

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

События

Смольный забрал у компании «Кронштадтские паруса» землю в Кронштадте, выделенную несколько лет назад под строительство корпусов Военного учебно-научного центра.



Свернутые паруса, стр. 3

Энергетика и инженерная инфраструктура

Олег Мельников, руководитель филиала ОАО «Особые экономические зоны» в Санкт-Петербурге:

«Подключение к энергетическим сетям наиболее затратно», стр. 10



Новости регионов, стр. 17 • Технологии и материалы, стр. 18



Парк вместо жилья

Правительство Петербурга собирается изменить функциональное назначение квартала 4146Д в Приморском районе. На участке площадью 24,5 га вместо жилой недвижимости должен появиться парк. Застройщики удивлены и недовольны решением губернатора, но вряд ли смогут что-то изменить. (Подробнее на стр. 4) ↗

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

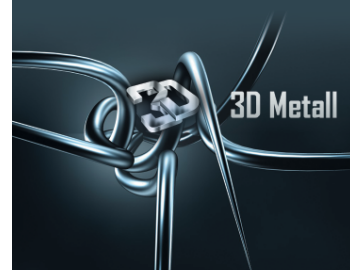
Сетки
Любой линейных размеров

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

РЕКЛАМА

3D-МЕТАЛЛ

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



3D Metall

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

РЕКЛАМА

POWERMOBILE

АРЕНДА
ДИЗЕЛЬНЫХ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ
И ОСВЕТИТЕЛЬНЫХ МАЧТ

МОБИЛЬНЫЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ
194295, Санкт-Петербург, Северный пр., 26, корп. 2, офис 6Н
Тел. (812) 497-93-72, факс (812) 497-93-71, моб. +7 (921) 931-89-74
info@powermobile.ru

www.powermobile.ru

МЫ ДЕЛАЕМ ЭНЕРГИЮ МОБИЛЬНОЙ

РЕКЛАМА

НЕВСКИЙ АЛЬЯНС

Нейшлотский пер., 3, лит. А

УЧАСТОК 2446 м²

под застройку и
проект строительства
торгово-офисного
здания (6884 м²)
с подземным паркингом

СОБСТВЕННОСТЬ!

www.n3project.ru **956-66-92**

РЕКЛАМА



Поздравляем с Юбилеем!

*Коллектив «Отделстрой» от всей души поздравляет
генерального директора компании Окуня Марка Леонидовича
с Днем рождения!*



*Вы - душа и сердце компании, в которой мы все счастливы
работать. Вы - наш неизменный лидер, за которым хочется
идти и которым мы гордимся. Своим отношением к делу и к
людям Вы вдохновляете на любые трудовые подвиги. Мы
восхищаемся Вашим организаторским талантом,
мудростью, профессионализмом и энергичностью. Вы -
требовательный, но справедливый руководитель, которому всё
по плечу.*

*Хочется пожелать Вам энергии и сил на претворение в
жизнь всех Ваших планов. Мы Вас любим и всегда будем
помогать на этом тернистом пути! Желаем Вам крепкого
здоровья на долгие годы, бодрости духа, внутренней гармонии и,
конечно же, огромного счастья!*

Коллектив «Отделстрой»



Свернутые паруса

Никита Кулаков / Смольный забрал у компании «Кронштадтские паруса», связанной с сыном экс-губернатора Сергея Матвиенко, землю в Кронштадте, выделенную несколько лет назад под строительство корпусов Военного учебно-научного центра. ➔

Правительство Петербурга на минувшей неделе признало утратившим силу постановление «О проведении изыскательских работ на Кронштадтском шоссе, участок 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Гидростроителей)». Участок площадью 43,6 га был предоставлен в 2009 году ООО «Кронштадтские паруса». Основным владельцем этой компании (на 90%, по данным СПАРК) является ЗАО «Империя» сына экс-губернатора Петербурга Сергея Матвиенко. «Постановление отменили, потому что инвестор долго не заключал договор аренды земельного участка», – пояснили в Комитете по строительству.

Проект «Кронштадтских парусов» должен был стать частью большой программы по переводу в Кронштадт Военно-морской академии им. Н.Г. Кузнецова и созданию на ее базе Военного учебно-научного центра (ВУНЦ). Для слушателей этого вуза (а там одновременно собирались обучать до 13 тыс. человек) и их семей в Кронштадте должны были построить жилье и объекты социально-коммерческой инфраструктуры.

Четыре года назад меморандум о реализации этого проекта подписали председатель правления Банка ВТБ Андрей Костин, ныне отставленный министр обороны РФ Анатолий Сердюков и прежний губернатор Валентина Матвиенко. Предполагалось, что ВТБ будет участвовать в финансировании проекта на условиях государственно-частного партнерства. Стоимость проекта оценивалась в 70-100 млрд рублей.

Всего в проект должны были вовлечь около 700 га территории острова. На участке в 43,6 га, который в итоге потеряли «Кронштадтские паруса», были запланированы учебные и административные корпуса. А еще 200 га было отведено под жилье и сопутствующие социальные, спортивные, культурные объекты. Первый этап проекта



Планы развития Кронштадта пока выглядят туманно

должны были сдать в 2013 году. «Я потратил 5 лет жизни и около 3 млн рублей собственных средств на бумагу по этому проекту. И все впустую», – говорит генеральный директор ООО «Кронштадтские паруса» Юрий Саулиди. Несмотря на подписание меморандума, Минобороны так и не приступило к реализации проекта. Стороны должны были договориться о схеме финансирования, но, к сожалению, так этого и не сделали. А после смены министра обороны РФ планы развития Кронштадта в обозначенные сроки и вовсе выглядят сомнительными.

Эксперты говорят, что проект был задуман грамотно. «С коммерческой точки зрения этот участок не слишком интересен, поскольку Кронштадт удален от центра Петербурга. Так что развитие социальных функций, связанных с военно-морским флотом, было

правильным решением. Транспортная доступность хорошая, рядом КАД. Кроме того, Кронштадт – это город морской славы, колыбель российского флота. Было бы хорошо консолидировать здесь военно-морские вузы и реализовать жилые проекты как сопутствующую функцию», – уверен директор по инвестициям и консалтингу Colliers International Санкт-Петербург Владимир Сергунин. С коллегой согласен старший консультант отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский. «Реализация на данном участке проектов массовой жилой застройки вряд ли целесообразна, спрос на жилье в этом районе невысокий. Строительство инфраструктуры для военных – более разумный вариант, учитывая островное расположение и обособленность города», – отметил он.

вопрос номера

По решению правительства Петербурга в Приморском районе на участке площадью 24,5 га вместо жилой недвижимости должен появиться новый парк. Целесообразна ли такая инициатива властей?

Виталий Кожин, генеральный директор УК «Питерлэнд»:
– Если у города есть деньги на то, чтобы сделать что-то новое и содержать будущий парк на том же уровне, как, например, московский парк Горького, тогда есть смысл его создавать. Но судя по тому, как мало уехав не тот же парк 300-летия Петербурга, видимо, у властей средств не хватает. Что касается организации зоны для фанатов – наверное, лучше подвести метро к стадиону или сделать заезд на ЭСД прямо с Крестовского острова.

Олег Громков, ведущий специалист аналитического отдела ООО «Северо-Запад Инвест»:
– Как жить города, я считаю, что парков много не бывает. Но другое дело, что необходимо соблюдать последовательность градостроительной политики, заранее

учитывая размещение парковых зон в Генплане. В данном случае непонятно обоснование: если данная территория еще недавно подходила под жилищное строительство, почему ситуация резко изменилась?

Юрий Сулягин, генеральный директор ООО «Атлантик»:
– Если при выделении и оформлении участков были допущены какие-либо ошибки, договоры нужно пересматривать и исправлять. Если же компании оформили все по закону, тогда я против внесения поправок в Генплан. Потому что непонятно, какие цели преследует правительство. Возможно, таким способом оно закрывает собственные просчеты. И фактически может оказаться, что город осуществит не выкуп, а изъятие земель, если приобретет их после смены назначения участка.

Елена Лашкова, генеральный директор ООО «Геоизол»:
– В этой локации зеленых зон вполне достаточно. Рядом находится довольно большой по площади парк 300-летия Санкт-Петербурга. Мне кажется,

что позиция властей радикальна – в этой ситуации можно и нужно строить диалог с девелоперами и искать некий компромисс. Если Смольный так уж хочет видеть здесь зеленую зону, то застройщик можно было бы обременить благоустройством на своей территории общедоступных рекреационных зон и скверов.

Александр Холоднов, заместитель генерального директора ИТП «Урбаника»:
– Да, это логичное и интересное решение. В Приморском районе много зеленых зон, но в большинстве случаев это лесопарки, не обладающие инфраструктурой для активного отдыха. Тогда как на этой территории уже находятся два стадиона и конно-спортивная школа, на основе которых можно было бы сформировать многофункциональную рекреационную зону, приближенную к районам массовой жилой застройки и имеющую хорошую транспортную доступность. Тогда как сейчас эта зона не имеет четко выраженного функционального назначения – на ней есть и спортивные объекты, и офисы, и жилье.

Александр Карпов, директор центра экспертиз «ЭКОМ»:
– Данную инициативу можно только поприветствовать, а нашему губернатору следует сказать огромное спасибо. Этот квартал – очень важный фрагмент территории Приморского района, который может быть использован именно под городские нужды. В частности, по данному участку – и это вполне сочетается с идеей зеленой зоны – может быть проложена линия легкорельсового транспорта в виде какой-то выделенной инженерной конструкции. Пожалуй, это последний участок в районе для подобной транспортной магистрали.

Юлия Данилова, координатор молодежной программы Балтийского фонда природы:
– Району и городу в целом нужны парки «шаговой доступности». Это может значительно улучшить экологическое состояние городской среды. Для жителей мегаполисов также типична проблема выезда на природу. Поэтому наиболее оптимальный вариант – это взаимопроникновение зеленых зон и жилой застройки.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс: +7 (812) 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, Алеся Гриб, Лидия Горбушкова, Татьяна Крамарева, Алеся Крючкова, 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 Сержантова (руководитель), Ольга Бич, Валентина Бортникова, Серафима Редуто, Елена Савосьякина, Людмила Треубова, 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 государственностях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована 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 (свечельным) – по отдельному графику.

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 232
Подписано в печать 14.12.2012 в 17:00



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



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



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



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012 г.)

Парк вместо жилья

Антонина Асанова / Вместо жилья комфорт- и бизнес-класса с видом на Большую Невку и Елагин остров в Приморском районе на площади 24,5 га появится парк. Застройщики удивлены и недовольны решением губернатора, но вряд ли смогут что-то изменить, считают эксперты. ➔

Правительство Петербурга по инициативе губернатора Георгия Полтавченко собирает внести поправки в Генплан и изменить функциональное назначение квартала 4146Д Приморского района, протянувшегося вдоль берега Большой Невки от 3-го Елагинского моста до ЗСД. Вместо жилой недвижимости на этой территории появится новый парк, который призван стать «логическим продолжением» парка 300-летия Санкт-Петербурга. Из-за высоких темпов жилищного строительства и большой плотности населения Приморский район уже сегодня столкнулся с нехваткой публичных пространств и мест для отдыха граждан, а по мере заселения новостроек района отмечается увеличение антропогенной нагрузки на парк 300-летия Петербурга, аргументировали решение в Смольном.

Кроме того, администрация задумала протянуть от новой зеленой зоны к строящемуся на Крестовском острове стадиону велосипедный мост.

«Пешеходный мост откроет футбольным болельщикам более удобный доступ с севера к новому стадиону «Зенита», а в дни проведения чемпионата мира по футболу 2018 года новый парк может использоваться в качестве фан-зоны для болельщиков команд-участниц, – сообщила пресс-служба Смольного. – Кроме того, автомобилисты получат возможность оставлять свои автомобили на стоянках, оборудованных вдоль границы квартала, в полосе отчуждения Западного скоростного диаметра».

Проекты глубокой заморозки

Губернатора не смутило, что часть земли принадлежит частным собственникам, и некоторые из них уже анонсировали проекты застройки и начали подготовку участков. Причем большинство девелоперов ориентировалось на проекты высокой ценовой категории. «Стоимость жилья в каждом проекте индивидуальна, в среднем цена 1 кв. м жилья в данной локации могла составлять около 150 тыс. рублей», – оценивает директор департамента консалтинга NAI Wescor в Петербурге Альбина Ямалетдинова.

Компания Seel City уже расчистила территорию бывшего судоремонтного завода ОАО «Редан» общей площадью 28,7 тыс. кв. м по адресу: Приморский пр., 46. Сейчас осуществляется проектирование многофункционального комплекса, сообщили в компании. На сайте застройщика анон-



сировано возведение жилого комплекса бизнес-класса «Стокгольм», состоящего из двух 5-7-этажных домов с пентхаусами.

Проектирование жилого комплекса повышенной комфортности площадью 18 тыс. кв. м на собственном участке площадью 1 га до последнего времени вела и компания «ЮИТ Санкт-Петербург».

«В настоящее время «ЮИТ» ожидает официальных предложений от правительства Петербурга, связанных с дальнейшим развитием принятых им решений, ставших известными нам накануне», – прокомментировал генеральный директор компании Михаил Вознянов.

Однако не все застройщики высказываются так же сдержанно. Власть снова принимает решения в одностороннем порядке, не обсуждая их с бизнес-сообществом, недовольны девелоперы.

«Появление объектов инфраструктуры, обеспечивающих комфортные условия для жителей микрорайона, имеет не меньшее значение, чем создание зеленых зон, которые на сегодняшний день занимают более 20% площади Приморского района», – говорит генеральный директор группы компаний «Пионер» направление Санкт-Петербург Юрий Грудин. – Идея о расширении зеленых зон и строительстве новых мостов для удобства футбольных болельщиков замечательна! Но ее реализация в данном квартале не проработана ни с логической, ни с правовой точек зрения».

Новый парк на месте предполагаемой жилой застройки стал для девелоперов неприятным сюрпризом

К строительству жилого комплекса комфорт-класса на Приморском пр., 52, площадью около 95 тыс. кв. м ГК «Пионер» планировал приступить в 2013 году, а завершить проект – к концу 2016 года.

Добровольно-принудительный выкуп

В Комитете по управлению государственным имуществом инициативу главы города прокомментировать не смогли. Поурочие губернатора в комитет еще не поступило, поэтому количество собственников, стоимость выкупа земель и тем более сроки создания новой зеленой зоны пока назвать невозможно, сообщила пресс-служба КУГИ.

По сведениям системы РГИС, площадь квартала 4146Д – 24,5 га. Минимальная кадастровая стоимость земель, находящихся в нем, составляет чуть больше 8 тыс. рублей за 1 кв. м. Максимальная – 22,3 тыс. рублей за 1 кв. м.

«Предполагалось, что на этом участке появится около 150-170 тыс. кв. м качественного жилья, – резюмирует председатель совета директоров АРИН Андрей

МНЕНИЕ



Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

➔ – По закону определение градостроительной политики и градостроительное зонирование относятся к исключительной компетенции государства и не требуют какого-либо согласования с собственниками земли. При этом судебная практика по обжалованию генеральных планов поселений не является сложившейся, но в подавляющем большинстве подобных дел по стране в целом и по всем делам, касающимся Санкт-Петербурга, решения судов были приняты именно в пользу государства.

Тетьш. – Приблизительная рыночная стоимость земли составляет минимум 2,7-3 млрд рублей».

Оспорить решение городской администрации практически невозможно. «Принудительный выкуп земли со стороны государства допустим только в ограниченном числе ситуаций, например при различных инфраструктурных проектах, для целей обороны, – объясняет старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов. – Создание зеленой зоны не является обстоятельством, допускающим принудительное изъятие участков, то есть выкуп земли будет возможным, только если властям удастся договориться с собственниками. С другой стороны, потенциально возможна ситуация, когда в новом Генеральном плане города данные участки просто будут отнесены к рекреационной зоне, не позволяющей никакое перспективное использование, кроме парка. Это снизит ликвидность и стоимость земли настолько, что у собственников не останется другого выбора, кроме как продать участки в государственную собственность».

ПЕТРОМЕТАЛЛ

МЕТАЛЛ В РАБОЧЕЙ ФОРМЕ



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



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



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



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



КАЧЕСТВЕННАЯ РЕЗКА
МЕТАЛЛА (ПЛАЗМА,
ГИЛЬТИНА)



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

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.

НПО ПУЛЬС

**ПОЖАРНОЕ
ОБОРУДОВАНИЕ**

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

Торговая сеть
МАГАЗИН 01

**(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

РЕКЛАМА

ГК «ЦДС» поднимает планку

Аня Батаева / В 2012 году ГК «ЦДС» вошла в тройку лидеров среди застройщиков Санкт-Петербурга по уровню спонтанной известности. ➔

Исследовательская компания Infowave отмечает, что ГК «ЦДС» занимает в рейтинге узнаваемости третье место. Первое и второе места пока традиционно остаются за Компанией Л1 и ЛенСпецСМУ.

Значительный рост популярности ГК «ЦДС» объясняется темпами роста строительства и продаж квартир. В 2012 компания увеличила объемы реализации жилья на 30% по сравнению с прошлым годом. По оценкам руководства компании, ежегодно ГК «ЦДС» вводит в эксплуатацию 200 тыс. кв. м. Эти показатели за ближайшие 3-5 лет планируется увеличить до 500-600 тыс. кв. м. В настоящее время земельный банк, осваиваемый ГК «ЦДС», составляет 3,5 млн кв. м, 1,2 млн кв. м компания приобрела в этом году.

Снижать темпы ГК «ЦДС» не намерена, даже если в силу вступит пакет поправок в Градостроительный кодекс РФ, согласно которому на откуп чиновникам отдается «установление перечня обязательств застройщика по строительству транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры». По оценкам экспертов, принятие такого закона повысит стоимость 1 кв. м жилья в среднем на 15 тыс. рублей.

«Пока такого закона нет, но я думаю, в том или ином формате часть нагрузки по созданию социальной инфраструктуры застройщики будут брать на себя», – комментирует Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». – Какие будут правила, при таких и будем работать. Меньше строить не будем. Мне кажется, не совсем правильно



Михаил Медведев заявил, что компания намерена наращивать темпы жилищного строительства

перекладывать затраты на застройщика, но сейчас вопрос не в этой плоскости стоит. Просто увеличились затраты на строительство социальной инфраструктуры».

Принцип квартальной застройки ГК «ЦДС» уже включает в себя строительство объектов социальной инфраструктуры: в ЖК «Новое Мурино» в I квартале 2013 года начнется строительство двух детских садов и одной школы, а в ЖК

«Муринский Посад» будут построены два детских сада и две школы.

В структуре продаж ГК «ЦДС» 70% приходится на жителей Санкт-Петербурга, 30% составляют клиенты из других регионов. Наибольшее количество договоров по продаже было заключено с жителями Мурманска, Архангельска, Ханты-Мансийска, Владивостока и Екатеринбурга.

Более половины сделок по продаже жилья в аккредитованных банками объектах совершается с привлечением ипотечных кредитов и других программ кредитования. В этом году у покупателей квартир ГК «ЦДС» появилась возможность воспользоваться ипотечными и кредитными программами 18 банков и финансовых организаций. Среди крупнейших – ЗАО «Банк ВТБ24», ОАО «Банк «Санкт-Петербург», ОАО «Газпромбанк», ОАО «УРАЛСИБ Банк», ОАО «Ханты-Мансийский банк», АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК», ОАО «Банк «Возрождение».

Также ГК «ЦДС» тщательно следит за качеством сдаваемых объектов. В конце прошлого года в ГК «ЦДС» открыт отдел контроля качества, который ведет надзор за работами во время строительства, а также за эксплуатацией зданий после их ввода.

В течение 2013 года ГК «ЦДС» собирается вывести на рынок 7 новых объектов, в том числе новые крупные проекты комплексного освоения территорий.

В декабре 2012 года компания введет в эксплуатацию следующие объекты: «Гагарина, 18», «Парковый» и поселок таунхаусов «Кантеле» в Репино. В начале 2013 года будут сданы ЖК «Северные высоты», ЖК «Золотой век» в Пушкине и первая очередь ЖК «Новое Мурино». На несколько месяцев раньше с опережением графика, во II квартале 2013 года, застройщик собирается сдать в эксплуатацию ЖК «Пулковский».

цифра

200 ТЫС. КВ. М

ГК «ЦДС» сдает ежегодно

КРУГЛЫЙ СТОЛ
20 декабря 2012
в 15.00

Санкт-Петербург, пл. Островского, 11,
2-й этаж (Зал инвестиционных
проектов)

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**
Подробная информация на ASINFO.RU
PR-отдел: (812) 458-03-40,
pr@stroypress.ru

**Помещения общего пользования
в жилых домах: примеры
оригинального использования**

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Правовые аспекты использования общих помещений. Могут ли они приносить прибыль? Как?
- Места общего пользования в элитных жилых комплексах: какова должна быть их общая площадь (доля в общем объеме площадей комплекса)?
- Какие элементы обязательно должны содержать входные группы? Примеры оригинального оформления входных групп и мест общего пользования в жилых домах.
- Как оригинальное оформление влияет на продажи? Способно ли его отсутствие снизить интерес?

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

**ГК «ЦДС»
ПРИОБРЕТАЕТ:**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ГОРОДЕ И ОБЛАСТИ
ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

**ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ (ОСЗ)
В ПРЕДЕЛАХ КАД**

**РАССМОТРИМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ
ЗДАНИЯ ИЛИ УЧАСТКА В ЦЕНТРЕ ГОРОДА
ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСА**

+7 (921) 946-10-47 razvitiecds@mail.ru

ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ
В ЖИЛИЩНОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ

группа компаний
НЕВСКИЙ АЛЬЯНС

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

**ГОТОВЫЙ
ПРОЕКТ!**

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

Кирпичный заслон

Антонина Асанова / Группа ЛСР запустила новый кирпичный завод с перспективной мощностью 220 млн штук условного кирпича в год. Эксперты полагают, что появление нового производства не скажется на долях местных компаний и ценах на кирпич, но будет способствовать вытеснению с рынка региональных игроков. ➔

Новый завод возведен на участке 34 га на границе Тосненского и Кировского районов Ленобласти, вблизи г. Никольское. В полукилometре от предприятия находится Чекаловское месторождение кембрийской глины. Площадь самого производственного комплекса составляет 7,2 га. Производство, заявленное холдингом как самое крупное в Европе, призвано восполнить мощности НПО «Керамика», потерянные со сносом завода, а также взять на себя долю рынка завода «Ленстройкерамика», закрыть который планируется в ближайшее время. После ввода нового производства доля рынка «Победы ЛСР» среди предприятий Петербурга и Ленобласти вырастет до 60%, подчитал председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров.

Инвестиции в строительство завода составили около 10 млрд рублей, порядка 80% этих средств – заемные. Срок кредита – 10 лет, сообщил управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» Алексей Гаврилов. Окупить вложения компания рассчитывает за 7-10 лет.

Первая линия завода мощностью 120 млн штук условного кирпича в год будет выпускать крупноформатный поризованный кирпич бренда Rauf. Вторая сможет производить либо клинкерный кирпич и керамическую плитку с мощностью до 25 млн штук



Фото: Елена Кривоша

условного кирпича в год, либо лицевого кирпича с мощностью до 40 млн штук условного кирпича в год. Ее монтаж планируется начать весной следующего года, а запустить в середине 2013 года. Кроме того, Группа ЛСР рассматривает возможность запуска третьей линии – по выпуску лицевого кирпича мощностью до 75 тыс. штук условного кирпича в год. Пока сроки и стоимость ее строительства неизвестны.

Завод в Никольском планировали ввести еще в 2010 году. Но строительство было заморожено на время кризиса, в том числе

из-за того, что поставщик оборудования, одна из французских компаний, с которой уже был заключен контракт, обанкротился, пояснил Александр Вахмистров. «Мы потеряли миллионные деньги и время, – заявил он. – Банкротство еще идет, но понятно, что мы ничего не получим». Кроме того, за время строительства завода у группы появился значительный конкурент – в 2011 году аналогичное оборудование установили на Рябовском заводе керамических изделий (РЗКИ), принадлежащем ООО «Газстрой». Мощность

РЗКИ составляет 180 млн штук условного кирпича в год.

Запуск нового завода вряд ли приведет к значительному увеличению доли «Победы ЛСР» на рынке, которая и так составляет порядка 50%, считают эксперты. «Рыночная среда достаточно насыщена, и речь может идти о существенном усилении конкуренции», – считает аналитик ИК «Финам» Анна Мишуткина. Новое производство, скорее, позволит компании сохранить позиции в условиях появления нового конкурента – Рябовского завода – и обеспечить долгосрочное преимущество по сравнению с остальными производителями, согласен управляющий партнер консалтинговой группы «Решение» Александр Батушанский.

Снижения цен, скорее всего, тоже не произойдет. «Местные игроки в текущей ситуации на рынке могут понижать цены на свою продукцию только в ответ на демпинг производителей из других регионов, – поясняет господин Батушанский. – Но маржинальность устаревших производств Пскова и Новгорода, основных региональных поставщиков кирпича на рынок Петербурга, невысока, а с учетом стоимости доставки кирпича они вряд ли смогут конкурировать с местными игроками». Скорее всего, появление двух современных высокотехнологичных заводов приведет к постепенному вытеснению региональных игроков, чья доля рынка по итогам 2011 года доходила до 30%, считает эксперт.

Наличие двух крупных игроков позволит обеспечить качественным кирпичом весь рынок Северо-Запада и сдерживать ценообразование, считает заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест» Беслан Берсиров. Появление нового завода и вытеснение игроков из других регионов он оценивает положительно. По его словам, поиск кирпича за пределами Ленобласти – необходимость, вызванная нестабильностью работы местных заводов.

БЭСКИТ®

20-й год

экспертной деятельности

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

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при реконструкции (реконструкция):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

«Новый Оккервиль» – победитель Urban Awards второй год подряд

ЖК «Новый Оккервиль», реализуемый инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой», стал дважды лауреатом IV Ежегодной премии в области жилой городской недвижимости двух столиц Urban Awards 2012. ➔

Решением экспертного жюри премии «Новый Оккервиль» признан победителем в номинации «Самый экологичный жилой комплекс Санкт-Петербурга». Также он стал «Лучшим жилым комплексом Санкт-Петербурга» в своем классе. Эту награду «Новый Оккервиль» завоевывает уже второй год подряд, несмотря на усиливающуюся конкуренцию в данной номинации. Специальная награда «Самый экологичный жилой комплекс», которой удостоился «Новый Оккервиль», была введена только в этом году. Исследованием номинантов занимались специалисты компании EcoStandart, которая аккредитована в международном сообществе по «зеленому» строительству U.S. Green Building. При рассмотрении претендентов на победу оценивались местоположение здания, наличие в непосредственной близости парков и водоемов, расстояние до ближайших



промышленных предприятий, примененные материалы и технологии и пр. Специалисты EcoStandart выезжали на каждый объект для проведения химического анализа воздуха, измерения электромагнитных полей, уровня радиации, уровня шума и влажности в квартирах и парадных, – словом, всех тех показателей, от которых зависит уровень комфорта и здоровье жильцов. «Термин «экологичное жилье» для покупателей

квартир должен воплощаться в конкретных характеристиках, влияющих на качество их жизни, – уточняет генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – В «Новом Оккервиле» есть зеленая благоустроенная зона для отдыха (с пляжем, прогулочными и велосипедными дорожками); на территории, где ведется строительство, никогда не было свалок и вредных производств. Проектом предусмотрены светлые просторные дворы, фасады зданий утеплены, специальная горизонтальная разводка отопления позволяет регулировать уровень потребляемого тепла в каждой квартире, а благодаря автономному котельному для каждого дома удалось избежать теплотерьер при подаче тепла и горячей воды в дом. Мы рады, что по результатам исследования эксперты признали «Новый Оккервиль» самым экологичным комплексом Санкт-Петербурга».

Без привязки к бюджету

Михаил Немировский / Смольный утвердил программу строительства школ и школьных бассейнов до 2016 года стоимостью 18,75 млрд рублей. Вместе с тем чиновники не смогли разобраться, предусмотрено ли финансирование программы в законе о бюджете на ближайшие три года. ➔

Проект постановления «О программе строительства школ и школьных бассейнов в 2012-2016 годах» представила председатель Комитета по образованию Жанна Воробьева. По ее словам, при разработке документа ее комитет опирался на план действий по модернизации общего образования на 2011-2015 годы, утвержденный правительством РФ. Реализация проекта будет осуществляться Комитетом по строительству как государственным заказчиком по строительству объектов социальной инфраструктуры. В рамках программы будет построено 34 школы и 22 здания школьных бассейнов в разных районах города. Госпожа Воробьева добавила, что распределение новых объектов среди городских районов и сроки их строительства напрямую связаны с динамикой темпов жилищного строительства в районах. Так, по данным чиновницы, в Калининском, Колпинском, Красногвардейском и Московском районах необходимость дополнительных мест в школах может появиться к 2015-2016 учебным годам. А в центральных районах – Адмиралтейском, Василеостровском, Центральном – профицит мест в школах будет расти в пределах прежних показателей. Глава комитета выразила уверенность, что выполнение проекта в заявленных объемах позволит полностью удовлетворить спрос насе-

ления города на получение образовательных услуг и модернизировать здания школ в соответствии с новыми требованиями образовательного процесса. Принципиальным моментом в проекте программы является принятие решений о бюджетных инвестициях и установлении расходных обязательств Петербурга в соответствии с законом о бюджетном процессе. По словам Жанны Воробьевой, в период с 2013 по 2016 год на реализацию проекта из городского бюджета потребуется порядка 18,75 млрд рублей. Данный пункт и конкретно эта цифра вызвала ряд вопросов у присутствующих на заседании членов правительства. «Сегодня мы утверждаем программу строительства школ и бассейнов. Но в ноябре в третьем чтении был принят бюджет до 2015 года. Ваша программа там прописана? Она вообще соответствует хотя бы трехлетнему бюджету?» – вопрошал вице-губернатор Сергей Вязалов. По-видимому, этот вопрос поставил главу Комитета по образованию в тупик. «Мы говорим о бюджетных ассигнованиях. И да, возможно, эти суммы заложены в бюджет», – предположила госпожа Воробьева.

Такой ответ не удовлетворил губернатора, но в необходимости утверждения программы он не усомнился. «Программа действительно очень важ-

ная. Новые школы, тем более с бассейнами, нужно строить не только для здоровья наших детей. Мы не можем допустить, чтобы юное поколение не умело плавать. Вместе с тем у меня есть определенные сомнения, на которые меня натолкнул вопрос Сергея Юрьевича (Вязалова – прим. ред.), а именно насколько эта программа увязана

с работой над бюджетом на 2013 и последующие годы», – отметил губернатор. В итоге Георгий Полтавченко поручил вице-губернаторам Сергею Вязалову и Василию Кичеджи изучить вопросы бюджетного финансирования программы и в случае расхождений по цифрам внести соответствующие коррективы в бюджет.

КСТАТИ

Одним из наиболее значимых решений правительства стала отмена проекта планировки территории между Набережной ул., Советским пер. и Софийским бульваром в Пушкине, выполненного для компании «СТАРТ Девелопмент», которая собиралась построить там гостиницу площадью 13,1 тыс. кв. м. Глава КГА Юлия Киселева напомнила, что девелопер подавал иск в арбитраж с требованием заключить договоры аренды земельного участка для проектирования и строительства на нем гостиницы, но проиграл в суде первой инстанции. За существующий на этой территории сквер на заседании вступилась администрация района, и губернатор эту позицию поддержал. Также Смольный утвердил проект планировки и межевания территории, ограниченной ул. Михайлова, ул. Комсомола и Арсенальной наб. Проект планировки разработан по заказу ЗАО «Градостроитель». Площадь участка составляет 11,95 га. В границах этой территории находится объект здравоохранения – больница, здание завода «Арсенал», здание изолятора № 1 «Кресты». «Арсенал» намерен перепрофилировать помещения своих зданий, принадлежащих ему по праву собственности, под коммерческое использование. В самом здании завода будет реализован лофт-проект. Вместо общежития появится гостиница.

18 декабря отмечает 55-летие Николай Иванович Иванов, генеральный директор ООО «ЗапСтройКомплект»

Уважаемый Николай Иванович!
Примите наши искренние поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!

Желаем Вам неиссякаемой энергии, достижения новых целей,
крепкого здоровья, гармонии и благополучия в семье.

Пусть на Вашем пути встречаются только надежные партнеры,
работа приносит удовлетворение, а новые проекты с легкостью
воплощаются в жизнь!



С уважением, коллектив
строительно-реставрационной компании
ООО «ЗапСтройКомплект»



Северо-Запад проголосовал за изменения в НОСТРОЙ

Екатерина Костина / 10 декабря состоялась окружная конференция НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу. Одним из основных решений, которое приняли представители саморегулируемых организаций, стало предложение о расширении функций координатора. ➔

Фото: Ингита Винонова



Окружная конференция НОСТРОЙ по СЗФО приняла решение предложить окружным конференциям в других округах самостоятельно принимать решение о необходимости создания координационных советов

Председателем на конференции выступил Сергей Петров, депутат Государственной Думы РФ, координатор НОСТРОЙ по СЗФО. В начале заседания были сформированы рабочие органы конференции и утверждена повестка дня. Представители профессионального сообщества обсудили вопросы, связанные с работой комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении членов НОСТРОЙ, связанных с деятельностью Михаила Викторова и работой ревизионной комиссии по указанной теме. На заседании был затронут вопрос о внесении изменений в «Регламент окружных конференций членов Национального объединения строителей» и в «Положение о координаторе по федеральному округу и городу федерального значения». Также представители СРО коснулись проблем технического регулирования в строительной отрасли и ряда других моментов.

Владимир Юсупджанов, президент НП «Управление строительными предприятиями Петербурга», рассказал о работе комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении членов Национального объединения строителей, связанных с деятельностью руководителя аппарата НОСТРОЙ Михаила Викторова. Он сообщил, что совет НОСТРОЙ внес изменения в состав комиссии, созданной по решению VI съезда, а также о том, что НОСТРОЙ не ответил на запросы, направленные от комиссии.

В свою очередь, Юрий Курикалов, член ревизионной комиссии НОСТРОЙ, поведал о ее работе и о том, какие запросы были направлены в аппарат НОСТРОЙ членами комиссии. «В аппарате НОСТРОЙ сообщили, что все ответы на запросы ревизионной комиссии направлены лично председателю ревизионной комиссии, а члены комиссии не уполномочены читать эти ответы», — отметил Юрий Курикалов.

В результате бурного обсуждения участники окружной конференции большинством голосов решили рекомендовать совету

НОСТРОЙ внести в повестку дня заседания 13 декабря 2012 года вопрос «О работе комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении членов Национального объединения строителей», а также продлить полномочия этого органа до окончания проверки всех фактов. Кроме этого, было решено рекомендовать совету НОСТРОЙ отстранить Михаила Викторова от исполнения обязанности руководителя аппарата

Также Павел Созинов отметил, что у СЗФО есть свой проект на этот счет. «В целях повышения роли округов и координаторов следует обеспечить их вхождение в совет НОСТРОЙ по должности, а также создать филиалы координаторов в округах, что поможет расширить представительские, административные и иные их функции в рамках национального объединения», — прокомментировал он.

Участники окружной конференции поддержали концепцию создания ресурсных центров НОСТРОЙ

Национального объединения строителей до завершения работы комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении членов НОСТРОЙ.

Изменение в положении о координаторе

Павел Созинов, заместитель координатора по СЗФО, член совета НП СРО «Новгородское областное строительное объединение «Стройбизнесинвест», рассказал о внесении поправок в регламенты совета и аппарата НОСТРОЙ по поводу порядка рассмотрения и исполнения советом и аппаратом решений окружных конференций. Он отметил, что координатором Центрального федерального округа на совет НОСТРОЙ были вынесены предложения по внесению изменений в «Положение о координаторе». Подобные предложения также поступили от СРО «Строители Белгородской области», от координатора Москвы и от НП «Региональное отраслевое строительное объединение по содействию регулированию профессиональной предпринимательской деятельности в области строительства «РОССО-ДОРМОСТ».

тальный директор НП СРО «Новгородское областное строительное объединение «Стройбизнесинвест», и Екатерина Янковская, начальник информационно-правового отдела СРО НП «Строители Ленинградской области», были выдвинуты от округа в состав экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере.

Необходимые решения

Предметное обсуждение на окружной конференции получил вопрос, связанный с вопросами технического регулирования в строительстве. Александр Шиллов отметил, что система стандартизации НОСТРОЙ содержит много ошибок. В частности, самым большим ее недостатком является отсутствие объединенных стандартов в области строительства и проектирования. В связи с этим на окружной конференции было решено рекомендовать НОСТРОЙ совместить свод стандартов и правил объединения строителей с техническими документами Национального объединения проектировщиков.

Александр Шиллов доложил о своем участии в заседании Комитета по регламенту НОСТРОЙ от 5 декабря, где был рассмотрен вопрос «Об обращении руководителя аппарата к координатору по СЗФО Петрову С.В. о недостоверной информации, данной Павлом Созиновым и Александром Шилловым на заседании окружной конференции 10 сентября 2012 года».

В результате обсуждения участники конференции решили считать решение Комитета по регламенту по этому вопросу «превышающим полномочия данного органа и находящимся вне его компетенции», а также считать претензии Комитета по регламенту необоснованными.

Также участники окружной конференции рассмотрели несколько актуальных тем, в том числе поддержали концепцию создания ресурсных центров НОСТРОЙ, одобрили предложение НП «Строители Ленинградской области» по внесению изменений в «положение о Единой системе аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса», а также поддержали проведение IV Съезда строителей Северо-Запада весной 2013 года.

Газета «Строительный Еженедельник» стала победителем в номинации «Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве – 2012» по версии Национального конкурса российских строителей «СТРОЙМАСТЕР-2012». Почетную грамоту представителю издания вручил Сергей Петров.

КСТАТИ



13 декабря прошел совет НОСТРОЙ, который прекратил работу комиссии по деятельности Михаила Викторова и оставил предложения Комитета по регламенту без внимания.

Александр Орт:

«В негосударственной экспертизе произойдет снижение стоимости и сокращение сроков»

Член совета некоммерческого партнерства «Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс», председатель экспертного совета этого партнерства Александр Орт организует новую структуру по негосударственному надзору и экспертизе. В беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Денисом Кожиным он рассуждает, почему услуги негосударственной экспертизы станут более конкурентоспособными и дешевле государственных. ➔

– Как сегодня обстоят дела с развитием рынка негосударственной экспертизы?

– Нововведение по внедрению негосударственной экспертизы сначала было воспринято всеми участниками строительного рынка как нечто чуждое и непонятное, поскольку уже давно существует устоявшаяся система государственной экспертизы. А так как это всех настораживало, то и начало реализации новых норм Градкодекса было неактивным. Практически весь этот год ушел на выстраивание той схемы, которая должна подвести черту под реструктуризацией государственной экспертизы с вводом негосударственной. Появившиеся четкие правила по аттестации специалистов и аккредитации новых организаций по негосударственной экспертизе, а также требования по переездной и переездной ранее существовавших компаний повлекли за собой затягивание процесса внедрения негосударственной экспертизы. Как только в мае этого года появились четкие правила, всем стало понятно, каким путем идти в части создания или перерегистрации компаний по негосударственной экспертизе. Сначала до августа этого года продлевали действующие аттестаты специалистов, потом их принято было признать недействительными. Теперь правила вроде бы появились, но процедурно это очень длительный процесс.

– Что необходимо для аттестации специалистов и аккредитации организации в сфере негосударственной экспертизы?

– По закону в компании должно быть минимум пять специалистов, аттестованных на право ведения негосударственной экспертизы. Документы посылаются претендентом по почте или лично привозятся в Минрегион, где они должны быть рассмотрены в течение месяца. Реально это процедура из-за формальных претензий (например, было неправильно оформлено заявление) к представленным документам может растягиваться на месяцы, а то и на полгода. Скажем через 1,5-2 месяца гражданин может получить отказ по формальным признакам. Еще месяц уходит на то, чтобы переделать эти замечания, поэтому только на первом этапе уходит 3 месяца. Потом месяц и более нужно ждать, чтобы тебя пригласили на экзамен. Мало того, что это процедурно очень растянутый процесс, все сосредоточено в Москве, и вся Россия едет туда. А там сумасшедшая очередь только для того, чтобы попасть на экзамен. И не факт, что специалист сдаст экзамен с первого раза, это естественный процесс.

– С чем связана необходимость переезда уже работавших в этой области специалистов? Как-то повысились требования к экспертам?

– Приказ Минрегиона выпущен так, что до 30 августа все эксперты должны были переезжать. Процедура практически такая же, как раньше, только документы требуются другие.



По закону в компании должно быть минимум пять специалистов, аттестованных на право ведения негосударственной экспертизы

– Может быть, это какие-то специальные «бюрократические рогаки», чтобы отсеять случайные компании на этом рынке?

– В течение 4-5 месяцев человек, как правило, выходит на экзамен, через две недели после сдачи экзамена ему должны выдать аттестат. Фактически это происходит через месяц-полтора. И далее при наличии всех аттестатов у пяти специалистов в организации можно подавать в Регистрационную палату на регистрацию самой организации. Там тоже свой порядок и свои сроки. В итоге при благополучном стечении обстоятельств уходит 8-9 месяцев, чтобы организации подтвердить свое право или вновь зарегистрироваться и начать свою деятельность. Раньше в России было зарегистрировано около 470 организаций по экспертизе, а подтвердилось только порядка 50. Возможно, переездная была задумана, чтобы сократить количество этих организаций. Пока для меня и для всех участников рынка негосударственной экспертизы это непонятно.

– В каком состоянии процесс аттестации специалистов и аккредитации вашей новой организации?

– В Минрегион направлены документы на 14 специалистов, по трем из них через 1,5 месяца пришел ответ – необходимо поправить некоторые формальные замечания в документах. Я надеюсь, что по существующей процедуре мы сможем до Нового года аттестовать необходимое количество специалистов и получить аккредитацию.

– А для специалистов из государственной экспертизы тоже необходима переездная?

– Там все прошло более лояльно, во всяком случае по срокам, чтобы не оставался процесс государственной экспертизы.

– А если в негосударственную экспертизу перейдут работать специалисты из государственной экспертизы?

– Аттестат подтверждает квалификацию специалиста, а где он работает – значения не имеет.

– Есть ли какая-то разница между полномочиями государственной и негосударственной экспертизы после вступления в силу поправок в Градкодекс?

– Разрешение на строительство выдается при наличии любой экспертизы – как государственной, так и негосударственной. Однако для проектов, которые финансируются из бюджета, а также для особо опасных и особо сложных проектов обязательно проведение государственной экспертизы. Для всех остальных проектов застройщику дается право обращаться в любую аккредитованную организацию.

– Как вы полагаете, негосударственные услуги будут дешевле или дороже, чем у госэкспертизы?

– Я уверен, что в негосударственной экспертизе произойдет снижение стоимости и сокращение сроков. Во всяком случае мы перед собой ставим именно такую задачу. Я думаю, что негосударственные структуры, чтобы к ним пошли, будут понижать

стоимость на 5-7% по сравнению с государственной.

– Аккредитованная негосударственная организация имеет полномочия на проведение экспертизы на территории всей РФ?

– Если раньше госэкспертиза в Петербурге могла работать только с проектами для Петербурга, то теперь негосударственная экспертиза распространяется на проекты на всей территории РФ. То есть если проектная организация находится в Петербурге, а объект в Челябинске, не надо ехать туда, чтобы пройти экспертизу.

– Все, о чем мы говорили выше, касается экспертизы, но ваша новая организация в дальнейшем планирует заниматься также и надзором?

– Пока порядок аккредитации компаний на проведение негосударственного надзора не определен. Ко второму чтению законопроекта в Госдуме направлены предложения от Петербурга, и я надеюсь, что до конца этого года этот закон с поправками в Градкодекс будет принят. Уже имея опыт аттестации специалистов и аккредитации в экспертизе, мы полагаем, что и в надзоре схема будет приблизительно та же. Сначала инспекторов надо будет аттестовывать, а потом аккредитовать организацию на проведение негосударственного надзора. Поэтому Комитет по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО и национальный центр «Специальный ресурс» вышли с конкретными предложениями, чтобы не централизовать все в Москве, и полпредство нас поддержало. Мы предложили дать право субъектам проводить аттестацию по федеральным округам, это экономия и времени, и средств. Не надо будет ехать, например, из Владивостока в Москву, если они создадут центр по переезду у себя в Хабаровске.

– Пока правила игры по надзору окончательно не определены, эти функции выполнят только госструктуры. Ваш прогноз: когда реально заработают компании в сфере негосударственного надзора?

– Директивные сроки в знаменитой «дорожной карте» (распоряжения Правительства РФ от 16 августа 2012 года «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» – прим. ред.) установлены с 1 декабря текущего года, то есть с 1 января 2013 года часть положений должна уже реализовываться. Я надеюсь, что негосударственные компании смогут начать оказывать услуги по надзору с июня следующего года.

цифра

на 5-7%

ниже будет стоимость негосударственной экспертизы

интервью



Олег Мельников: «Наиболее затратным является проведение и подключение к энергетическим сетям»

В Петербурге создается особая экономическая зона (ОЭЗ), одной из основных целей которой является обеспечение инвесторов высокотехнологичных отраслей экономики всей необходимой инфраструктурой для реализации инвестиционных проектов. Руководитель филиала ОАО «Особые экономические зоны» в Санкт-Петербурге Олег Мельников рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Анастасии Цыбиной о ходе реализации проекта и особенностях строительства инженерной, транспортной и таможенной инфраструктуры в ОЭЗ.

– Олег Васильевич, какова расчетная стоимость инженерной подготовки территории ОЭЗ в Санкт-Петербурге? Выросла ли эта стоимость за 5 лет существования ОЭЗ? За счет чего?

– Относительно стоимости инженерной подготовки площадки «Новоорловская» пока сложно говорить, так как работы не завершены. Стоимость строительства инженерной, транспортной, таможенной и иной инфраструктуры этого участка прошла согласование государственной экспертизы и была определена в результате работы проектной компании. С момента проведения государственной экспертизы в 2010 году эта стоимость не изменилась. Если говорить о конкурсных процедурах по строительству ряда объектов, таких как, например, Центр трансфера технологий, то нам удалось существенно снизить стоимость строительства этих объектов. Это касается и общей застройки территории. На участке «Нойдорф» вся инфраструктура уже построена. Стоимость данного проекта составила порядка 1,7 млрд рублей бюджетных средств.

– Какая из инфраструктур – транспортная, энергетическая, таможенная – обходится дороже всего?

– Если говорить о строительстве, то наиболее затратным является проведение и подключение к энергетическим сетям на участке. Это связано с тем, что участок «Новоорловская» большой площади, а значит, требует больших энергетических мощностей. Стоимость строительства энергетической инфраструктуры составляет порядка трети от всего контракта с подрядчиком. Если говорить об эксплуатации объектов, то мы не делим затраты на отдельные статьи.

– Строительство какой из этих инфраструктур является наиболее сложным? Почему?

– В целом строительство всей инфраструктуры ОЭЗ – довольно сложный проект в силу разных причин. Одна из них – невыполнение обязательств со стороны генеральных подрядчиков и генеральных проектировщиков в полном объеме и своевременно. Если проект сделан некачественно – по нему нельзя строить. И сейчас мы корректируем проектную доку-

ментацию по участку «Новоорловская». 20 декабря подадим эти документы на государственную экспертизу и надеемся, что стоимость строительства инфраструктуры останется прежней. Что касается площадки «Нойдорф», то мы находимся в завершающей стадии сдачи таможенного поста и планируем до конца года поставить его на баланс. После этого приступим к передаче объекта в ведение Федеральной таможенной службы (ФТС) России. Пока трудно предположить, сколько времени он займет.

– С какими проблемами при строительстве инфраструктуры вы столкнулись?

– На примере особых экономических зон начинает отрабатываться новая модель работы ФТС. Дело в том, что понятие режима свободной таможенной зоны относительно новое для России. И поэтому процедуры принятия решений занимают

образом синхронизируются реализация проектов резидентов и подготовка территории?

– Резиденты не корректируют сроки строительства инфраструктуры ОЭЗ в целом, но вправе вносить изменения в сроки строительства объектов на выделенных им участках. У нас есть резиденты, и свободных земельных участков практически не осталось. Инфраструктуру для них мы обязаны построить и планируем завершить строительство к концу 2013 года. Более того, у нас уже есть резиденты, которые начали строить свои объекты. Они вышли, по сути, в чистое поле. Мы обеспечили их электроэнергией по временной схеме. Теперь только от их желания зависит возможность строительства объектов. Мы ускоряем работу, для того чтобы «совпасть» с графиками строительства наших резидентов. Весной 2013 года мы ожидаем выхода на строительную площадку еще 3-5 компаний. А в следующем году ожидаем ввода первого

«Петербурггазу». У нас были трения с Водоканалом, но они решены. На участке «Нойдорф» мощностей достаточно, на участке «Новоорловская» – нет. Это объясняется тем, что изначально на территории ОЭЗ «Санкт-Петербург» не планировалось производство, и мощности проектировались без учета производственной составляющей. Но после этого, в 2010 году, были внесены изменения в ФЗ № 116, согласно которым в технико-внедренческой зоне производство стало возможным. И естественно, многим компаниям стало интересно здесь запустить производство, которое требует в разы больших мощностей. Поэтому нам бы хотелось в 2 раза увеличить мощности по электричеству и почти в 2 раза по теплу и газу. Мы уже получили предварительные технические условия на увеличение мощности по электричеству от Ленэнерго, по теплу – от ГУП «ТЭК». Сейчас идет процесс согласования и подписания договора на технологическое присоединение.

– Какова на данный момент готовность инженерной инфраструктуры ОЭЗ и отдельных ее участков? Когда планируется завершить подготовку территории полностью?

– На участке «Нойдорф», как я уже говорил, все готово к выходу на стройплощадку резидентов. На участке «Новоорловская» Центр трансфера технологий будет сдан летом 2013 года, и разместиться в нем хочет уже целый ряд резидентов. Срок сдачи инженерной, транспортной и таможенной инфраструктуры намечен на декабрь 2013 года. Мы стремимся соблюсти эти сроки и завершить подготовку территории как можно скорее.

На участке «Нойдорф» мощностей достаточно, на участке «Новоорловская» – нет

много времени, так как многие из них принимаются впервые. Например, нашим резидентам требуется ввоз на территорию ОЭЗ компонентов для производства фармацевтических препаратов или высокотехнологичного оборудования. Процедура имеет свою специфику, которую нам всем – резидентам, таможенной службе и управляющей компании – нужно «отработать». Администрация города помогает нам оперативно решать вопросы. Например, при закладке первого камня в основание завода компании «Новартис» Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли совместно с другими комитетами правительства Петербурга помог с решением проблемы строительства дороги для «Новартиса», по которой сейчас могут проехать все резиденты.

– Корректируют ли резиденты сроки строительства инфраструктуры? Каким

образом резидента – завода компании «Ракурс Инжиниринг». Это будет первая компания, которая почти за 6 лет существования зоны построила свой объект, перевела сюда своих сотрудников и начала деятельность в ОЭЗ. Что касается синхронизации наших проектов и проектов резидентов, то мы взяли за практику проводить ежемесячные совещания с резидентами. На них мы обсуждаем планы по развитию площадок, существующие проблемы и находим взаимоприемлемые решения.

– Насколько вы удовлетворены работой Ленэнерго и других компаний, которые обеспечивают площадки ресурсами? Достаточно ли ОЭЗ тех энергетических мощностей, которые на данный момент запланированы?

– У нас нет замечаний к работе Ленэнерго, Санкт-Петербургских электрических сетей, ГУП «ТЭК»,

цифра

1,7 млрд рублей –

стоимость строительства всей инфраструктуры для участка «Нойдорф»

Точка зрения

«Мы готовы к любым производственным достижениям»

ОАО СПб НИИИ «Энергоизыскания» является лидером в области проведения комплексных инженерных изысканий для строительства атомных объектов. О перспективах развития научного потенциала института корреспонденту «Строительного Еженедельника» рассказал главный инженер НИИ Игорь Лаков.

– Насколько велика производственная база института?

– Во-первых, хотелось бы отметить, что не так давно наше предприятие отметило свое 80-летие. Несмотря на то что возраст почтенный, мы чувствуем себя молодыми, бодрыми, готовыми к производственным подвигам. На сегодняшний день производственная база института позволяет нам выполнять работы на трех площадках проектируемых атомных станций одновременно. Я считаю, что это большое достижение, потому что наша отрасль сейчас в упадке. Сейчас же наш институт возродился и



является ведущим предприятием госкорпорации «Росатом» в области инженерных изысканий. С учетом того, что работа на атомных станциях подразумевает большой комплекс выполняемых работ, выход на три объекта одновременно – это показатель достаточно серьезных мощностей. Нам удалось собрать крепкий кадровый костяк. У нас есть современная материально-техническая база для проведения комплексных инженерных изысканий, в том числе и собственные буровые установки, работающие на наших основных площадках, собственная лабораторная база.

– Планируете ли выходы на гражданское строительство?

– Безусловно, такие планы существуют, поскольку у нас замкнуты на атомной энергетике не совсем

правильно. Рыночная конъюнктура – вещь изменчивая: сегодня у нас есть госзаказ на изыскания под атомные станции, а завтра его могут сократить. Соответственно, нужно искать выходы на другие отраслевые рынки. Это и нефтегазовая отрасль, и энергетическое строительство, а также гражданское и промышленное строительство. Сейчас мы ведем анализ рынка на следующий год. У компании есть амбициозные планы, которые разрабатывает наш строительный дивизион «Росатома», возглавляемый московским Атомэнергопроектом. Здесь речь идет не только о европейской части России, но и о Сибирском регионе. Обязательно будем работать и в Петербурге, тем более что у нас есть положительный опыт в родном городе.

– Расскажите о научной деятельности института. Какими лабораториями располагает организация?

– Научная деятельность в нашем институте развивается по двум направлениям. Во-первых, на базе института создана лаборатория математического моделирования и геоинформационных технологий. Лаборатория занимается построением моделей геологического пространства, геофильтрационных моделей, прогнозированием подтоплений

территорий, созданием специализированных баз данных по объектам атомной энергетики. За 30-40 лет работы на атомных объектах у нас в институте накопился огромный архив, и этот архив нужно сохранить, то есть буквально перенести печатную информацию и чертежи в электронный формат с созданием специализированного интерфейса работы с данными. Второе направление – это участие нашего института в разработке нормативных документов для атомной отрасли в рамках совместной программы «Росатома» и нашей профильной СРО «Союзатомгео». Несколько нормативных документов по этой программе разрабатывается именно нашим институтом. Кроме того, сейчас активно реализуются планы по развитию экологического направления. Недавно наша экологическая лаборатория получила аттестат аккредитации. На его основании мы можем проводить полный комплекс экологических исследований. Если раньше эти работы приходилось отдавать на субподряд, то теперь мы можем выполнять все своими силами. Естественно, в дальнейшем мы будем развивать это направление, что подразумевает и набор специалистов, и расширение приборной базы.

– Есть ли планы по закупке/модернизации оборудования?

– На сегодняшний день институт укомплектован самым современным оборудованием, которое только могут предложить российские производители. Разумеется, у нас есть планы и по закупке нового оборудования, например установки статического зондирования. Отечественного аналога этого оборудования, к сожалению, рынок не предлагает, поэтому думаем покупать установку за рубежом. В планах есть развитие приборной базы в лабораториях, в том числе в экологической лаборатории и лаборатории механики грунтов. Кроме того, растущие объемы работ ставят перед нами необходимость увеличения парка буровых установок.

«Проблема кадрового обеспечения – общая проблема организаций, специализирующихся на проведении инженерных изысканий»

Начальник технического отдела ОАО СПб НИИИ «Энергоизыскания» Анастасия Волкова рассказала о том, как институт решает нехватку кадров.

– Насколько остро для института стоит кадровая проблема?

– На мой взгляд, проблема кадрового обеспечения стоит не только перед нами, это общая проблема организаций, специализирующихся на проведении инженерных изысканий. На рынке труда дефицит высококвалифицированных инженерно-технических кадров: геологов, геодезистов, гидрогеологов и пр. С квалифицированными рабочими дела обстоят ничуть не лучше, например, найти опытного машиниста буровой установки в настоящее время очень сложно. В течение всего постперестроечного периода изыскательские организации пребывали в ситуации выживания. Для учебных заведений, выпускающих специалистов, это время тоже не прошло без последствий, какие-то закрылись, где-то снизился уровень подготовки. В результате на предприятия зачастую приходят работать недостаточно

квалифицированные кадры, которые не могут в полном объеме выполнять свои профессиональные обязанности. Однако в нашем институте дела обстоят неплохо, и есть повод для оптимизма. За последние 5 лет мы обновили и расширили в несколько раз кадровый состав, у нас сложился профессиональный коллектив, который слаженно работает для достижения общей цели.

– Как преодолеваете эту проблему?

– Ведем постоянный поиск на рынке труда грамотных и квалифицированных специалистов. Кроме того, создаем собственные резервы: молодым специалистам дана возможность повышать свой профессиональный уровень – это и курсы повышения квалификации, и организация лекций и круглых столов, куда приглашаются преподаватели профильных вузов и ведущие специалисты в области изысканий. Бесценный опыт наша молодежь приобретает, работая рядом с нашими заслуженными, опытными сотрудниками. Кроме того, ведется работа среди студентов и выпускников вузов, наш институт принимает

участие в мероприятиях, проводимых ГК «Росатом», таких как «дни карьеры», где у молодежи есть уникальная возможность найти интересную и перспективную работу. Мы принимаем студентов профильных вузов для прохождения производственной практики, и некоторые после завершения обучения остаются работать в нашем институте. Большая часть наших выпускников СПбГУ и Горного института, поэтому мы активно сотрудничаем с администрацией этих вузов, поддерживаем контакты с сотрудниками кафедр. Как видите, мы ведем информационную политику, показываем возможные пути трудоустройства, перспективы карьерного и профессионального роста в отрасли.

– И насколько сегодня молодежи интересно идти в сферу изысканий для атомной отрасли?

– В постперестроечное время, когда отрасль находилась в упадке, произошел своеобразный разрыв поколений. На предприятии остались в основном инженеры, чье становление как специалиста происходило еще в советские

времена. Средний возраст сотрудников института в то время составлял порядка 60 лет. Молодежь в научно-исследовательские институты не шла, инженерные изыскания не были для них привлекательны. Начавшееся возрождение атомной промышленности позволило нашему институту стать достаточно крупным предприятием, способным выполнять комплексные инженерные изыскания на объектах атомной отрасли, а также заниматься научно-исследовательской деятельностью. В свою очередь, и молодые люди начали проявлять интерес и к техническим специальностям, и к науке. На сегодняшний день у нас работает достаточно много молодежи – это и экологи, и геологи, и геофизики. Как следствие, снизился и средний возраст специалистов по институту – в этом году он составил 38 лет.

– Есть ли в институте какие-либо внутренние системы подготовки кадров?

– Сейчас в рамках нашего сотрудничества с СРО НП «Союзатомгео» мы планируем реализовать проект специальных курсов повышения квалификации, который был бы инте-

ресен нашим специалистам. Это не просто формальность «для корочки», специалист должен получить новые знания, которые позволят ему повысить свой профессиональный уровень. В рамках этого проекта наша организация выступит в качестве производственной площадки для обучения различных инженерно-технических и рабочих специальностей. Предполагается, что лекции будут читать приглашенные преподаватели – это могут быть и преподаватели СПбГУ, Горного института, ведущие специалисты крупных организаций, занимающихся изысканиями, возможно, какие-то лекции будут читать и наши специалисты – напомним, у нас в институте работают 8 кандидатов наук. В настоящее время учебные программы подготовлены и находятся в стадии рассмотрения, после мы планируем

формировать пилотные группы учащихся.

– Обращаетесь ли к региональным рынкам в поисках специалистов?

Этап активного обновления кадрового состава мы уже в основном прошли, но с учетом постоянного наращивания наших производственных мощностей нам, безусловно, интересны предложения высококвалифицированных сотрудников. Наш институт довольно известен в своем сегменте, к нам обращаются специалисты и с других регионов. Достойные находят свое место в нашем институте.



кабели

Провода приземляются

Карина Саввина / Проект подземной укладки высоковольтной линии протяженностью 5,3 км под Полустровским пр., пр. Маршала Блюхера и пр. Энергетиков получил положительное заключение СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». ➔

Проектную и рабочую документацию перевода в кабельное исполнение воздушной линии 110 кВ, которая соединит ПС Волхов-Северная и ПС 155 готовили специалисты ЗАО «РОСПРОЕКТ».

Новая кабельная линия протяженностью 5,3 км пройдет по территории двух районов Петербурга – Калининского и Красногвардейского. Трасса будет проложена под Полустровским пр., строящимся участком Лабораторного пр., пр. Маршала Блюхера и пр. Энергетиков. Проект предусматривает прокладку одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена. Во время предварительного этапа строительства планируется демонтаж существующих опор воздушной линии.

В Калининском и Красногвардейском районах города достаточно плотная жилая застройка, есть и промышленные предприятия, и по пути кабельной линии проложено множество городских коммуникаций, в том числе водо- и газопроводов, а также железнодорожное полотно. В местах пересечения с уже существующими коммуникациями строительство будет вестись методом горизонтально направленного бурения. Это позволит избежать демонтажа ранее построенных конструкций.

Частично дорожное полотно и газоны после прокладки кабельной линии придется восстанавливать, сообщают в «РОСПРОЕКТе». Впоследствии будет восстановлено 6138 кв. м асфальтобетонного покрытия и 960 кв. м зеленых насаждений. Проблемой для строителей будет также и экологическая обстановка: по химическим показателям почва на некоторых участках трассы признана чрезвычайно опасной, там придется провести рекультивацию.

Тем не менее в мегаполисах перевод воздушных ЛЭП под землю с каждым годом актуализируется, считают эксперты. «Кабельные линии электропередачи более надежны в эксплуатации, обладают высокой пропускной способностью, полностью защищены от внешних атмосферных воздействий – грозových перенапряжений,



Благодаря кабелированию освобожденные участки можно будет застроить жильем

ветровых нагрузок, гололеда – и, что немаловажно, недоступны для посторонних лиц. К тому же они более экологичны за счет практически отсутствия воздействия электромагнитного излучения на окружающую среду», – заявили в ОАО «ФСК ЕЭС».

Изначально с инициативой перевода высоковольтных линий выступило правительство города. В Петербурге еще 7 лет назад был принят закон № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», где внесен законодательный запрет на строительство новых ВЛ 110 кВ и выше в черте города. 28 января 2011 года ОАО «ФСК ЕЭС» и городское правительство заключили соглашение о сотрудничестве до 2016 года при реализации программы по переводу в кабельное исполнение воздушных высоковольтных линий электропередачи напряжением 220-330 кВ, расположенных на территории Петербурга и находящихся в собственности энергокомпании.

Предварительный этап строительства, разработка проектной документации

фактически уже осуществлены. Первый пилотный проект должен завершиться еще до начала 2013 года. Если программу реализовать полностью и все воздушные линии 330-110 кВ окажутся под землей, то в Петербурге освободится территория приблизительно в 27,2 млн кв. м. Тем не менее, подчеркивают в «ФСК ЕЭС», общую величину освобождаемых площадей в результате перевода определенных высоковольтных линий возможно просчитать только по окончании проектно-исследовательских работ на каждом из объектов. В результате же перевода ВЛ 330 кВ Восточная – Волхов-Северная от ПС № 16 Волхов-Северная и ВЛ 110 кВ Волхов-Северная – ПС 46 до полосы отвода ОЖД в районе пересечения пр. Маршала Блюхера с пр. Энергетиков освободится порядка 30 га.

«Благодаря кабелированию на освобожденных земельных участках станет возможным развитие многоквартирной жилой застройки средней и высокой этажности, а также развитие сферы социаль-

ного и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребности жителей, размещение необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктуры», – отмечают в «ФСК ЕЭС».

Сегодня город и энергетики все еще ведут переговоры о вопросах финансирования, стараясь выработать компромиссный алгоритм, который устроит все стороны. «Скорее всего, это будет государственно-частное партнерство. По предварительным оценкам, общая стоимость реализации программы составит около 110 млрд рублей в текущих ценах», – подсчитал генеральный директор ЗАО «РОСПРОЕКТ» Юрий Маневич.

Кстати, «ФСК ЕЭС» уже занимается частичным переводом локальных участков двух существующих ВЛ 220 кВ в кабельное исполнение в Приморском районе Петербурга. Длина переводимых участков составляет около 300 м.

По словам господина Маневича, архисложных технических трудностей на пути реализации программы нет. Однако все еще остаются нерешенные юридические и финансовые вопросы. В частности, необходимо для начала выявить вдоль трассы переводимых высоковольтных линий (ВЛ) участки, привлекательные для инвесторов. Все еще предстоит определить доли различных инвесторов, а правительство Петербурга, в свою очередь, должно предоставить им определенные гарантии в случае вложения их средств в указанный перевод при освобождении земельных участков на их получение.

Сетевые компании – ОАО «ФСК ЕЭС» и холдинг МРСК – ждут определения четких механизмов возмещения затрат на реконструкцию в рамках утвержденной государственной экспертизой сметной стоимости. Более того, доли инвесторов и государства в финансировании так до сих пор четко и не распределены.

Аналитик «Инвесткафе» Лилия Буруева отмечает, что ФСК ЕЭС уже с 2013 года планирует повысить объем инвестиций, в то время как у городского бюджета пока нет источников, откуда он сможет раздобыть деньги на программу, поэтому, скорее всего, средства будут заимствованы с рынка. Вместе с тем «ФСК ЕЭС» уже разместили на рынке 120 млрд рублей под облигационные займы, что может усложнить ведение переговоров. «С учетом конъюнктуры рынка, реакции ФСТ и реформ в электроэнергетике, думаю, что этот проект если не приостановится, то может по крайней мере затянуться», – говорит Лилия Буруева.

опрос

В канун Дня энергетика «Строительный Еженедельник» обратился к читателям с вопросами: с какими результатами энергетическая отрасль Петербурга завершает 2012 год? Какие ключевые события произошли в энергетической отрасли в 2012 году?

Андрей Сорочинский, генеральный директор ОАО «Ленэнерго»:

– Считаю, что уходящий год для электросетевого комплекса Санкт-Петербурга стал знаковым. Именно в этом году федеральными властями было принято решение, которое во многом определило дальнейшее развитие электрических сетей – Ленэнерго стало единственной распределительной компанией страны, для которой были

установлены индивидуальные параметры тарифного регулирования. Создана перспективная увеличения инвестиционной программы. Это деньги, которые будут направляться на техперевооружение, строительство энергоисточников, реновацию электросетевого оборудования, развитие распределительной сети в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Также считаю важным, что в уходящем году Ленэнерго начало реализацию глобальных программ, которые позволят повысить управляемость и надежность энергосистемы – это программы телемеханизации подстанций, модернизации и оптимизации системы оперативно-технологического управления сетями и внедрения системы управления производственными активами.

Антон Савицкий, председатель совета НКП «Региональное энергетическое объединение»:

– До сих пор в отрасли остаются множество нерешенных вопросов. Уровень профессиональной подготовки отдельных энергоаудиторов, основанный на краткосрочных курсах повышения квалификации, вызывает большие сомнения. Услуги подобных «специалистов» оплачиваются соответствующим образом, что позволяет недобросовестным организациям демпинговать на рынке. Помимо этого, такие энергоаудиторы готовы составить отчет о проведении энергетического обследования без выезда на объект или провести энергоаудит летом при температуре +40° С. Совершенствование законода-

тельной базы и консолидация профессионального сообщества позволит организациям вытеснить с рынка неквалифицированных игроков.

Елена Белова, руководитель отдела маркетинга компании IntiLED:

– Начало отопительного сезона 2012-2013 годов ознаменовалось беспрецедентным количеством аварий в теплосетях и задержанием бывшего председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению правительства Санкт-Петербурга Олега Тришкина по подозрению в причастности к хищению 3 млрд рублей, выделенных на строительство и капитальный ремонт объектов тепло- и водоснабжения города. Также в уходящем году было принято решение полно-

стью пересмотреть концепцию архитектурной подсветки Санкт-Петербурга, и компания IntiLED планирует принимать активное участие в формировании нового ночного облика города.

Олег Вихтюк, генеральный директор ЗАО «Интегратор энергетического комплекса»:

– Ключевым событием стало то, что ответственность за установку узлов учета энергоресурсов теперь полностью перешла на сторону ресурсоснабжающих организаций. Представители крупнейших генерирующих компаний России и операторы отрасли ЖКХ и ТЭК объединились в рабочую группу «Честный энергетик» с целью решения проблем по созданию прозрачной системы расчетов между

производителями и конечными потребителями энергоресурсов.

Станислав Шатров, начальник отдела инженерной геодезии и топографии ОАО СПб НИИ «Энергоизыскания»:

– На мой взгляд, энергетическая отрасль в регионе завершает 2012 год с отличными результатами. Ключевым событием в энергетической отрасли в 2012 году считаю состоявшийся в сентябре в Санкт-Петербурге Международный энергетический форум, который является одним из крупнейших мероприятий России. На нем были затронуты вопросы развития глобальной российской энергетики в XXI веке, энергетического баланса в мире и регионах.

Дорогие коллеги!



Юрий Владиславович Маневич,
генеральный директор
компании «РОСПРОЕКТ»

Мы отмечаем новый энергетический год 22 декабря – на полторы недели раньше, чем заканчивается год календарный. И для нас этот день – своеобразная точка отсчета, время подведения итогов и планирования будущего. От нашей работы зависит благополучие миллионов россиян, ведь именно мы даем людям свет и тепло, без которых невозможно представить нормальную жизнь. Надежное и бесперебойное энергоснабжение нужно и для развития, и для комфортного функционирования городов и сел. Словом, мы с вами выполняем очень ответственную и важную работу, и это вдохновляет нас на новые свершения.

Масштаб работы, которую компания «РОСПРОЕКТ» проделала в уходящем году, поистине колоссален: энергообъекты по нашим проектам возводятся не только в Петербурге и в Москве, но и по всей стране – от Кольского полуострова до Красноярского края.

Самым важным проектом для энергетики страны в этом году стал запуск объектов электросетевой инфраструктуры, обеспечивающих выдачу мощности нового энергоблока Калининской АЭС в Московскую и Вологодскую области. Дополнительный гигаватт станет стимулом к развитию этих регионов.

Этот проект кардинально меняет энергетическую карту России. Специалисты «РОСПРОЕКТА» подготовили рабочую документацию для нескольких важнейших объектов схемы вывода мощности КАЭС, самый значимый из которых – подстанция 750 кВ «Грибово». Это вторая «интеллектуальная» подстанция сверхвысокого класса напряжения в России и крупнейший питающий центр в Европе.

В скором времени не менее масштабные перемены коснутся и Петербурга. В этом году завершается строительство последних объектов энергетического кольца 330 кВ, проектированием которых занималось ЗАО «РОСПРОЕКТ», – подстанции

«Василеостровская» и кабельной линии, соединяющей ее с ПС «Северная» в пос. Лахта Приморского района. Когда кольцо замкнется, жители Петербурга получат надежное и бесперебойное энергоснабжение.

В дальнейшем разработками наших специалистов будут пользоваться при создании проектов, аналогичных КЛ 330 кВ «Василеостровская» – «Северная». Таких линий в нашей стране раньше не строили – более 5 км ее трассы проложено под Финским заливом.

Также «РОСПРОЕКТ» участвует в реализации проектов, которые позволят решить проблемы северных регионов страны. В 2012 году мы завершили проектирование очередного участка Северного транзита – высоковольтной линии электропередачи, которая свяжет Кольскую и Карельскую энергосистемы с перспективной продления до Ленинградской области.

В ближайшем будущем более надежной и современной станет и Архангельская энергосистема: для этого специалисты нашей компании готовят технико-экономическое обоснование строительства новых энергообъектов.

Энергетическое строительство последних лет в нашей стране свидетельствует о том, что отрасль выходит на новый уровень развития. Мы проектируем «интеллектуальные» сети – более управляемые, надежные, экологичные и практически безаварийные.

Для создания надежных и современных объектов компания «РОСПРОЕКТ» применяет новейшие технологии – сквозное и автоматизированное проектирование, трехмерное моделирование, а также CALS-технологии. Все это позволяет создавать проект в кратчайшие сроки, ведь зачастую подготовка рабочей документации идет практически одновременно со строительством.

Мы делаем все, чтобы теплом и светом были обеспечены даже самые дальние уголки нашей родины. С новым энергетическим годом!

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

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

подписной индекс **14221**



Понедельник – время читать «Строительный Еженедельник»!

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

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

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

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

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5940 руб.

2013 г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2014 г.												

РЕКЛАМА

С Днем энергетика!



Региональное
энергетическое объединение
регистрационный номер: СРО-Э-117

Для участников и партнеров нашего объединения мы предлагаем:

- ✓ разработанные и проверенные методики
- ✓ высококлассных специалистов с опытом оформления энергопаспортов
- ✓ оборудование для энергоконтроля

Санкт-Петербург, Смольный пр., д. 7
т. (812) 710-72-92, www.npreo.ru

РЕКЛАМА

TEХНОЛОГИИ

Обойтись без траншей

Ярослава Задорина / Еще 5-10 лет назад использование бестраншейной технологии прокладки коммуникаций было достаточно редким явлением для Петербурга. Сегодня этот метод хорошо зарекомендовал себя и применяется повсеместно.

Как отметили специалисты, ремонт инженерных сетей обычно сопряжен с рядом неудобств: разрытые проезжие части или дворовые территории, нагромождение строительных материалов и техники. Бестраншейные технологии прокладки коммуникаций позволяют вести работы практически без вскрытия асфальта на всем протяжении прокладки сети.

«Преимущества очевидны. Если речь идет о городских условиях, то нет необходимости вскрывать дороги, разрушать целостность скверов и парков, перекрывать движение транспорта и создавать неудобства для пешеходов. А в сложных гидрогеологических условиях бестраншейные технологии практически незаменимы», – говорит Алексей Молчанов, директор по развитию ООО «Энергосистемы». По его словам, снижение объемов земляных работ, сокращение парка техники, отсутствие необходимости привлекать значительное количество рабочей силы, высокие темпы прокладки (ремонта) инженерных сетей – все это говорит о высокой эффективности проведения работ бестраншейным способом.

Как рассказал Петр Махнев, главный руководитель проекта ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», для реконструкции уже проложенных труб делаются технологические котлованы, которые обеспечивают доступ к трубе, которую реконструируют наиболее удобным способом. Например, суть технологии «Семпайп» заключается в том, что внутрь трубы пропускается пластиковый рукав, а зазоры между старой трубой и новым полимерным рукавом заполняются цементом. По технологии «ПайпВэй» на внутреннюю поверхность трубы особым методом наносят эпоксидную смолу. Технология «Санлайн» с использованием полимерного чулка с эпоксидным покрытием наибо-



Бестраншейные технологии прокладки коммуникаций позволяют вести работы практически без вскрытия асфальта на всем протяжении прокладки сети

В техническом обслуживании сетей, построенных бестраншейным методом или открытым способом, существенной разницы нет

лее часто применяется для реконструкции канализационных сетей. Иногда выбирают другой метод: гидравлическим способом старая труба разрывается, затем протаскивается другая. С помощью пневмопробойника реконструируют трубопроводы из хрупких материалов (азбестоцемент, чугун, железобетон).

При строительстве нового трубопровода часто используют метод горизонтально направленного бурения (ГНБ) или шнекового бурения. При ГНБ труба с поверхности плавно идет на ту глубину, которая требуется. Упрощенно это выглядит так: сначала бур проходит под землей заданный путь, а затем, возвращаясь обратно,

протаскивает захваченную трубу. При горизонтальном шнековом бурении шнек стартует из котлована и выбирает грунт перед собой. «Есть еще способ микротоннелирования, который применяется для строительства канализационных коллекторов, а также может использоваться как футляр для коммуникаций. Сначала строят микротоннель с помощью специального горнопроходческого комплекса. Щит выработывает перед собой пространство, затем с помощью домкрата проталкиваются кольца. Полученная труба используется по назначению в качестве коллектора либо как футляр, куда можно завести коммуникации. Микротоннели строят диаметром от 800 мм до 2,5 м», – резюмировал господин Махнев.

Основными заказчиками данного рода работ являются коммунальщики и строительные компании, а в случае загородного домостроения и сами собственники. Например, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» выступает в роли заказчика на строительство водопроводных и канализационных сетей. В техническом обслуживании сетей, построенных бестраншейным методом или открытым способом, существенной разницы нет.

Бестраншейные технологии использовались на дюкере (водоводе) через Неву. Там проводилась санация 450 м в районе Таллинской ул. В настоящее время планируется начать санацию водовода с использованием метода «чулка» от Северной водопроводной станции.

В 2010-2011 годах проводились работы по прокладке нового дюкера по дну Финского залива на глубине 23 м. Дюкер строился при помощи технологии горизонтально направленного бурения. По этой артерии из Ломоносова в Кронштадт подается ключевая вода. Дюкер состоит из двух ниток, смонтированных из полиэтиленовых труб. Длина каждой нитки – 7,5 км, диаметр – 710 мм.

Способом микротоннелирования строился отводящий тоннель узла регулирования стоков (одного из объектов продолжения главного канализационного коллектора северной части города). Способ микротоннелирования пластиковыми трубами применяется на строительстве одного из участков канализационного коллектора-дублера от ул. Верности до пр. Луначарского.

Логичная экономия

Ярослава Задорина / Бестраншейные технологии являются экономически более выгодными по сравнению с традиционным стандартным методом за счет экономии средств, которые при открытом способе прокладки коммуникаций идут на обустройство строящихся траншей. Также львиная доля денег идет на восстановление вскрытых дорог и поврежденных покрытий.

«Стоимость применения бестраншейной технологии зависит от множества факторов. Например, от особенностей грунтов, наличия других коммуникаций и глубины их заложения и т. д. В каком-то случае может быть дешевле использование бестраншейной технологии, а в другом – традиционной. Но, как правило, бестраншейные технологии

дешевле, так как не требуется восстанавливать благоустройство территории в большом объеме», – комментирует Петр Махнев, главный руководитель проекта ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». «Цена прокладки 1 км кабельной линии традиционным методом может зависеть от нескольких факторов: от района прокладки, типа покрытия, сезона. Стоимость может колебаться от 4,5 до 12 млн рублей за 1 км. Дороже всего прокладывать кабельные линии под гранитной плиткой в центре города. За каждую такую плитку энергетики отвечают перед КГИОП. В таком случае дорожное покрытие приходится перекапывать практически вручную или использовать современный метод горизонтально направленного бурения», – рассказали в пресс-службе ОАО

«Ленэнерго». В таком случае стоимость прокладки 1 пог. м составит 1-3 тыс. рублей. «Установка ГНБ в среднем составляет 14-17 млн рублей в зависимости от комплектации. Во всем мире оборудование такого уровня выпускают несколько компаний: американские «Вермеер» и «Дичвич» и немецкая компания «Тракто-техник» – лидеры в этом сегменте. В отличие от американских производителей, которые выпускают подземную спецтехнику наряду с бульдозерами, экскаваторами и другими строительными машинами и механизмами, «Тракто-техник» специализируется исключительно на производстве технологического оборудования для прокладки подземных трубопроводов и их ремонта бестраншейным способом», – уточняет Алексей Молчанов,

директор по развитию ООО «Энергосистемы». В Петербурге довольно большое число игроков, работающих на «бестраншейном» рынке, поскольку данная технология востребована, а компании, предоставляющей такую услугу, необходимо обеспечить свой автопарк необходимой специализированной техникой и соответствующими специалистами. Это, например, ООО «СетьСтрой», ООО «ИнжеСтрой», ООО «МНР-1» и др. Количество согласований, которые компания обязана получить для начала инженерных работ, не зависит от метода производства (открытый или закрытый способ). «Если делается котлован или траншея на проезжей части, то оформляется схема организации дорожного движения (ОДД), которая согласовывается в Комитете по транспорту, в ГИБДД, в Дирекции по организации дорожного

движения, потом разрешение выдает ГАТИ. Схема ОДД оформляется в составе проекта, который разрабатывает заказчик», – объясняет Петр Махнев. Весь процесс может занять от трех месяцев до года. «Мы много говорим о модернизации, нанотехнологиях и движении вперед. Но в нашем секторе Россия далеко позади планеты всей. И основная проблема опять же в бюрократии: компании для выполнения работ необходимо пройти огонь, огонь и снова огонь, чтобы получить все согласования, утверждения, разъяснения – это растягивается на

месяцы», – сокрушается Алексей Молчанов. Каждый год в Санкт-Петербурге проводят более тысячи работ, связанных с прокладкой и ремонтом инженерных сетей различного назначения. При большом количестве согласований не всегда можно сказать, когда подрядные организации получат разрешения, и точно указать сроки проведения работ. Зачастую конкретные даты становятся понятны на завершающих стадиях получения разрешений. Полной синхронизации из-за количества необходимых согласований достичь невозможно.

цифра

14-17 млн рублей

составляет стоимость установки ГНБ

Компания, комфортная для покупателя

Несмотря на то что Группа Компаний «ГОРОД» вышла на рынок Санкт-Петербурга в 2010 году, она уже всерьез претендует на победу сразу в двух номинациях – «За наиболее динамичное развитие на рынке недвижимости» и «Лучший девелоперский проект» XVIII Межрегионального ежегодного общественного конкурса в сфере недвижимости «КАИССА-2012». ➔

Первым проектом Группы Компаний «ГОРОД» стал жилой комплекс «Ленинский Парк» на 170 тыс. кв. м, выведенный на петербургский рынок в 2011 году. С тех пор ГК «ГОРОД» последовательно развивает сегмент комфортного жилья, формируя качественную и современную жилую среду в рамках проектов квартальной застройки. Этому способствует использование современных строительных технологий и материалов и применение современных методов управления процессом строительства. Так, здания возводятся только по кирпично-моноконтинентной технологии. У будущих жильцов есть возможность широкого выбора эргономичной планировки квартиры вплоть до двухуровневой, с террасой или особо живописным видом из окон. Обязательными элементами жилых домов ГК «ГОРОД» являются лифты OTIS со спуском в подземный отапливаемый паркинг, отделка вестибулей по авторским проектам, просторные колясочные и помещения для консервации, витражное остекление лоджий. Особое внимание уделено энергосбережению. Например, используются энергосберегающие стеклопакеты, профиль KENAU с клапанами микропротравливания, а система отопления смонтиро-

вана по радиально-лучевой, а не традиционной стояковой схеме.

Впрочем, качественная жилая среда начинается уже с выбора участка под строительство. ГК «ГОРОД» в настоящее время реализует проекты в Красносельском районе Санкт-Петербурга, в непосредственной близости от Финского залива. Для этого района характерна хорошая экология и развитая инфраструктура.



Дмитрий Брызгалин, генеральный директор ГК «ГОРОД»

Продуманное управление строительством и бизнес-процессами позволяет компании реализовывать квартиры с высокими классными опциями в умеренном ценовом диапазоне, делая акцент на продуманном комфорте.

В первом проекте – жилом комплексе «Ленинский Парк» – уже реализовано более 50% квартир первой очереди, которая будет введена в эксплуатацию в 2013 году. Всего в ЖК «Ленинский Парк» будет 8 зданий высотой 19-22 этажа.

Второй проект – комплекс «Прибалтийский» на 130 тыс. кв. м жилья – будет состоять из 6 корпусов высотой от 14 до 21 этажа. Его первую очередь планируется ввести в эксплуатацию в 2014 году. Продажи начались считанные месяцы назад, однако уже реализовано 30% квартир в этом комплексе.

Кроме того, в настоящее время несколько новых проектов ГК «ГОРОД» находятся на стадии проектирования.

ГК «ГОРОД» прилагает заметные усилия к тому, чтобы стать строительной компанией, еще более комфортной для покупателя. В нынешнем году открыт собственный ипотечный центр, работающий с крупнейшими банками Санкт-Петербурга. Количество ипотечных сделок в объеме продаж за 2012 год увеличилось до 40%. В компании прогнозируют дальнейший рост этого показателя с учетом того, что ипотечный центр совместно с банками-партнерами разрабатывает новые финансовые продукты, которые делают покупку кварти-

В чем достоинства объектов, которые ГК «ГОРОД» строит сегодня?

Наши жилые комплексы – это качество и комфорт по разумной цене. Эффективное управление процессом строительства в сочетании с использованием передовых технологий позволяет ГК «ГОРОД» оптимизировать затраты без ущерба качеству строительства, что также позволяет нам предлагать покупателям современный продукт комфорт-класса по демократичным ценам.

ры доступнее и комфортнее для жителей Санкт-Петербурга. Буквально на днях ЖК «Ленинский Парк» получил аккредитацию еще одного крупного банка – ОАО «Банк Санкт-Петербург».

Есть в компании и собственные схемы рассрочки для участников долевого строительства, есть постоянные скидки для многодетных семей, молодоженов и региональных покупателей, а также регулярно появляются новые акции.

Вне зависимости от результатов конкурса «КАИССА-2012» ГК «ГОРОД» уже зарекомендовала себя как один из самых динамичных застройщиков в Санкт-Петербурге. Только за год объемы продаж ГК «ГОРОД» выросли в 3 раза.

Состоялась 45-я выставка-семинар «Жилищный проект»

Декабрьский «Жилпроект» с успехом завершил работу. В экспозиции приняли участие около 60 ведущих строительных, банковских, риэлторских, юридических и страховых организаций. Было проведено 8 тематических семинаров. Организаторами мероприятия выступили Жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга и группа компаний «Бюллетень недвижимости».

О выставке

Предновогодняя выставка-семинар стала знаковым событием. По мнению председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Михаила Москвина, «Жилищный проект» является важной составляющей развития рынка недвижимости и строительства. Мероприятие наглядно проиллюстрировало позитивные изменения последних месяцев. «Именно здесь представлены крупнейшие проекты жилищного строительства нашего региона. Поэтому выставка-семинар представляет интерес не только для петербуржцев, но

и для жителей Ленинградской области», – отметил господин Москвин.

Деловая программа

Деловая программа традиционно охватила актуальные аспекты рынка жилья. 6 декабря горожане смогли узнать об особенностях проведения обменных сделок на рынке жилой недвижимости. Эксперты рассказали о схемах покупки квартиры в рассрочку, о правах и возможностях участия в государственных программах. А также о рисках при покупке готового и строящегося жилья. Состоялась серия семинаров, посвященных особенностям покупки квартир в новостройках. Инфраструктура районов Петербурга, цены, возможности ипотеки, способы покупки, продажи или аренды жилья – о каждом из этих аспектов профессионалы рынка недвижимости рассказали в подробностях посетителям мероприятия. Для покупателей загородной недвижимости состоялся семинар «Коттеджные поселки: обзор объектов, цены, инфраструктура». Информация к каждому семинару содержится в Справочнике. Здесь опубли-

кованы цены на готовое жилье и на новостройки, сделан обзор кредитных программ банков на покупку жилья. Для многих станет полезной информация о типологии новых домов, об инфраструктуре районов Петербурга. Приведены данные о коттеджных поселках. «Справочник является ценным пособием для тех, кто заинтересован в эффективном решении жилищных проблем», – подчеркнул руководитель выставки-семинара «Жилищный проект» Владимир Николаев. На «Жилпроекте» работали консультационные центры. Здесь ведущие эксперты рынка бесплатно дали рекомендации по проведению сделок на рынке городской, загородной недвижимости, по участию в госпрограммах.

Экспозиция

В ходе презентаций и на экспозиции посетители смогли ознакомиться с предложениями и услугами ведущих компаний рынка недвижимости. Здесь же можно было получить информацию по скидкам, рассрочкам при покупке квартир и домов от застройщиков Санкт-Петербурга




В экспозиции приняли участие около 60 ведущих строительных, банковских, риэлторских, юридических и страховых организаций

и Ленобласти. «На фоне некоторого затишья на рынке недвижимости меня приятно удивило большое количество посетителей выставки», – говорит вице-президент ГК «ЮРИНФО» Николай Лавров. – Люди активно интересовались предложениями рынка. Уверен, что многие из посетителей «Жилпроекта» станут нашими клиентами».

Генеральный директор АН «Динас» Юрий Сергеев отметил: «Выставка стала знаковым событием. В то время как некоторые люди думают о конце света, позитивно настроенные граждане идут на «Жилпроект» и заботятся об улучшении жилищных условий. Выставка была очень удачной, полезной для участников экспозиции и для посетителей».

Следующая выставка-семинар «Жилищный проект» состоится 9-10 февраля в Ледовом дворце (ст. м. «Проспект Большевиков»). Время проведения – с 11.00 до 19.00. Вход и консультации для населения бесплатны. Подробная информация на сайте www.gilproekt.ru. Справки по тел.: (812) 32-701-32.

ФКС против безопасности

В Госдуме РФ 14 декабря прошло второе чтение проекта федеральной контрактной системы (ФКС). С разработкой этого федерального закона многие связывают надежды на построение эффективной системы государственных и муниципальных закупок, которые в условиях преобладания государственных инвестиций в развитие инфраструктуры являются определяющими с точки зрения обеспечения заказами большого количества проектных и строительных компаний. Свое мнение по этому вопросу выражает заместитель директора СРО НП «Союзпетрострой-Проект», член совета НОП Сергей Чижов. 

Очевидно, что любые законы, связанные с тендерными процедурами, должны создавать четкий механизм, обеспечивающий получение на выходе продукта или услуги, отвечающих требованиям заказчика. При проведении государственных и муниципальных закупок в качестве заказчика выступают уполномоченные структуры, которые, во-первых, должны сформулировать требования к будущему объекту закупок, правильно определив его функциональные и потребительские свойства, а в случае реализации строительных проектов предусмотреть прогноз их изменения в течение периода эксплуатации. Во-вторых, условия контракта должны обеспечивать возможность его качественного исполнения. В-третьих, процесс строительства должен осуществляться с максимально возможной комфортностью для граждан и окружающей инфраструктуры с учетом всех факторов: сроки, время, технология проведения работ, не говоря уже о вопросах экологии. Заказ формируется на основе потребностей общества и оплачивается средствами налогоплательщика. В этих условиях всем понятно, что показатели безопасности и качества будущего объекта закупок являются такими же неотъемлемыми элементами закупочной

деятельности, как и цена предложения участника.

Представители Министерства экономического развития, Министерства финансов и ФАС, составляющие основу рабочей группы по подготовке проекта ФКС, поставили задачу разработать некую универсальную «рамочную» модель как для простых товаров и услуг, например закупка мебели, так и для объектов длительного жизненного цикла, например инфраструктуры. Очевидно, что такой подход сразу вошел в противоречие с необходимостью учета особенностей отдельных категорий объектов закупок, вызвав со стороны строительного сообщества массу вопросов и предложений.

Для строителей и проектировщиков принципиальными являются вопросы:

- отмены электронных аукционов;
- создания барьеров на пути снижения цены контракта на аукционе (демпинга);
- учета и обоснованности показателей качества, сроков строительства;
- устранения финансовых барьеров при участии в торгах, связанных с обеспечением заявки и исполнения контракта и отсекающих средний и малый бизнес;
- организации общественного контроля всей процедуры размещения заказа,

а не только первоначальной ее стадии, с возможностью оспаривания результатов конкурсов.

По результатам рассмотрения законопроекта на различных стадиях работы над ним проектным и строительным сообществом внесено значительное количество предложений в виде поправок, подготовленных по всем правилам регламента профильных комитетов Госдумы. К сожалению, абсолютное большинство из них на сегодня остается без внимания. Речь идет не только о создании системы отраслевых предпочтений для технической продукции и услуг, но и принципиальных механизмах учета соотношения цены и качества. Так, одним из предложений было введение в принципы ФКС понятий безопасности и качества товаров и услуг. Но то ли разработчики законов живут в другом мире, то ли не осознают последствий своей деятельности, запуская механизм саморазрушения среды обитания.

Для потенциального потребителя вряд ли будет ощутима замена нашумевшего закона 94-ФЗ на ФКС в ее нынешнем варианте. Несмотря на название, ФКС не носит в полной мере системный характер. В законе не предусмотрены приоритеты для инновационной продукции, остав-

лено много белых пятен, отдаваемых на откуп правительству РФ, не определены механизмы закупок отдельных товаров и услуг, в том числе по конкурсам и аукционам. Остаются вопросы и к созданию необоснованных приоритетов отдельным отраслям, например фармацевтической промышленности.


Говоря о проектной и строительной сфере, не стоит рассчитывать на облегчение процедур участия в государственном и муниципальном заказе. При всей сложности самой подготовки к ним экономическая целесообразность таких проектов будет уменьшаться, а потребительская ценность объектов падать. Одной из изюминок ФКС стала взаимосвязь падения цены на торгах и обеспечения контракта. В этих условиях для бизнеса более оптимальным решением станет переориентация на инвестиционные и частные проекты.

Необходимо заняться построением системы закупок, опирающейся на международные правила и стандарты, с участием национальных объединений. Это, конечно, не покрывает сегмент государственного и муниципального заказа, но позволит отработать понятные правила проведения тендеров, в которых учитываются интересы и потребителя, и подрядчика.

МНЕНИЕ



Владимир Шахов, генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс»:

 ФКС предусматривает разнообразный инструментарий для определения исполнителя госзаказа, и очень важно, чтобы отраслевая строительная специфика нашла свое отражение не только в самом законе, но и в многочисленных подзаконных актах. Для профессионалов очевидно, что приоритет при определении исполнителя госзаказа

должен отдаваться его квалификации.

В ст. 30 законопроекта предусмотрено право государственного заказчика устанавливать дополнительные квалификационные требования к участникам процедур закупок, в том числе требования к опыту и деловой репутации, но сами критерии оценки и того, и другого закон не определяет. Вероятно, впоследствии их будет опреде-

лять правительство РФ в диалоге с участниками рынка. Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс» почти год назад активно включился в работу над ФКС. В результате была создана методика оценки деловой репутации, основанная на анализе и сопоставлении разнообразных данных о деятельности компании. Она уже прошла тестирование и готова к при-

менению. Предполагается, что впоследствии рейтинг деловой репутации будет доступен как органам государственной власти, так и представителям бизнеса. Надеюсь, что данная разработка Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс» станет одним из многочисленных шагов, которые приближают нашу строительную отрасль к общемировым стандартам.



Система управления строительством на базе 1С

«БИТ:Строительство»

Вы можете получить бесплатную консультацию по телефону:

(812) 320-20-55

РЕКЛАМА

Петербургский строительный центр и Рабочая группа по качеству строительства при Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО приглашают Производителей и поставщиков строительных материалов и технологий к участию во втором выпуске

Каталога-картотеки технических решений «СтройФайл»

Каждый участник Каталога-картотеки получает:

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

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

СТРОЙФАЙЛ
КАТАЛОГ - КАРТОТЕКА

СПРАВКИ ПО ТЕЛЕФОНАМ:
www.infstroy.ru 324-99-97, 496-52-25

РЕКЛАМА

Преференции без ограничений

Михаил Немировский / В Республике Карелия завершилась разработка проекта регионального закона, который даст возможность инвесторам получить ряд новых форм господдержки и льгот. Одним из основных новшеств закона станет отмена ограничений на количество предоставляемых инвестору преференций. ➔

Проект закона «О государственной поддержке инвестиционной деятельности» был внесен в Законодательное собрание республики от имени главы региона Александра Худилайна 7 декабря. На минувшей неделе проект закона рассматривался в профильных комитетах. Ожидается, что свою резолюцию ЗакС представит уже в ближайшее время. Основной задачей законодательных нововведений станет активизация и развитие инвестиционной деятельности в республике, обеспечение защиты прав и интересов инвесторов. Он также будет регулировать отношения, связанные с государственной поддержкой инвестиционной деятельности в регионе, и порядок ее оказания, сообщили в Министерстве экономического развития Карелии.

Предыдущая версия закона действовала в республике около 8 лет. Со дня вступления в силу настоящего закона утратившим силу признается региональный Закон от 26 июня 2004 года № 787-ЗРК «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Республике Карелия» (Собрание законодательства Республики Карелия, 2004, № 6 ст. 623). Как сообщили в министерстве, новый документ предполагает целый ряд существенных инноваций. Во-первых, отныне республиканские власти будут делать акцент на приоритетные инвестиционные проекты, которые и будут получать основной пакет преференций и льгот. Для получения статуса приоритетного, инвестиционный проект должен не только соответствовать как минимум трем из пяти требований, которые были унаследованы новым законом от старого (осуществление инвестиций в форме капитальных вложений, увеличение рабочих мест, бюджетная эффективность инвестиционного проекта, внедрение ресурсосберегающих технологий, социальная значимость проекта), но и удовлетворять одному из новых. Так, объем инвестиций приоритетного проекта должен составлять не менее 3% от объема доходов консолидированного бюджета республики, реализация инвестиционного проекта должна осуществляться по приоритетному направлению экономики (деревообработка, сельское хозяйство, добывающая промышленность, строительство, туризм – прим. ред.), или же проект должен обеспечить создание новых рабочих мест в количестве не менее 3% от числа постоянно проживающих в населенном пункте человек. По подсчетам Сергея Алимбиева, заместителя министра экономического развития региона, курирующего вопросы инвестиционной политики, исходя из доходов консолидированного бюджета республики в размере 24 млрд рублей (без учета субвенций), можно сказать, что властям будут интересны проекты с объемом инвестиций от 700 млн рублей и выше. Он подчеркнул, что региональная администрация намеренно сделала необходимость таких вложений одним из требований «по выбору», потому что в республике есть удаленные районы, где реализация проектов с таким объемом инвестиций не представляется возможной. То же относится и к требованию по обеспечению занятости населения. По словам замминистра, концентрация рабочей силы в республике сегодня неравномерна. «Такими вариативными требованиями мы пытались эту ситуацию уравновесить – мы хотим проводить государственную политику по стимуляции инвестиционной деятельности именно там, где ее нужно стимулировать», – разъясняет чиновник.



С принятием нового закона могут возобновиться замороженные инвестиционные процессы

Еще одно новшество законопроекта заключается в том, что инвестор, реализующий приоритетный для республики проект, будет получать налоговые преференции не только в период окупаемости проекта, но и в течение двух лет после этого.

Кроме того, законом предполагается существенное расширение существующего перечня форм государственной поддержки инвестиционной деятельности, которыми сможет воспользоваться бизнес. В их

недвижимым имуществом, находящимся в государственности. На период проектирования – не более 3 лет, на период проектирования и строительства – не более 5 лет. Также предусмотрены субсидии на частичное возмещение затрат по выполнению кадастровых работ в отношении земельных участков, находящихся в собственности республики. Одним из самых существенных нововведений стала отмена ограничения на количество одновременно

двух форм предприятие выйдет на прибыльную работу почти на полгода раньше. Соответственно, раньше в региональный бюджет пойдет и налог на прибыль.

Мы формируем новшества закона таким образом, чтобы инвестиционная среда стала еще более благоприятной, добавляет чиновник. Всего в копилке республики на сегодняшний день насчитывается более 100 инвестиционных проектов в различной степени готовности. «Кто-то проект планировки разрабатывает, кто-то подбирает площадку, кто-то интересуется. В связи с многочисленными командами главы республики Александра Худилайна в Финляндию активизировался финский бизнес. И мы не хотели бы потерять ни один из заявленных проектов», – говорит Сергей Алимбиев. – Мы рассчитываем, что все инвестиционные процессы с принятием закона станут более интенсивными. Для кого-то из инвесторов было мало аргументов, чтобы начинать свой бизнес, основывать производство в Карелии. Надеемся, что принятие нового закона их убедит».

Инвестиционные проекты, претендующие на господдержку и получение преференций, будут рассматриваться межведомственной комиссией при главе республики.

Всего в копилке республики на сегодняшний день насчитывается более 100 инвестиционных проектов в различной степени готовности

числе налоговые льготы, государственные гарантии правительства республики в части обеспечения возврата привлекаемых кредитных средств, субсидии из республиканского бюджета на частичное возмещение затрат по уплате процентов по кредитам, инвестиционный налоговый кредит. Законом вводятся и новые формы господдержки: льготные условия пользования земельными участками

предоставляемых инвестору форм государственной поддержки. «Наша логика проста: чем больше форм господдержки возьмет инвестор, тем быстрее наступит срок окупаемости инвестиционного проекта и, соответственно, быстрее будет пополняться бюджет», – объясняет господин Алимбиев. По его данным, если при одной форме поддержки срок окупаемости составляет 4,7 года, то в случае

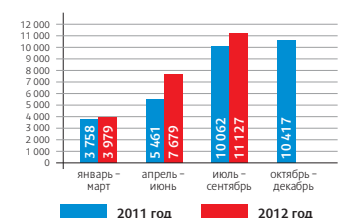
МНЕНИЕ



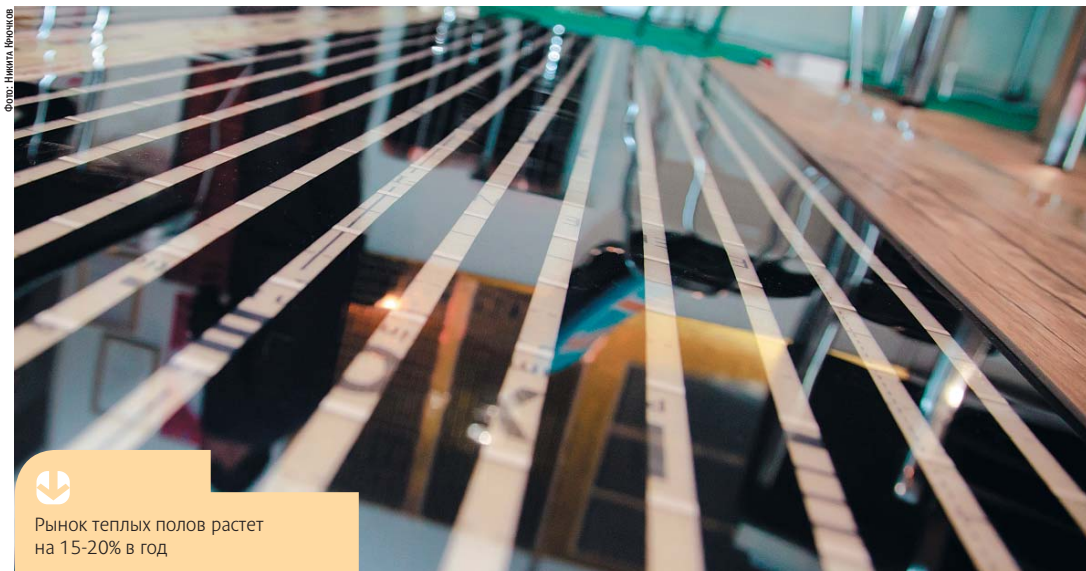
Людмила Рева, директора ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

➔ – Это большой шаг на пути к развитию Северо-Западного региона в целом и экономики Карелии в частности. Безусловно, инициативу карельских властей я оцениваю позитивно, особенно на фоне последних изменений политики правительства Петербурга, желающего делегировать девелопером расходы на инфраструктуру. Карелия – очень перспективная республика. Огромная территория, лесные массивы, благоприятная экологическая обстановка – лишь неполный список ее преимуществ. Этот край имеет все шансы развиваться по аналогии с Финляндией. Нарастающий дефицит свободной земли в Петербурге и пригородах делает Карелию потенциально интересной для петербургских инвесторов. Территория может быть использована для строительства жилья, баз отдыха.

Динамика объема инвестиций в основной капитал по кварталам, млн рублей (в факт. ценах)



Источник: Минэкономразвития Республики Карелия



Рынок теплых полов растет на 15-20% в год

Теплый пол греет рынок

Ярослава Задорина / Оживление строительства и рост доходов населения благоприятно сказались на восстановлении рынка теплых полов. По данным Neo Analytics, на сегодняшний день этот сегмент покрытий является высокомаржинальным и имеет значительный потенциал для роста. ➔

Анна Веселовская, руководитель направления «Профессиональное оборудование» СТД «Петрович», говорит, что рынок теплых полов растет примерно такими же темпами, как и весь рынок стройматериалов, – на 15-20% в год. Производители предоставляют своим дилерам до 50% скидки.

По мнению Валентина Любомирова, руководителя отдела продаж компании «Стройхолдинг», относительно молодой рынок теплых полов имеет огромные возможности для дальнейшего развития. «Сегодня наблюдается смещение спроса с более дешевого продукта в сегмент средней и высокой ценовой категории. Потребители все чаще обращают внимание на такие критерии, как безопас-

ность и дизайн», – утверждает господин Любомиров. Производители идут в ногу со временем и работают над улучшением износостойкости покрытий, экологичностью и разработкой новых вариантов дизайна.

На рынке теплых полов Петербурга присутствуют такие ведущие российские и зарубежные производители, как DEVI (Дания), KIMA (Швеция), THERMO (Швеция), CEILNIT (Испания), «Теплолюкс» (Россия), ENSTO (Финляндия), NEXANS (Норвегия), ELEKTRA (Польша), EASYHEAT (США) и др. При этом неизменным лидером на протяжении нескольких лет является российская компания «Теплолюкс», которая, по данным аналитиков, занимает более

50% рынка. Существенное отличие от многих других производителей – производственный процесс, который помимо изготовления кабеля включает производство терморегуляторов.

Как отметил Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», на сегодняшний день в общей региональной структуре широко представлены Москва, Московская область, Петербург и Ленобласть. «Суммарно их доля составляет 40%, из них 25% – Москва и область и 15% – Петербург и область. В денежном выражении доля Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга и Ленобласти – 28 млн EUR. Соответственно, на регионы приходится 60%. В денежном выражении доля

регионов составляет 42 млн EUR», – комментирует господин Батушанский. Однако, по мнению экспертов, в скором времени спрос резко возрастет и в регионах. Например, у СТД «Петрович» продажи теплых полов вырастут в этом году более чем на 65%, это связано с перераспределением доли клиентов между основными игроками рынка Северо-Западного региона.

«Количество производителей теплых полов не становится больше, меняется скорее число игроков, перепродающих данную продукцию. Причем речь не идет о представительствах и официальных дистрибьюторах. Поскольку данная продукция достаточно проста в монтаже и установке, то она продается практически во всех специализированных магазинах и строительных гипермаркетах», – говорит Максим Сидельников, директор по развитию финского представительства по продаже теплых полов.

Львиная доля всех продаж теплых полов в Петербурге обеспечивается через крупные сети магазинов, таких как «Максидом», «Леруа Мерлен», «К-Раута», «ОБИ», «Метрика». Наиболее активный рост спроса на продукт ощущается во время строительного сезона – с августа по ноябрь.

Среди основных тенденций последних двух-трех лет на рынке теплых полов – развитие торговыми сетями собственных товарных марок. Товары для них, как правило, производятся в Китае. Валентин Любомиров подтверждает, что такое явление присутствует. «Но не обязательно речь идет именно о товаре, произведенном в Китае. Некоторые компании занимаются закупками готовых комплектов и последующей перепродажей сборного продукта под своей собственной торговой маркой», – уточняет господин Любомиров.

Стоимость теплового пола зависит от охватываемого метража подогреваемой площади и производителя. Например, вся система площадью 5 кв. м оценивается в среднем в 2,5-3 тыс. рублей.

цифра

3 тыс. рублей

стоит в среднем система «теплый пол» площадью 5 кв. м

Для частных нужд

Ярослава Задорина / Рынок сбыта теплых полов уже несколько лет остается неизменно. Основные потребители – это физлица, доля же коммерческих заказов сокращается.

В структуре потребления теплых полов выделяют два направления: частное (физические лица) и коммерческое (элитные объекты). По словам Максима Сидельникова, директора по развитию финского представительства по продаже теплых полов, частный спрос во время кризиса не менялся, в свою очередь, коммерческое направление просело в период экономической нестабильности на 50%. Что касается ценового сегментирования, то наименьшие убытки понес премиум-класс,

наибольшие – эконом и средний класс. Премиум-класс очень популярен среди владельцев элитных объектов недвижимости. «Как показывает практика, конечным и основным потребителем являются все-таки физические лица. Строительные компании не используют данные системы, если только речь не идет об элитном жилье или загородном строительстве», – подытожил господин Сидельников. По данным исследования Discovery Research Group, более 80% потребительского спроса на теплые полы приходится на городские квартиры, остальной объем реализуется для загородной недвижимости. Валентин Любомиров, руководитель отдела продаж компании «Стройхолдинг»,

рассказывает, что существуют два вида теплых полов: электрические и водяные. Последние имеют преимущество перед первыми из-за относительной изначальной дешевизны, поскольку речь идет о прокладке системы водяных патрубков, по которым циркулирует горячая вода. Но она имеет и существенный недостаток – вероятность затопления при механическом повреждении системы патрубков. Если говорить о недостатке электрического теплого пола, то это дополнительное потребление электроэнергии в вашем доме. «Принципиального нового в самом продукте не появляется, скорее новшества вносятся в сам технологический процесс или же производители запускают новые производ-

ственные линейки, замыкая тем самым на себе выпуск всех элементов своего продукта», – уверен господин Любомиров. Также небольшую долю рынка (порядка 5%) занимают инфракрасные полы. На кабельные полы приходится около 80%, на водяные – примерно 15%. Анна Веселовская, руководитель направления «Профессиональное оборудование» СТД «Петрович», считает, что в последнее время потребители стремятся к энергосбережению, поэтому укладка теплого пола проектируется на небольшие участки, в основном это ванные комнаты, туалеты, лоджии, кухни или прихожие, где преимущество кабеля бесспорно, так как он устанавливается в основном под плитку или керамогранит. Водяной пол решает проблему с энергосбережением, но это означает покупку дорогостоящего оборудования, проведение трудоемкой реконструкции бетонной стяжки, проблемы

с подключением к коммунальной системе отопления, поэтому водяной теплый пол редко можно встретить в обычных многоквартирных домах – в основном такая роскошь бывает в элитных коттеджах или «ведомственных» больницах и детских садах. Установка греющего

кабеля и водяных полов требует большого объема работ и поднимает уровень пола, эти и ряд других проблем стало возможно решить с появлением инфракрасной пленки. Благодаря своей малой толщине и удобству монтажа она может использоваться под любое напольное покрытие.

мнение



Анна Веселовская, руководитель направления «Профессиональное оборудование» СТД «Петрович»:

➔ – На наш взгляд, есть два фактора, препятствующих росту данного сегмента. Первый – это консервативность потребителя, привыкшего за много лет использовать кабельный теплый пол. Второй фактор связан с традиционно небольшими площадями зон обогрева в городских квартирах, что не позволяет получить значительную экономию от их использования.

**19 декабря отметит
свой День рождения
Владислав Олегович Еремин,
директор СПб ГАУ «Центр
государственной экспертизы»**

Уважаемый Владислав Олегович!

От имени членов НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» примите самые сердечные поздравления по случаю Дня Вашего рождения!

Сегодня Вы возглавляете СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» – учреждение, занимающее лидирующие позиции на рынке экспертизы проектной документации капитального строительства и результатов инженерных изысканий. Ваша деятельность является одной из важных составляющих дальнейшего успешного развития строительной отрасли нашего города.

Пусть Вашей работе неизменно сопутствуют успех, взаимопонимание и поддержка единомышленников. Новых побед на избранном пути, удачи во всех начинаниях!

*Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
А.И. Белоусов*

Уважаемый Владислав Олегович!

Позвольте в этот праздничный день пожелать Вам здоровья, счастья, воплощения задуманного!

Отрадно, что благодаря Вашей команде экспертов – профессионалов, неравнодушных к своему делу, удастся сохранять уникальное городское пространство, избегать часто непоправимых ошибок.

Уверены, что и впредь профессиональный и взвешенный подход экспертов государственной экспертизы под Вашим руководством будет камертоном для всех строительных проектов: высокий уровень требований обеспечит высокий результат.

Желаем эффективной реализации всех профессиональных задач!

Примите в День Вашего рождения самые искренние поздравления от коллектива Группы компаний «Единые решения».



Единые решения
Группа компаний

НОВОСТЬ

➔ **Холдинг «Импери» Андрея Фоменко** планирует вложить 70 млн USD в расширение одного из своих самых востребованных бизнес-центров на ул. Жуковского, 63. Изначально компания планировала его только реконструировать. Но в итоге надстроит и расширит за счет присоединения соседнего здания. Сейчас площадь БЦ «Сенатор» на Жуковского, 63, – 4370 кв. м. В результате расширения его площадь увеличится в 1,5 раза. Как рассказал управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин, проект расширения площадей офисного комплекса еще не утвержден, но уже понятно, что он будет надстроен на два этажа. Кроме надстройки зданию предстоит расширение за счет присоединения одного из соседних зданий. «Мы рассмотрим несколько вариантов. Думаю, это будет здание площадью около 2 тыс. кв. м. На его приобретение мы планируем потратить около 60 млн USD. А с учетом надстройки и реконструкции существующих площадей расширение бизнес-центра на Жуковского обойдется в 70 млн USD», – сообщил

Дмитрий Золин. Работы, по его словам, намечены на 2014-2015 годы. Сейчас объект заполнен арендаторами на 97,2%. Средняя арендная ставка – 1,6 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. «На период строительства арендный доход по зданию может уменьшиться. Иногда девелоперу или управляющей компании приходится осваивать последний этаж от арендаторов или давать существенный дисконт по арендной плате на период проведения строительных работ», – говорит руководитель отдела офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg Марина Пузанова. «Ставку без существенных изменений на рынке мы менять не планируем. Потенциальный спрос на новые площади для нас очевиден, и он, согласно нашим исследованиям, будет расти», – утверждает Дмитрий Золин. По мнению экспертов, расширение бизнес-центра «Сенатор» на ул. Жуковского – актуальный шаг. «Не стоит строить бизнес-центр гигантских размеров, но применительно к этому объекту даже двукратное увеличение площади здания будет востребовано рынком», –

утверждает руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Лилия Еременко. По ее словам, сложная транспортная ситуация в центральной части города стала привычным явлением, поэтому расположение объекта рядом со станцией метрополитена станет его дополнительным преимуществом. «Уровень вакансии в большинстве бизнес-центров, расположенных в данном районе, составляет не более 5%», – констатирует старший консультант отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский. К сложностям, с которыми может столкнуться собственник при расширении, эксперты относят не только возможное недовольство арендаторов, но также необходимость оборудования дополнительных парковочных мест и согласовательные процедуры, которые тоже не всегда проходят гладко. «Но если у собственника есть возможность расширить успешный проект, он рано или поздно это делает», – говорит директор департамента офисной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург Константин Меркель.

**Уважаемый
Владислав Олегович!**

**Примите поздравления
по случаю Дня Вашего рождения!**

Благодаря масштабу Вашей личности и любви к своей работе Вы успешно справляетесь с возложенными на Центр государственной экспертизы задачами.

Пусть и в дальнейшем Ваш профессиональный опыт, блестящие способности и энергия позволяют успешно решать сложные вопросы, принимать ответственные и важные решения, а во всех делах и начинаниях Вам сопутствует удача!

*Генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
Ю.П. Груздев*

ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА

от 1 650 000 рублей!*



ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

* Предложение действительно на 17.12.2012 в ЖК «ЦДС-Мурино»



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

РЕКЛАМА