структур, и у покупателей жилья, будущих василеостровцев.



**инфраструктура**

# Особый остров

**Роман Русаков** / Уникальность Василеостровского района заключается в его островном статусе – он полностью расположен на одном острове. В период летней навигации во время разводки мостов на Неве на несколько часов сухопутная связь с другими районами Санкт-Петербурга полностью прерывается. ➔

Основным достоинством и одновременно недостатком Василеостровского района является его островное положение. Близость к центральному району города делает Василеостровский район привлекательным как с точки зрения проживания, так и с точки зрения места приложения труда. С другой стороны, слабая связь района с остальной частью Петербурга останавливает многих ретейлеров развивать свои сети, поскольку они оценивают остров как зону вечных транспортных проблем. Наличие двух станций метро – «Василеостровской» и «Приморской» – несколько уменьшает оторванность района от остального города. В целом существует 5 основных магистралей, связывающих центр города и основную жилую часть Васильевского острова.

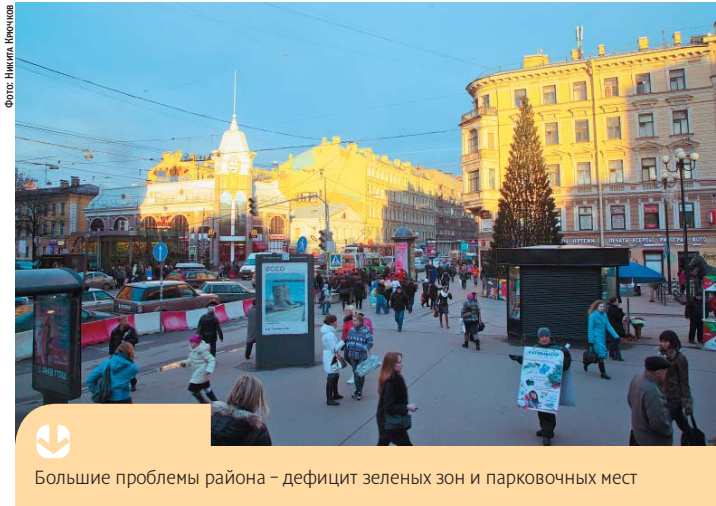
Сергей Левчук, генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой», добавляет, что в районе есть ощутимые недостатки и у внутренней транспортной инфраструктуры района. Улицы исторической части Васильевского острова создавались в XIX – начале XX века и мало приспособлены к трафику современного города. Злую шутку сыграло с районом и его географическое положение – немалую часть загрузки транспортных артерий Васильевского острова создает поток автомобилей, двигающихся на север города через стрелку, Благовещенский и Тучков мосты. На острове Декабристов ситуация несколько лучше, поскольку окрестности улицы Кораблестроителей проектировались уже с учетом растущих транспортных потоков, но и эта часть района уступает по транспортной доступности сопредельному Приморскому.

В связи со строительством второго выхода станции метро «Спортивная» у Тучкова моста, а также из-за ремонта Дворцового моста попасть на Васильевский остров или выехать с него стало очень проблематично; транспортный коллапс парализовал движение в сторону центра города и Петроградского района.

Транспортная ситуация должна улучшиться в связи со строительством ЗСД, который свяжет остров только с северными и южными районами города. «В перспективе улучшить транспортную доступность Васильевского острова могли бы проекты строительства Адмиралтейского и Серного моста через Малую Неву, которая свяжет Васильевский остров с Петроградской стороной, Адмиралтейским и Центральным районами», – говорит Денис Раздзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург.

Экологическую обстановку района в значительной мере определяют крупные промзоны, одна из которых пролегает от Косой линии до гавани, а вторая окружает Смоленское кладбище. Причем в отличие от спальных районов, на обоих берегах Невы, где предприятия отстоят от жилых кварталов на несколько километров (к примеру, ЖК «Каменка» и «Юбилейный квартал» в Приморском районе находятся в 3 км от ближайшего промышленного объекта), на Васильевском острове жилые массивы соседствуют с заводами.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», добавляет: «Большие проблемы района – дефицит зеленых зон



Большие проблемы района – дефицит зеленых зон и парковочных мест

## Экологическую обстановку района в известной степени определяют крупные промзоны, одна из которых пролегает от Косой линии до гавани, а вторая окружает Смоленское кладбище

и парковочных мест. Впрочем, отсутствие гипермаркетов, качественных торговых объектов, парковок и зелени свойственно всем центральным районам, и в этом плане Васильевский остров не исключение. Неудивительно, что многие его жители используют Смоленское кладбище как место для прогулок – других зеленых зон в ряде кварталов и вовсе нет».

Но благодаря тому что большинство домов на острове (по крайней мере в исторической его части) – невысокий старый фонд и не по 500-1000 квартир, в районе еще более-менее приемлемая ситуация с обеспечением населения социальной инфраструктурой – садами, школами и прочими объектами. При этом в целом неплохо с социальной инфраструктурой и в более новой зоне в районе Морской набережной у станции метро «Приморская».

Что касается популярности у покупателей, все-таки Васильевский остров – тер-

ритория специфическая. Здесь своя, петербургская аура. Люди делятся на тех, кому очень нравится здесь жить, и тех, кто не видит никаких преимуществ данного района. Большинство покупателей жилья здесь – петербуржцы.

Наиболее крупным инвестиционным проектом района является намыв более 450 га новых земель. На данной территории будут построены морской терминал, выставочный и конгресс-центр, жилые микрорайоны, торговые центры и предприятия сферы обслуживания, рестораны и центры развлечений, учреждения образования, гостиницы, музеи, театры. «На данный момент уже построен морской терминал, активно строится первый дом в жилом квартале «Гавань Капитанов», – рассказал начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС» Павел Третьяков.

### МНЕНИЕ



**Анна Мишутина, аналитик ИК «Финанс»:**

➔ – На наш взгляд, Василеостровский район, несмотря на определенные преимущества специфической локализации, на сегодняшний день не самая привлекательная территория города. Потенциал развития района ограничен прежде всего ввиду сложной географии и ограниченных возможностей дальнейшего роста инфраструктуры (в первую очередь транспортной), качественное расширение которой потребует значительных инвестиций. Район занимает довольно небольшую площадь, характеризуется сложной экологической, транспортной ситуацией, низким качеством значительно устаревшего жилого фонда, особенно в части массовой жилищной застройки. Скорее всего, модернизация жилого фонда за счет масштабного редевелопмента и оптимизация загруженной транспортной сети с использованием намывных территорий – перспектива довольно долгосрочная.

### Василеостровский район Санкт-Петербурга – один из четырех центральных районов Санкт-Петербурга.

Васильевский остров – самый крупный в Невской дельте. Его западная сторона, обращенная к Финскому заливу, является центральным звеном «морского фасада» Петербурга, а восточная оконечность – стрелка – входит в панораму общегородского центра. Население района по результатам переписи 2010 года – 203 тыс. жителей. В промышленности занято около четверти (25%) работающего населения. Дети и подростки составляют 16%, люди трудоспособного возраста – 58%, пенсионного возраста – 26%. Плотность населения составляет 11 260 человек на 1 кв. км, по этому показателю Василеостровский район на одном из первых мест в России. Территория района включает в себя два крупных острова, разделенные небольшой речкой Смоленкой: Васильевский и Декабристов (Голодай), а также небольшой Серный остров. Общая площадь района составляет 1,4 тыс. га, что делает его одним из самых маленьких в Санкт-Петербурге. Из них площадь зеленых насаждений – 118 га, 51 га которых составляют кладбища. На территории района расположены Румянцевский, Опочинский и Шкиперский сады, два небольших парка и мелкие дворовые скверы.

Общая протяженность улиц района – 90 км. Площадь дорожного покрытия – 198 га. Освоение Васильевского острова началось за несколько столетий до возникновения Северной столицы. Согласно «Переписной окладной книге по Новгороду Вотской пятины» 1500 года, на «Васильевом острове» жили рыбаки, имелись пашни. К тому времени относится и первая фиксация названия острова. Существуют научные гипотезы, объясняющие название от имени нескольких новгородских посадников: Василия Селезня, Василия Казимира, Василия Ананина. Есть версия и о происхождении названия от имени одного из первопоселенцев острова – некоего рыбака Василии. Поселения существовали вдоль Малой Невы, близ устья Смоленки и на правом берегу Смоленки. В XVII веке, при шведском владычестве, остров имел также название Даммархолм – Прудовый остров. Вероятно, имелись в виду пруды, образованные на притоках Смоленки. Сам же остров принадлежал в то время шведскому военачальнику Деллагарди, мыза которого располагалась на стрелке. Существовало и финское название острова: Хирвисаари – Лосиный остров. В преобразованной форме оно встречается в документе как наименование селения Гирвизария, где до 1712 года жили людяны.

Есть также версии о происхождении названия части Васильевского острова – острова Голодай. Одна из них возводит его к шведскому слову «халауа», что значит ива. В ряде трудов указывается, что название «Голодай» возникло в связи с неточным произношением фамилии английского врача Томаса Голлдия, который владел участком земли на острове в XVIII веке. В других имя врача указывается иным – Метьюз Галлидид.

Существующее ныне название Голодая – остров Декабристов – дано в 1920-х годах, так как предполагалось, что здесь погребены тела казненных руководителей восстания декабристов.

**пространство для жизни**

# Жилье как лоскутное одеяло

**Роман Русаков** / Сейчас жилые здания Васильевского острова представляют собой довольно пеструю картину, в которой присутствуют и историческая застройка XIX века, и «сталинки», и «корабли» 70-х годов, и новая застройка. **➔**

Василеостровский район Санкт-Петербурга – один из четырех центральных районов Санкт-Петербурга. С точки зрения расположения район уникален, так как имеет только водные границы, его территория включает в себя два крупных острова, разделенных небольшой речкой Смоленкой: Васильевский и Декабристов, а также небольшой Серный остров.

Наиболее крупные уже построенные проекты сосредоточены в северо-западной части острова. Это проекты квартальной застройки «Морской фасад» (в процессе реализации) и «Морской каскад», возведенный в середине 2000-х. Сейчас основная часть проектов представлена точечными проектами комфорт- и бизнес-класса. Это, например, ЖК «Финансист», «Престиж», «Северный Palazzo» и др. Они расположены в районе линий между Большим и Малым проспектами. Основные перспективы района связаны с начинающейся реализацией жилых проектов на намывных территориях.

Николай Вечер, генеральный директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, говорит, что массовые жилые проекты в кризисный период приостановились, но сейчас вновь оживают и даже появляются новые. Основной прирост здесь идет за счет намывных земель: о своих будущих проектах заявили и «Лидер Групп», и новый для Петербурга игрок – компания «Ренова».

Условно район можно разделить на историческую часть и «новую», которую застраивали со второй половины прошлого века. По большей части остров имеет жилое назначение, промышленные предприятия в основном сконцентрированы вдоль набережной Малой Невы и реки Смоленки, а также в районе Чекуши. Экология вблизи промышленных зон не идеальная, в целом усугубляется недостатком зеленых насаждений в районе. Район также можно по праву назвать культурным и учебным центром притяжения – здесь расположены многочисленные высшие учебные заведения, музеи и НИИ.

Новое строительство ведется во всех частях района. Спрос на жилье по большей части поддерживается за счет жителей острова. За последнее время на рынок вышло несколько новых жилых проектов, вывод еще нескольких анонсирован.



Фото: Нина Кривоша



Перспективы жилого строительства в районе связаны с намывом в Финском заливе, а также с освобождением промтерриторий

«Рост цен в районе на первичном рынке с начала года составил более 15%», – сказал генеральный директор компании «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «В настоящее время в Василеостровском районе строятся дома не ниже чем в классе комфорт. И общая строительная активность по причине отсутствия свободных участков очень низкая. Перспективы жилого строительства в районе связаны с намывом в Финском заливе, а также с освобождением промтерриторий. Сегодня здесь возводится всего 9 домов в сегментах комфорт и бизнес».

В данный момент, по данным ЗАО «БФА-Девелопмент», на Васильевском острове реализуется несколько проектов жилой недвижимости, такие как «Айоно» (застройщик – «Лемминкяйнен»), «Дом на линии» (застройщик – «Соло»), «Капитан Немо» (застройщик – «Лидер Групп») и Suomi (застройщик – «ЮИТ Лентек»).

Также компания «Ханса Строй» в Василеостровском районе реализует жилой проект бизнес-класса «Дом на Детской», расположенный на Детской ул., 18а; а компания «Лемминкяйнен Рус» реализует крупномасштабный проект жилищного строительства на участке площадью 5,6 га, ограниченном 25-й, 26-й и Косой линиями. Здесь началось строительство ЖК «Илматар» – около 2000 квартир, а также торговые и офисные помещения.

Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления Санкт-Петербург, отмечает, что среди строящихся, еще не сданных в эксплуатацию объектов минимальная стоимость 1 кв. м (74 420 рублей) отмечена в ЖК «Капитан Немо» от компании «Лидер Групп».

Среди крупных инвестиционных проектов можно выделить проект «Морской фасад», который предполагает строительство объектов жилой, коммерческой недвижимости, рекреационных зон, объ-

## МНЕНИЕ



**Галина Санамян, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate:**



Василеостровский район остается перспективным для дальнейшей реализации здесь жилых объектов; здесь возможно строительство на намывных территориях, на оставшихся точечных земельных участках, например здесь построены точечные объекты от ЛенСпецСМУ – «Престиж» и «Талисман». Кроме того, уверена, что в этом районе в одном из первых как наиболее перспективном будет осуществлена реновация «хрущевки» и реконструкция старого жилого фонда.

ектов инженерного обеспечения и т. д. на намывных территориях. В настоящее время в проекте активно реализуются участки под застройку.

Из пока планируемых проектов в первую очередь следует отметить комплексное освоение намывной территории компаниями Renaissance Construction и «Терра нова». В совместных планах инвесторов – застроить около 40 га. Реализация всего проекта займет 6 лет. За это время на новых землях построят 700 тыс. кв. м жилья, около 200 тыс. кв. м торговых площадей и 200 тыс. кв. м офисных.

Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления Санкт-Петербург, добавляет: «На вновь намытых территориях западной части Васильевского острова запланированы крупные жилые проекты. В частности, компания «Лидер Групп» реализует проект жилого квартала «Гавань Капитанов», который включает четыре дома комфорт-класса: «Капитан Немо», «Капитан Артур Грей», «Магеллан», «Колумб».

## В пятерке лидеров

**Роман Русаков** / Последние годы Василеостровский район не покидает пятерку лидеров по средней стоимости квадратного метра жилой и офисной недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынке.

Сказываются статус исторической части города и географическое положение – расположенный на островах в устье Невы, район связан мостами как с центром, так и с северной частью города. Ключевые проекты последних лет

активно эксплуатируют имидж района и позиционируются как жилье бизнес- и премиум-сегмента со стоимостью 1 кв. м от 75 тыс. рублей.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», говорит: «Средняя стоимость 1 кв. м на вторичном рынке составляет порядка 105,1 тыс. рублей. На первичном рынке стоимость 1 кв. м составляет порядка 123,5 тыс. рублей. Этот район традиционно один из самых дорогих в сегменте жилой недвижимости.

При этом, как ни парадоксально, Василеостровский район не вызывает большого интереса у жителей других районов Петербурга.

В основном жилье здесь приобретает приезжие или уже проживающие на Васильевском острове граждане. Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, согласен с тем, что спрос на жилую недвижимость Василеостровского района имеет уже сформировавшуюся

## МНЕНИЕ



**Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:**

«Что касается популярности у покупателей, все-таки Васильевский остров – территория специфическая. Здесь своя, петербургская аура. Люди делятся на тех, кому очень нравится здесь жить, и тех, кто не видит никаких преимуществ данного района. Большинство покупателей жилья здесь – петербуржцы.

особенность: квартиры здесь приобретают в основном сами жители острова. «Из плюсов можно выделить прекрасные виды на Финский залив, хорошо развитую социальную инфраструктуру. Несмотря на большое количество отрицательных момен-

тов, цена за 1 кв. м на первичном и вторичном рынке жилья одна из самых высоких по городу, стоит на одном уровне с Петроградским и Центральным районами», – говорит Юлия Троицкая, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент».

Павел Андреев, руководитель Компании Л1, добавляет: «Жилье западной части острова с видом на Финский залив имеет круг своих покупателей, которые готовы смириться ради вида из окна с холодными осенне-зимними ветрами».

# Suomi на Васильевском острове

**Игорь Леонидов** / Строящийся финской компанией «ЮИТ» на Среднем пр., 89, жилой комплекс Suomi – один из наиболее заметных проектов комфортного жилья в этой части исторического центра города. ➔

Suomi, соответствуя в полной мере современным стандартам жилищного строительства, позволяет ощутить европейский уровень качества жизни в благоустроенном и престижном районе на Васильевском острове.

ЖК Suomi, который компания «ЮИТ Санкт-Петербург», региональное подразделение финского концерна YIT, возводит на Среднем пр., 89, выделяется удачным местоположением. Он строится в зеленом районе, достаточно спокойном, отдаленном от шумных деловых кварталов и напряженных транспортных магистралей. Но при этом комфортная среда для повседневной жизни формируется и благодаря развитой социально-бытовой и культурно-досуговой инфраструктуре. Около жилого комплекса – парк «Василеостровец», бассейн, стадион, ледовый дворец, спортшкола, общеобразовательные и специализированные школы, детские сады. Поблизости располагаются торговые центры, в частности «Шкиперский молл» и «Балтийский». Открывшийся недалеко от Suomi, на 29-й линии, музей современного искусства «Эрарта» стал уже популярным центром культурной жизни.

От станций метро «Василеостровская» и «Приморская» – пять минут на маршрутке до жилого комплекса ЮИТ ДОМ. Примечательно, что к 2015 году, когда будет введен в эксплуатацию Suomi, закончится капитальный ремонт Дворцового моста, строительство наб. Макарова с мостом через реку Смоленку. Планируется



Будущий жилой комплекс Suomi с благоустроенной территорией в комфортном для проживания районе города

запустить центральный участок Западного скоростного диаметра, который кардинально улучшит транспортное сообщение Васильевского острова с «материком». Недавно администрация города подтвердила решение о начале строительства моста с Васильевского острова на остров Серный, что важно для связи с Петроградской стороной. Предусматривается также несколько новых станций метро.

Suomi строится в скандинавском стиле, характерном для объектов «ЮИТ».

Комплекс будет состоять из 10-этажного корпуса повышенной комфортности и 9-этажного корпуса бизнес-класса (всего 360 квартир). Квартиры в Suomi отличаются разнообразием планировочных решений. Так, в однокомнатных квартирах предусмотрено 24 различные планировки, в двухкомнатных – 15, в трехкомнатных – 6. Возможна и свободная планировка квартир в корпусе бизнес-класса. Высота потолков – от 2,7 до 3,3 м в зависимости от класса жилья.

Среди особенностей проекта Suomi – большие застекленные «финские» балконы (они имеют глубину до 1,8 м, позволяя комфортно расположить столик и два кресла) в части квартир. В корпусе бизнес-класса можно будет спускаться на лифте прямо в подземную автостоянку. Предусмотрен и надземный закрытый паркинг. Во дворе будут площадки для отдыха детей и взрослых, а также занятий физкультурой.

Квартиры отличаются функциональностью и современными технологическими решениями. Все инженерные коммуникации (трубы водоснабжения, канализации, воздухопроводы, электропроводка) скрыты в стенах. Запроектирована постоянно работающая принудительная вытяжка. Устанавливаются деревоалюминиевые оконные рамы с двухкамерными стеклопакетами и клапанами проветривания, поэтому в квартирах всегда будет комфортный микроклимат. Suomi строится с применением энергоэффективных технологий: фасады теплоизолированы, лоджи и балконы остеклены, утеплены места общего пользования, счетчики в квартирах установлены не только на воду, но и на отопительные приборы, а радиаторы можно регулировать с учетом температуры воздуха на улице.

Особенно удобна возможность заказать полную финскую отделку под ключ, если покупатель не имеет времени или не желает в принципе заниматься ремонтом. Клиент индивидуально выбирает из перечня понравившиеся материалы и цветовые решения (предлагается, в частности, 6 цветовых решений напольного покрытия – ламината, 7 цветов кафельной плитки для санузла, 3 цвета покраски стен). Кроме того, приобретая квартиру с отделкой под ключ, можно сразу заказать и установку кухонного гарнитура с техникой (получив более чем 20% скидки).

**6 декабря** 17<sup>00</sup>-21<sup>00</sup>

театр-фестиваль  
**БАЛТИЙСКИЙ ДОМ**  
метро «Горьковская»

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

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ,  
**КАК УЛУЧШИТЬ**  
**ЖИЛИЩНЫЕ**  
**УСЛОВИЯ**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**  
[www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)  
**32-701-32**

Стратегическое медиа-партнерство  
Строительный АСН

Организаторы: ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер – 2012: ИТАКА

Спонсоры выставки: АСН, GDSK

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

**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013  
Санкт-Петербург  
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В рамках форума:  
**IBC** МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на сайте [www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

Организаторы: primexpo, ITE GROUP PLC

Генеральный информационный партнер: Строительный АСН

Генеральный медиа-партнер: Стройка ГРУППА ГАЗЕТ

Деловой партнер: Страны и Мировые Группы Газет

Генеральный отраслевой партнер: Кстроитроит.ру

Интернет-партнер: АСН

Стратегический партнер: ВЕСТНИК

РЕКЛАМА

 коммерческая недвижимость

# Офисная десятина

**Роман Русаков** / В этом году Василеостровский район стал лидером по вводу новых офисных центров – было открыто несколько крупных деловых центров класса А. ➔

Сеть бизнес-центров «Сенатор» добавила к существующим уже здесь офисным объектам два новых в виде вторых очередей: на 17-й линии, 22, и на Большом проспекте, 80, причем в обоих случаях это бизнес-центры класса А; начал работу бизнес-центр «Универс» на Университетской набережной (3930 кв. м).

Рыночное положение Василевского острова весьма неоднозначно. С одной стороны, престижность района, хорошие видовые характеристики, развитие крупных проектов – намыв Финского залива и ЗСД – безусловно, дают «положительную премию» к рынку по отношению к другим районам. С другой стороны, практически перманентный транспортный коллапс, отсутствие сетевых ретейлеров, изношенность инженерных сетей в исторической части острова практически сводят на нет почти все его достоинства. «По факту, мы имеем дело с субрынком, живущим по своим законам, далеко не всегда совпадающим с общегородскими тенденциями», – рассуждает Николай Вечер, генеральный директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге.

«До конца не ясна дальнейшая судьба Театра песни Аллы Пугачевой, предусматривающего довольно большой объем коммерческих площадей», – добавляет господин Вечер.

Тем не менее Василеостровский район является третьей по популярности деловой зоной в Петербурге, уступая



Фото: Никита Крюков

На Василевском острове сосредоточено около 10% от общегородского количества бизнес-центров классов А и В

Центральному и Петроградскому районам. «В связи с этим можно говорить о том, что Василевский остров обладает большим потенциалом для развития», – полагает Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АРИН, тем не менее, считает, что основные арендаторы – это

жители острова. По его данным, здесь расположено порядка 10% бизнес-центров класса А, 12% – В+ и В.

Лилия Еременко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, подсчитала, что в Василеостровском районе функционирует чуть больше 230 тыс. кв. м качественных офисных площадей, из которых около 180 тыс. кв. м относится к классу А. Наиболее крупными объектами являются бизнес-центры «Сенатор» на 17-18-й линии и Большом проспекте, БЦ Jensen House, Биржевой комплекс на 26-й линии. «Ставки аренды в бизнес-центрах Василеостровского района составляют около 230-300 USD/кв. м/год и за последние несколько лет корректировались в пределах инфляции», – говорит госпожа Еременко.

Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London

## МНЕНИЕ



**Лилия Еременко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**

➔ – На мой взгляд, бизнес-центры, расположенные на Василевском острове, пользуются невысоким спросом со стороны арендаторов: многие не хотят туда ехать из-за плохой транспортной доступности. В то же время заполняемость бизнес-центров, расположенных в этом районе, составляет 90%, что ненамного ниже среднерыночных показателей.

Real Invest, добавляет, что в настоящий момент наиболее востребованы бизнес-центры, расположенные в окружении станции метро «Василеостровская». В удаленных частях Василевского острова спрос на офисную недвижимость ниже, что связано с затрудненной транспортной доступностью данной территории.

В плане офисных центров на Василевском острове доминирует компания «Империя», которая имеет здесь 6 бизнес-центров классов А и В+ с арендными ставками 800-950 рублей/кв. м/мес. в классе В+ и 1000-1100 рублей/кв. м/мес. в классе А. «Яркой звездой сверкнувшая на небосклоне офисной недвижимости компания «Рюрик менеджмент» теперь тихо управляет двумя своими василеостровскими бизнес-центрами – «Магнус» и «Густав». Остальные проекты носят локальный характер», – говорит господин Вечер.

## Некоторые новые бизнес-центры на Василевском острове

Класс	Название	Адрес	Арендопригодная площадь (GLA), тыс. кв. м	Квартал
А	Сенатор (2-я очередь) Василеостровский	17-я линия В.О., 22	18,06	I квартал 2012 года
	Сенатор-3 (2-я очередь)	Большой пр. В.О., 80	5,37	II квартал 2012 года
	Универс	Университетская наб., 7-9-11, корп. 5, лит. А	4,7	II квартал 2012 года

Источник: S.A. Ricci – Санкт-Петербург

# Торговля ждет своего часа

**Роман Русаков / Иная ситуация в торговом сегменте района. На Василевском острове сосредоточено лишь 2% торговых площадей. Тем не менее все торговые центры заполнены почти на 100%.**

Обеспеченность торговыми площадями составляет 491 кв. м на 1000 человек – это восьмой показатель по городу.

Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest, добавляет, что сфера услуг для бизнеса развита главным образом в непосредственном окружении станции метро «Василеостровская». Предприятия общепита

тяготеют к основным магистралям Василевского острова – Большому и Среднему проспектам. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что рынок торговой недвижимости Василеостровского района крайне ограничен. «Только один существующий торговый комплекс «Шкиперский молл» можно отнести к крупным качественным торговым комплексам. Остальное предложение пока представлено торговыми центрами меньшей площади и более низкого уровня качества, например ТК «Балтийский», ТК «Андреевский двор»,

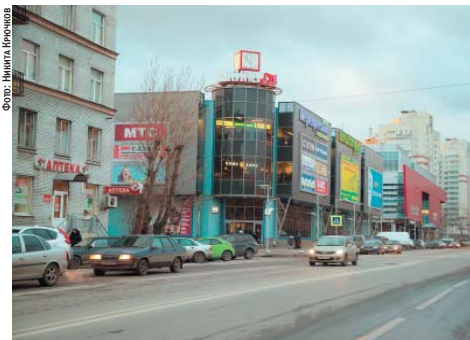


Фото: Никита Крюков

ТК «Торговый остров». Общая площадь всех этих объектов составляет 38 тыс. кв. м, что является одним из самых низких показателей по районам Санкт-Петербурга. В этом

году компания Renaissance Development анонсировала участие в масштабном проекте застройкой намывных территорий Василевского острова. Помимо более чем 1 млн кв. м

## МНЕНИЕ



**Юлия Троицкая, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

➔ – Цены же на коммерческую недвижимость в районе, если брать аренду, на сегодняшний день находятся в диапазоне 700-1100 рублей за 1 кв. м в зависимости от назначения помещения. При покупке коммерческих площадей эта цифра составит 92,2-102,3 тыс. рублей/кв. м в зависимости от назначения. Арендные ставки не слишком высокие по сравнению с другими центральными районами, что привлекает арендаторов и обеспечивает хорошую заполняемость. Объем поглощения составляет 20%.

жилия планируется строительство ТРК общей площадью 200 тыс. кв. м, из которых 80 тыс. кв. м будут сдаваться в аренду. Кроме того, анонсировано строительство офис-

ных площадей объемом около 200 тыс. кв. м, в аренду будет предложено около 120 тыс. кв. м. Однако пока активное строительство не началось», – рассказала госпожа Лежнева.



Правительство  
Санкт-Петербурга



Российский  
союз строителей



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

10 лет!

# Х СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

## Санкт-Петербург

*Спасибо за поддержку:*

Генеральный  
информационный  
партнер



Генеральный партнер



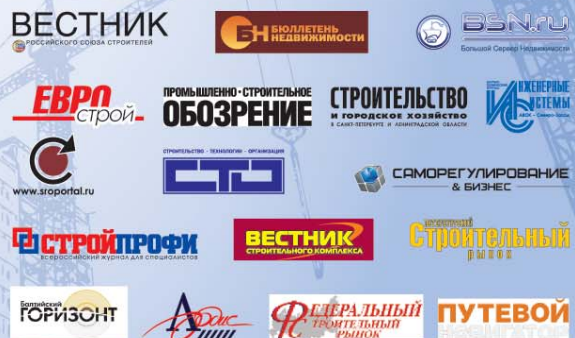
Официальный  
информационный  
партнер



Партнеры:



Информационные партнеры:

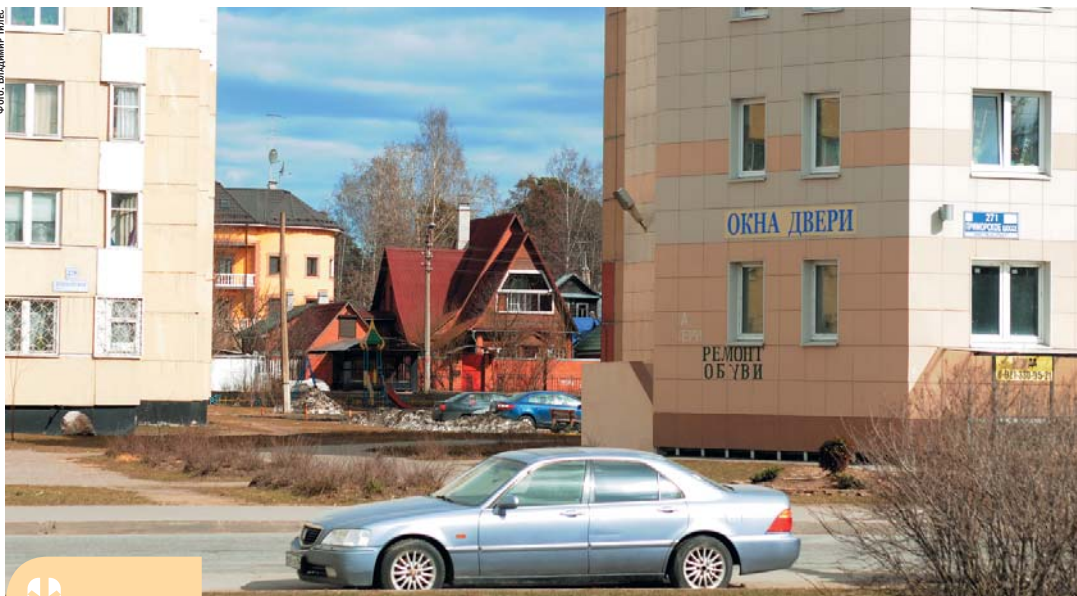


[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

# Покупателей заманивают разными форматами

**Денис Кожин** / В последние годы на рынке загородной недвижимости стали появляться мультиформатные поселки. Как говорят эксперты, смешение сегментов дает возможность девелоперу расширить круг покупателей. ➔

Фото: Владимир Тиле



Мультиформатными принято называть поселки, где представлено сразу несколько видов жилья

В среде экспертов нет единого мнения о будущем такого продукта – одни говорят, что это был ответ кризису и постепенно «смешанный стиль» сойдет на нет, а другие уверяют, что доля их будет расти.

Мультиформатными принято называть поселки, где представлено сразу несколько видов жилья: таунхаусы, коттеджи, дуплексы, малоэтажные дома.

Главная цель таких проектов – расширение целевой аудитории и, как следствие, увеличение темпов продаж. По данным London Real Invest, наиболее часто в рамках одного проекта встречается сочетание участков с подрядом и без подряда – к ним

относится 34% от общего предложения мультиформатных загородных комплексов. В 17% поселков предоставляется выбор между участком с подрядом и готовым коттеджем. Сочетание участков без подряда и коттеджей приходится на 13% проектов, участков с подрядом, без подряда и коттеджей – на 12%. 11% проектов строят на территории загородного комплекса коттеджи и таунхаусы.

Асет Гайрабекова, генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и консалтинг», говорит, что мультиформатные поселки в настоящее время становятся все более популярными. «Их востребованность объясняется предоставленной потребителю возможностью ощутимо улучшить условия жизни, так как смешанный проект хоть и принадлежит к определенной ценовой категории, форматы в нем все же учитывают клиентов с разной платежеспособностью. Например, человека во всем

устраивает коттеджный поселок: и инфраструктура развитая, и добираться удобно, и местность живописная, а денег на дом в нем не хватает. Мультиформатный же проект позволяет ему приобрести на имеющуюся сумму в полубившемся поселке участок земли без подряда и в соответствии со средствами планировать строительство дома или квартиры в таунхаусе», – поясняет госпожа Гайрабекова.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», согласен с коллегой: «Сегодня на загородном рынке основную роль при выборе объекта по-прежнему играет цена, поэтому наличие объектов разной ценовой категории в рамках одного поселка позволяет покупателю найти наиболее подходящий вариант».

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», уверяет, что мультиформатные загородные поселки – востребованный продукт

на рынке Петербурга и области, и их доля в объеме предложения постоянно растет. «Так, в нашем загородном комплексе бизнес-класса «Небо» покупателям предложены таунхаусы, дуплексы и индивидуальные коттеджи площадью от 210 до 412 кв. м. Стоимость недвижимости в поселке «Небо» начинается от 73,5 тыс. рублей за 1 кв. м: секция таунхауса стоит от 9,7 млн рублей, а домовладение – от 17,8 млн рублей».

Впрочем, при создании смешанных форматов нельзя впадать в крайности, предупреждают специалисты. Заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева уверена: «Слишком разные форматы не должны пересекаться: клиенты, готовые приобрести домовладение за, предположим, 40 млн рублей, не согласятся жить рядом с домами за 4 млн рублей. С другой стороны, смешение элиты и бизнес-класса вполне возможно, равно как и совмещение комфорт- и эконом-сегментов».

По ее словам, при реализации крупных проектов возможна организация отдельной элитной зоны внутри осваиваемого участка. В этом случае предпочтительно физическое отделение данной зоны от остальной территории и организация отдельного въезда в эту зону. В качестве удачного примера смешанного формата она приводит упоминавшийся выше поселок «Небо». «Но есть и менее удачные примеры. Так, в поселке «Южки Сити», где также смешаны дома бизнес- и премиум-классов, разброс цен составляет от 6 до 31 млн рублей. Слишком большая «вилка» отпугивает покупателей, поэтому здесь темп продаж невысокий. В целом можно говорить о том, что чем более размыто ценовое позиционирование, тем хуже покупатель его понимает», – поясняет госпожа Трошева.

## МНЕНИЕ



**Зоя Захарова,**  
генеральный директор компании London Real Invest:

➔ – На мой взгляд, такой формат действительно актуален для проектов классов эконом и бизнес. Однако в классах элит и премиум высокие требования покупателей не позволяют размещать на одной территории объекты недвижимости, нацеленные на различные социальные группы. Поэтому думаю, что в сегменте массового спроса мультиформатных проектов будет строиться больше.

## По столичному пути

**Роман Рукасов** / По оценкам экспертов, доля загородных мультиформатных проектов в Петербурге составляет не более 10% от имеющегося предложения.

Но их количество на Северо-Западе в последнее время растет. Ольга Трошева оценивает долю смешанных поселков на Северо-Западе вообще в 3%. И в том, что эта доля будет расти, она сомневается: «Со временем такие предложения уйдут с рынка, так как грамотная однородная концепция более понятна покупателю

и, как следствие, более востребована». С таким мнением не согласна Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос». Она считает, что в Петербурге мультиформатных проектов сегодня 8-10% от количества пригородных поселков. «Для петербургского рынка это еще новинка. Но их количество в последнее время растет, что говорит о движении по сценарию московского региона: в Подмоскovie мультиформатными строится около 20% объектов», – рассуждает она. Госпожа Корсакова расска-

зывает, что стоимость недвижимости в мультиформатных объектах очень разнится и зависит от классности проекта в целом. «Так, в объекте эконом-класса в малоэтажном многоквартирном доме минимальным предложением может быть квартира 35-40 кв. м стоимостью от 1,3 млн рублей, а в проекте комфорт-класса – двухкомнатная квартира площадью 66 кв. м стоимостью более 3 млн рублей», – подсчитала она. «Примечательно, что в мультиформатных проектах так или иначе все равно доминирует какой-то определенный

формат. Это может быть коттедж или таунхаус. Самыми популярными миксами из форматов в рамках одного проекта являются коттеджи и участки без подряда. Кроме того, распространены другой вид форматного смешения: участки без подряда, коттеджи и таунхаусы, а также коттеджи и таунхаусы», – добавляет Асет Гайрабекова. Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, также считает, что тенденция появления таких смешанных поселков все-таки есть: «Если еще 5 лет назад мультиформатные проекты исчислялись единицами – реализовывались такие известные проекты,

как «Нойдорф-Стрельна», «БельВиль», «Янино», «Токкари Лэнд», «Красная горка», «Американская деревня» и крупнейший проект для нашего рынка «Новая Ижора». Сейчас проектов, совмещающих различные форматы жилья, более двух десятков. Самые известные проекты – «Мои Териоки», «Золотые ключи», «Кивеннапа», «Небо», «Малый Петербург», «Царскосельский», «Австрийская деревня». Новый интересный проект такого плана – «Близкое» от компании «Петростиль». Нельзя сказать, что такие проекты преобладают на рынке, но тенденция налицо, особенно в районах, приближенных к границам мегаполиса».

«В цивилизованных странах смешивание разных категорий граждан – норма, никто не стремится создавать резервации. Некоторым категориям покупателей в наших условиях закрытость и камерность важна, однако в высокобюджетном сегменте рынка мультиформатность как раз не распространена», – полагает госпожа Попова.

## цифра

**20%** –  
доля мультиформатных проектов в Подмоскovie

# Таунхаусы почувствовали рост

**Андрей Семериков /** Рынок таунхаусов в Петербурге, по данным экспертов, планомерно растет. Так, с начала года продажи в этом сегменте выросли в полтора раза, а объем предложения составил порядка 3 тыс. домовладений. ➔

«Сегодня на территории Петербурга и в пределах 50-километровой зоны Ленинградской области располагается около 40 жилых комплексов, включающих в себя таунхаусы. Наибольшая часть из них (около 51%) относится к комфорт-классу, около 30% составляют комплексы эконом-класса, оставшиеся 19% – таунхаусы бизнес-класса. Они расположены в основном в пригородных районах Санкт-Петербурга (Курортный, Приморский, Пушкинский) и во Всеволожском районе Ленобласти», – рассказывает Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest.

По данным Светланы Московченко, руководителя проекта по загородному направлению консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в настоящее время в Петербурге и Ленобласти в продаже находится более 60 проектов с таунхаусами. «Объем рынка таунхаусов на конец III квартала 2012 года составил 4,7 тыс. шт. Объем предложения таунхаусов составил 2,86 тыс. шт. Доля непроданных объектов составляет 61%. По сравнению с III кварталом 2011 года объем предложения таунхаусов увеличился на 28% (от количества проектов) и на 170% (от количества объектов). Столь значимое увеличение произошло, во-первых, за счет выхода в продажу за исследуемый период 22 новых проектов с таунхаусами, а во-вторых, с выводом в продажу второй и третьей очереди в проекте «Кивеннапа Север», – подчитала госпожа Московченко.

«Недорогие таунхаусы в основной своей массе представлены в зоне 30 км удаленности от границ города во Всеволожском, Гатчинском и Выборгском районах Ленобласти. Если говорить о Всеволожском районе (до 30 км от границ города), то он является особенно привлекательным в классе комфорт. Его отличает хорошая транспортная доступность, наличие городских коммуникаций и инфраструктуры, природные характеристики (наличие озер,



Участники рынка отмечают рост спроса на таунхаусы, продажи в этом сегменте с начала года выросли в полтора раза

лесов и т. д.). В ближайшее время ожидается ряд новых проектов во Всеволожском и Тосненском районах», – отмечает Светлана Московченко.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, говорит, что в городе таунхаусы располагаются в Приморском и Выборгском районах (Коломяги и Озерки). Николай Ромашин, директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар», добавляет, что таунхаусы также есть в Колтушах и Красносельском районе.

Юлия Троицкая, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент», утверждает, что за последние два года в черте города не было завлечено ни одного подобного проекта, так как при возрастающей стоимости земли и ее дефиците сложно достичь привлекательной экономики такого проекта.

«С течением времени позиционирование их несколько снижалось, сейчас в Коломягах строят уже и объекты, рассчитанные на массовый спрос, в то время как еще лет 5 назад таунхаусы в городской черте предлагались как элитное жилье. Впрочем, говоря откровенно, покупатели таковым их никогда не воспринимали, поэтому любые попытки повышения цены на таунхаусы обычно сталкивались с замедлением и без того низких темпов продаж», – рассуждает госпожа Попова.

Участники рынка отмечают рост спроса на таунхаусы. «Во второй половине года интерес к таунхаусам со стороны покупателей существенно вырос. С начала года продажи в этом сегменте выросли в полтора раза. В целом можно говорить, что по итогам III квартала на таунхаусы пришлось порядка 20-25% сделок», – констатирует

Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН».

«Для российского потребителя только сейчас становится все более актуальным не престиж, а экономика сделки и размер последующих коммунальных платежей. Поэтому мы ощущаем явный спрос к этому продукту, особенно проектов Курортного направления», – отмечает Тамара Попова, добавляя, что «таунхаус должен быть недорогим предложением, доступным покупателю среднего класса, так как понятие «элитный таунхаус» не существует, и спрос на дорогие таунхаусы крайне низок».

«Популярность этого сегмента растет с каждым годом. Он долго приживался на рынке, покупатели не очень его понимали. Но потом девелоперы приспособились к покупательскому спросу: стали предлагать объекты с меньшей площадью домовладения, но с большей площадью самого проекта, что удешевляло его», – рассказывает Зоя Захарова.

«Можно говорить о том, что под влиянием рынка этот формат претерпевает определенные изменения, которые позволяют ему оставаться на плаву», – добавляет господин Спирок.



Доли таунхаусов Петербурга и Ленобласти по классам



Источник: АН Home estate

## Сложный формат с хорошими перспективами

**Андрей Семериков /** Несмотря на то что таунхаусы появились на рынке недвижимости Петербурга сравнительно недавно, эксперты полагают, что перспективы у этого формата хорошие.

«Таунхаусы для нашего рынка уже не являются экзотикой, но и массового распространения этот формат еще не получил. К переизданию за город сегодня готова достаточно небольшая часть петербуржцев. Главная причина – отсутствие в Ленобласти необходимой для комфортной жизни инфраструктуры, сложное транспортное сообщение с Петербургом, существенная удаленность от города большинства проектов. Качественных предложений, предлагающих высокий

уровень жизни за городом, на нашем рынке пока мало, и потребители еще не до конца осознают преимущества данного формата недвижимости», – поясняет Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест».

«Таунхаусы – еще не прижившийся тип загородного жилья в России. Прежде всего это обусловлено определенными рисками. Например, оформление земли под строительство таунхаусов имеет свои нюансы, и покупателям стоит проконсультироваться с опытным юристом перед покупкой такого жилья. Тем не менее таунхаусами интересуются многие семьи, поскольку по удобству проживания они могут стать альтернативой покупке квартиры в городе», – считает

Николай Ромашин, директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар». «Для девелоперов, несмотря на то что сегмент уже прижился на рынке, работа с ним сложна. Здесь важно точно угадать покупателя, его потребности, грамотно предложить стоимость объекта, его площадь, местоположение: надо понимать, что этот сегмент предполагает постоянное проживание, поэтому таунхаусы будут востребованы, только если будут располагаться недалеко от города», – рассуждает Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest. Если в посткризисный период девелоперы вслед за городским рынком стремились уменьшить площади таунхау-

сов, то в ближайшее время стоит ожидать тенденции увеличения площадей для проживания, прогнозирует Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН». Сергей Степанов считает, что потенциал у этого формата очень хороший. «Практически все европейские столицы окружены малоэтажными загородными поселками, жители которых работают в городе, но постоянно проживают за его пределами. Именно к такому оптимальному сочетанию природы и цивилизации стремятся очень многие петербуржцы. Спрос на качественные загородные поселки для постоянного проживания есть, и в настоящее время он практически не удовлет-

### мнение

**Светлана Московченко, руководитель проекта по загородному направлению консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:**

➔ – Наблюдается тенденция вывода на рынок таунхаусов в уже существующих в продаже коттеджных поселках. Если по итогам 2007 года насчитывалось 39 проектов с предложением таунхаусов, то на сегодняшний день их в продаже уже больше чем 60. Так, с начала 2012 года в продажу вышло более 15 новых проектов с предложением таунхаусов более 900 объектов.

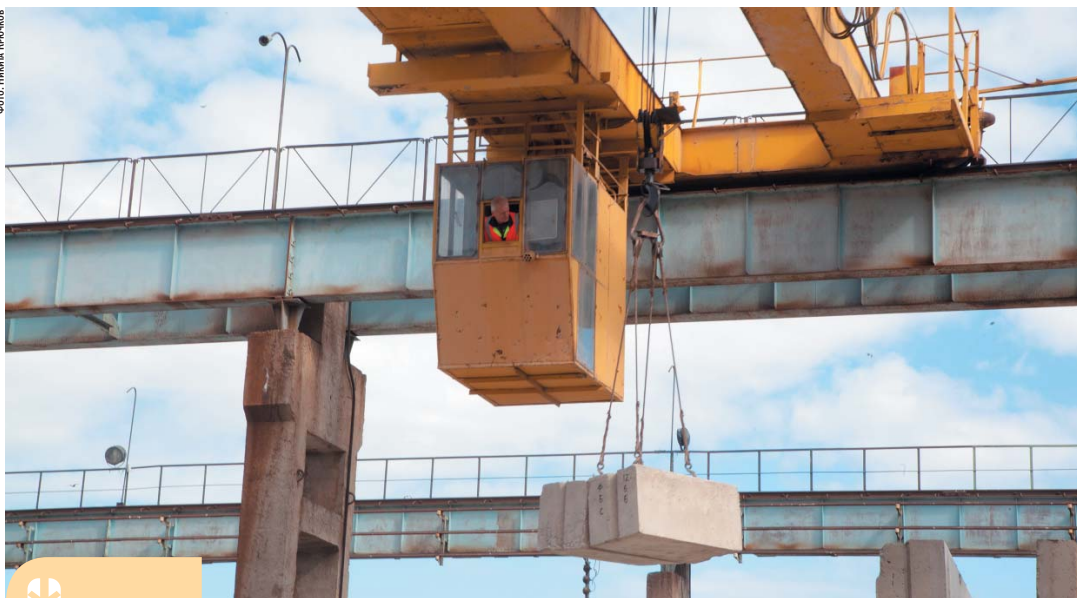
ворен», – полагает господин Степанов. «Таунхаусы у нас никогда не смогут составить конкуренцию коттеджам или многоквартирным домам, поскольку это все-таки достаточно специфический сегмент, и спрос на него всегда будет ограниченным. Однако этот сегмент уже занял свою нишу на рынке, и думаю, что ее доля будет повышаться», – уверяет Зоя Захарова.

При условии хорошей транспортной доступности и развитой инфраструктуры – школы, детские сады, магазины, поликлиники – в той зоне, где они находятся, таунхаусы имеют хорошие шансы завоевать популярность у потребителей, резюмирует Светлана Московченко, руководитель проекта по загородному направлению консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

# Железобетон на подъеме

**Ирина Ахматова** / Просевший в период экономической нестабильности рынок ЖБИ демонстрирует уверенный рост. Так, емкость сегмента товарных ЖБИ, по оценкам экспертов, в этом году составит 730 тыс. куб. м, а сегмента крупнопанельного домостроения – 580 тыс. куб. м., при этом оба сегмента вырастут на 7-10%. ➔

Фото: Нина Коченов



Рынок ЖБИ растет в сегментах товарных изделий и крупнопанельного домостроения

«На рубеже 2008-2009 годов объем потребления сборного железобетона сократился примерно на 35-40%. Восстановление началось в 2010 году и на протяжении 2011-2012 годов наблюдается положительная динамика развития. Без учета изделий крупнопанельного домостроения (это отдельная специфическая ниша на рынке, в которой действуют ДСК, сами производящие и сами строящие дома) рынок ЖБИ, который условно можно назвать «рынком свободной комплектации», оценивался в 2011 году на уровне 660-680 тыс. куб. м. В 2012 году этот показатель перевалил за отметку в 700 тыс. куб. м, а по итогам 2012 года составил порядка 705-720 тыс. куб. м. Мы ожидаем, что положительная тенденция развития сохранится и в 2013 году», – рассказывает Илья Кутыев, начальник управления

маркетинга ПО «Баррикада» (предприятие Группы ЛСР).

«Рынок ЖБИ растет как в сегментах товарных изделий, так и крупнопанельного домостроения (КПД). В целом рынок строительства начинает снова обращать внимание на сборный железобетон, как на удобный и выгодный материал. В частности, за счет перевода значительных объемов строительства в проекты комплексного освоения территорий выросла доля готовых свай, благодаря увеличению активности скандинавских компаний развивается технология панельно-монолитного домостроения, а улучшение потребительских характеристик крупнопанельных домов позволяет их снова успешно использовать в девелоперских проектах в сегменте эконом. Кроме того, именно дома из сборного железобетона являются основой для реализации бюджетных заказов на строительство жилья», – добавляет Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение».

По оценкам господина Батушанского, емкость сегмента товарных ЖБИ в этом году составит 730 тыс. куб. м, а сегмента крупнопанельного домостроения – 580 тыс. куб. м, рост обоих сегментов составил 7-10%.

Александр Турецков, советник генерального директора ДСК «Войсковицы», говорит, что город потребляет порядка 1 млн кубометров железобетонных изделий в год – это на 10% больше, чем год назад, но все еще меньше, чем в докризисный период. Реальный запас роста петербургского рынка ЖБИ сейчас составляет порядка 1 млн куб. м в год, полагает господин Турецков.

Александр Лебедев, руководитель обособленного подразделения ООО «Полипласт Северо-Запад» в Санкт-Петербурге, считает, что емкость рынка за последние посткризисные годы (2011 и 2012 год) выросла на 20 и составляет 300 тыс. куб. м ЖБИ.

По разным оценкам, на рынке производителей железобетонных изделий, в том числе специализирующихся на выпуске одного-

## МНЕНИЕ



**Александр Турецков, советник генерального директора ДСК «Войсковицы»:**

➔ – В Санкт-Петербурге, как, впрочем, и в других крупных городах России, последние годы наблюдается достаточно интересная тенденция: производство ЖБИ растет намного интенсивнее, чем их предложение на свободном рынке. Причина понятна: значительная доля в валовом объеме производства приходится на крупные строительные холдинги, которые выпускают железобетон прежде всего для собственных проектов. Так, в структуре заказа ДСК «Войсковицы», который входит в состав ГК «СУ-155», на внутреннего потребителя приходится более 80%.

двух видов изделий, сегодня насчитывается 80-100 компаний, рассказывает Илья Кутыев. «При этом сравнительно крупными производителями являются около 40 заводов и производственных площадок. Ряд производителей наряду с собственным выпуском ЖБИ одновременно занимается реализацией продукции сторонних компаний, расположенных также и в других регионах. Небольшие компании специализируются в основном на выпуске типовой продукции», – поясняет господин Кутыев.

По подсчетам Александра Батушанского, основными игроками на рынке КПД являются ДСК «Блок» (Группа ЛСР), Войсковицкий ЗЖБИ № 1 (СУ-155), Гатчинский ССК (группа «Ленстройматериалы»), ДСК-3 («Интеко»), Киришский ДСК («ЛенРусСтрой») – суммарно до 95% рынка; на рынке товарных ЖБИ основными игроками являются ПО «Баррикада», «СИБ-Центр», «Ленстройдеталь», которые суммарно занимают 65-70%.

## Умеренный рост

**Ирина Ахматова** / Перспективы рынка эксперты связывают в первую очередь с продолжением роста всего строительного комплекса. Участники рынка прогнозируют, что за грядущие 5 лет рынок ЖБИ вырастет еще на 20-30%.

«Цены на товарные ЖБИ колебались в течение года, в том числе в зависимости от номенклатурной позиции. В основном они либо остались неизменными, либо снизились, иногда значительно, например на сваи снижение с начала года составило

до 30%», – говорит Александр Батушанский. Александр Лебедев рассказывает, что некоторое время назад ситуация на городском рынке характеризовалась повышением цен практически на все востребованные группы ЖБИ. Причина этого процесса вполне объяснима – рост цен на исходное сырье, материалы и энергоресурсы, полагает эксперт. Илья Кутыев считает, что для нынешнего рынка характерен умеренный рост емкости при сохранении стабильной потребности в железобетонных изделиях. «Эти факторы наряду с увеличением стои-

мости сырья и материалов, используемых при производстве ЖБИ, а также ростом цен на энергоносители предопределяют увеличение конечной цены на востребованные изделия из сборного железобетона. В то же время существует и обратная тенденция – избыток существующих производственных мощностей на рынке стимулирует участников рынка ЖБИ к использованию методов ценовой конкуренции. По этой причине трудно говорить однозначно о росте или падении цен на изделия из сборного железобетона: по некоторым позициям в течение года наблюдается рост

в пределах 5-10%, по другим – небольшое снижение. Кроме того, значительное влияние на рынок оказывает фактор сезонности», – поясняет господин Кутыев. Все опрошенные «Строительный Еженедельник» эксперты верят в хорошие перспективы местного рынка ЖБИ.

Александр Турецков считает, что у петербургского рынка ЖБИ сейчас внушительный запас роста: объемы жилищного и коммерческого строительства в городе и области стабильно растут, а с ними растет и спрос на качественный железобетон. «Если давать предельно обобщенную оценку рынка ЖБИ, то следует прогнозировать умеренный рост цен на изделия из сборного железобетона

как минимум из-за необходимости компенсировать рост тарифов на энергоносители и увеличение стоимости используемого сырья. Кроме того, строители сегодня интересуются высококачественными производимыми изделиями, а, как известно, качественный продукт не может быть дешевым», – прогнозирует Илья Кутыев.

«В период с 2012 по 2015 годы ожидается рост продаж сборных железобетон-

ных конструкций. Продажи будут увеличиваться с каждым годом в среднем на 10%. В ближайшие годы рост отрасли будет связан прежде всего с увеличением объемов крупнопанельного домостроения», – отмечает Александр Лебедев. Александр Батушанский уверен, что рынок будет расти и далее; если не случится кризиса в экономике или в сфере недвижимости, то за 5 лет рынок вырастет еще на 20-30%.

цифра

на **20-30%**

вырастет рынок ЖБИ за 5 лет

# Для собственных нужд

**Ирина Ахматова / Рынок ЖБИ активно осваивают новые игроки. Между тем эксперты говорят, что существующие мощности полностью удовлетворяют текущий спрос.**

С начала года о выходе на рынок ЖБИ объявили сразу несколько игроков. Так, компания «Главстройкомплекс» начинает строительство крупного ДСК во Всеволожске, инвестиции в который составят около 3 млрд рублей, «УНИСТО Петросталь» построит в Мурино завод ЖБИ стоимостью 600 млн рублей, «СТАРТ Девелопмент» планирует в течение 2 лет вложить в запуск собственного панельного производства для жилищного домостроения мощностью около 200 тыс. кв. м в год порядка 30 млн EUR. Кроме того, компания «Лидер Групп» планирует весной 2013 года завершить в Янино строительство завода мощностью 200 тыс. кв. м недвижимости в год. Новые игроки в основном собираются использовать продукцию для собственных нужд, но поставки материалов на открытый рынок также не исключаются.

«Многие девелоперы приступают к созданию собственных производственных линий – похоже, что это приобретает характер общей тенденции. Свободный рынок в силу этого может несколько снизить темпы роста, но отрасль в целом от такого развития ситуации только выиграет», – говорит Александр Турецков, советник генерального директора ДСК «Войсковицы».

«Появление новых проектов по производству ЖБИ связано с тем, что девелоперские компании планируют развивать крупные проекты и не хотят при этом зависеть от сторонних производителей железобетона. Вместе с тем можно предположить, что застройщики планируют использовать для строительства собственные технологии, предполагающие применение нетиповых железобетонных изделий», – поясняет Ильдар Кутыев, начальник управления маркетинга ПО «Баррикада» (предприятие Группы ЛСР).

Господин Кутыев считает, что сегодня рынок обеспечен производственными мощностями, и действующие предприятия удовлетворяют существующий спрос на продукцию.

Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», полагает, что сейчас не самая лучшая ценовая ситуация на рынке для инвестиций в новые предприятия. «На рынке товарных ЖБИ присутствует около 90 игроков с частично пересекающейся номенклатурой изделий, и в любом случае каждую позицию может изготавливать несколько десятков производителей. Поэтому с точки зрения сегмента товарных ЖБИ вряд ли новые предприятия окажут какое-либо заметное влияние. В сегменте же крупнопанельного домостроения «Главстройкомплекс», «УНИСТО Петросталь», «Лидер Групп» могут рассчитывать только на свой портфель заказов, так как их опыта будет недостаточно, чтобы успешно конкурировать за постоянно сужающийся круг не аффилированных с каким-либо ДСК внешних заказчиков. То есть опять же влияние на рынок будет

небольшое. По нашему мнению, для этих компаний выгоднее развивать долгосрочное сотрудничество с существующими ДСК и заводами ЖБИ, имеющими резерв мощности. И рисков меньше (не требуется осваивать новое компетенции), и потребность в средствах значительно ниже», – полагает господин Батушанский.

По словам Александра Лебедева, руководителя обособленного подразделения ООО «Полипласт Северо-Запад» в Санкт-Петербурге, появление новых игроков на рынке характеризуется дефицитом цемента и инертных материалов, что повышает цену конечного продукта, вопреки мнению о том, что возросшая конкуренция приведет к снижению или стабилизации цен на рынке ЖБИ.

«Выход на рынок Санкт-Петербурга новых игроков по производству ЖБИ

вынудит других производителей предлагать потребителям ЖБИ более привлекательные условия. Это должно позитивно отразиться на качестве выпускаемой продукции и снижении ее стоимости», – говорит Елена Леонтьева, коммерческий директор ЗАО «БалтТеплоСтрой».

Александр Турецков отмечает, что появление новых производителей ЖБИ – это позитивный симптом, говорящий о том, что рынок уверенно движется к восстановлению после кризиса.

Между тем порог входа на этот рынок довольно высокий. Александр Батушанский говорит, что на строительство небольшого завода ЖБИ потребуются сотни миллионов рублей, а новый полноценный ДСК потребует 4-6 млрд рублей.

Александр Турецков считает, что порог входа на рынок, по большому счету, оказывается не объем финансирования или производства. «Главное, что требуется сейчас новому игроку рынка ЖБИ, – стабильный спрос на достаточно большую долю продукции. Причем источник спроса должен находиться в радиусе 150 км от места производства. В противном случае затраты на доставку крупногабаритных и тяжелых железобетонных конструкций становятся неприемлемо высокими», – предупреждает господин Турецков.

## МНЕНИЕ



**Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение»:**

– Сейчас рынку нужнее не новые предприятия, а модернизация старых, так как новые игроки избыточны для рынка. Но если эти предприятия вытеснят небольшие старые и неэффективные предприятия, то все равно это окажет общее положительное воздействие на рынок.

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!**  
Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

10.12.2012 Приложение «Финансы и страхование»	17.12.2012 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»	24.12.2012 Приложение «Управление и рынок труда»
Технологии и материалы: Товарный бетон	Технологии и материалы: Бестраншейные технологии	

РЕКЛАМА

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 380-15-81, 458-03-40

**ИЗДАТЕЛЬСТВО ПРИГЛАШАЕТ**

**МЕНЕДЖЕРА ПО ПРОДАЖЕ РЕКЛАМНЫХ ПЛОЩАДЕЙ**

**ТРЕБОВАНИЯ:**

- Опыт работы в продажах не менее 1 года, высшее образование приветствуется, гражданство РФ.

**УСЛОВИЯ:**

- Высокий уровень дохода, карьерный рост, работа в светлом офисе и дружном коллективе.
- Пятидневная рабочая неделя, оформление по ТК РФ.
- Участие в тренингах за счет компании.
- Офис рядом с метро «Лесная».

**ТЕЛ. 458-03-40** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА



# ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА от 1 650 000 рублей!\*

\* Предложение действительно на 03.12.2012 в ЖК «ЦДС-Мурино»



ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**

www.cds.spb.ru



**ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ**  
В СФЕРЕ  
**ЖИЛИЩНОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

**320-12-00**

**ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА**



Свидетельство СРО № 412273