

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

События

Городские власти выставили на торги землю площадью 2 га на пр. Маршала Блюхера. Участники рынка ожидают роста цены минимум в два раза.

На Блюхера готовятся к «драке», стр. 5

Интервью

Архитектор Рикардо Бофилл-младший:

«Петербург должен оставаться моноцентричным», стр. 12



Энергетика и инженерная инфраструктура, стр. 9-11 • Новости регионов, стр. 16



↓

Недорасход ударит по бюджету

По итогам 2012 года недорасход бюджета Петербурга составил рекордные 53 млрд рублей. В новом году губернатор пригрозил регулярно лишать «неэффективных» чиновников премий, а также отменить не исполняющиеся адресные инвестпрограммы. В первую очередь может пострадать бюджет Комитета по строительству. (Подробнее на стр. 2) ➔

Малоэтажный жилой комплекс

Мои Териоки

жизнь в окружении природы
ЗЕЛЕНОГОРСК

Таунхаусы от 160 до 216 кв. м
Коттеджи 263 и 277 кв. м
Квартиры от 57 до 78 кв. м
Дома с участком (от 15 до 40 соток)

ПРОДАЖА В СОБСТВЕННОСТЬ

Застройщик – ОАО «Энергомашстрой», работа по ФЗ № 214 от 30.12.2004, проектная декларация на сайте e-n.spb.ru

717-64-59 911-777-25-52
www.moiterioki.ru

РЕКЛАМА

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любые линейных размеров

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

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проектирует: Ассоциация «А» сайт: www.obbstroy.spb.ru

РЕКЛАМА

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

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

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

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

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

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

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

Отдел рекламы:
Майя Сержанова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Борникова, Серафима Редута,
Елена Савоскина, Людмила Трегубова,
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 госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

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

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

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

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

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

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 13
Подписано в печать 01.02.2013 в 17:00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 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.)

Недорасход ударит по бюджету

Антонина Асанова / По итогам 2012 года недорасход бюджета Петербурга составил рекордные 53 млрд рублей. Чтобы ситуация не повторилась в новом году, губернатор пригрозил регулярно лишать «неэффективных» чиновников премий, а также отменить не исполняющиеся адресные инвестпрограммы. В первую очередь может пострадать бюджет Комитета по строительству.

Вместо запланированных 53 млрд по итогам 2012 года дефицит бюджета составил 2 млрд рублей. И причина этого – не превышение запланированных доходов. Собрано 99,3% из 376 млрд рублей. Дело в том, что в 2012 году правительство Петербурга поставило рекорд, потратив всего 87,6% запланированных средств.

Уровень исполнения расходной части бюджета падал с 2006 года в среднем на 1% в год – с 98,5 до 93,5% в 2011 году. Однако в 2012 году недорасход составил 53 из 428,8 млрд рублей. При этом 97,7 млрд из 375,8, то есть 26% средств, было потрачено в декабре. Из них 48,8 млрд рублей – в его последнюю декаду, рассказал на заседании правительства глава Комитета финансов Эдуард Батанов.

Реакция губернатора на доклад господин Батанова была предсказуемой. Георгий Полтавченко в очередной раз отчитал председателей правительственных комитетов за «низкую исполнительскую дисциплину» и пригрозил ежемесячными проверками и наказаниями.

«Ежемесячно лично буду проверять исполнение бюджета главными распорядителями бюджетных средств и делать выводы. Многих я уже наказал по итогам 2012 года лишением премий, в этом году, если понадобится, буду наказывать раз в квартал», – заявил Георгий Полтавченко. И даже пригрозил главам комитетов увольнением: «Если нравится работать без премий – работайте, но долго не получится», – добавил губернатор.

Впрочем, с недорасходом и непланомерностью расходованием бюджетных средств Георгий Полтавченко начал бороться, не только лишая подчиненных премий, но и сокращая бюджеты тех

комитетов, которые работают неэффективно. И в первую очередь Комитета по строительству. В 2012 году он израсходовал только половину из выделенных средств – 22 из 43,5 млрд рублей. Более 4 млрд рублей не было перечислено за строительство стадиона на Крестовском острове, рассказал Эдуард Батанов. Кроме того, в эксплуатацию введена только одна из семи школ, которые должны были быть построены и реконструированы в прошлом году. Не было построено несколько детских садов, пожарных депо, поликлиник и больниц.

В итоге в 2013 году бюджет Комитета по строительству будет урезан практически на 40%: если в прошлом году он составлял 43,5 млрд рублей, то в этом – 27,6 млрд рублей. Расходы других ведомств тоже сокращены. Так, бюджет Комитета по энергетике уменьшен с 27 до 26 млрд рублей (выполнен в 2012 году на 66,2%), Комитета по транспорту – с 29,2 до 21,7 млрд рублей (исполнен на 68,6%).

Кроме того, на заседании правительства губернатор дал поручение пересмотреть и перечень адресных инвестиционных программ. Недорасход по этой статье составил 34,8 млрд рублей. «Некоторые программы принимались достаточно давно и практически не реализуются, в том числе по объективным причинам», – заявил Георгий Полтавченко и поручил Эдуарду Батанову пересмотреть перечень АИП и исключить неисполняемые.

Ответить на вопрос корреспондента «Строительного Еженедельника» о том, какие именно адресные инвестиционные программы могут подвергнуться сокращению, господин Батанов затруднился, сославшись на то, что список не выполняющихся АИП меняется год от года. Итоги мониторинга исполнения инвестпрограмм будут известны в феврале-марте, заверил глава финансового комитета. Однако судя по тому, что более 40% АИП должен исполнить Комитет по строительству, его бюджет может быть урезан еще значительно.

МНЕНИЕ



Андрей Артеев, председатель Комитета по строительству:

– Действительно, в 2012 году освоение средств бюджета Петербурга Комитетом по строительству неудовлетворительно. Мы проанализировали причины и уже начали работать над их устранением и недопущением в последствии. Среди основных причин могу назвать срыв сроков ввода объектов в эксплуатацию подрядчиками. При этом комитет в пределах своих полномочий применяет штрафные санкции. К проблемам также можно отнести низкое качество работ – некоторые объекты невозможно принять в эксплуатацию в том виде, в котором подрядчик пытается их сдать. Существуют и другие причины, например подключение объектов к инженерным сетям.

вопрос номера

Губернатор Георгий Полтавченко предложил отказать от адресных инвестпрограмм, финансируемых из бюджета города, по которым есть серьезное отставание от графика освоения средств. От чего бы еще вы бы еще предложили отказаться, чтобы средства осваивались вовремя?

Михаил Зельдин, президент ГК «Аверс»

– С одной стороны, я могу понять губернатора. Мерный гурз в бюджетной строке никому не нужен и, возможно, нужно расширять место под новые проекты. С другой стороны, нельзя сметать в корзину все программные проекты разом. Ключевые для города проекты должны быть тщательно проанализированы на предмет их социальной актуальности и экономической важности.

Павел Никонов, директор бюро межведомственного взаимодействия городских территорий ЗАО «Петербургский НИПИград»:

– Я бы предложил не отказываться от программ, а научиться более эффективно их использо-

вать. Сегодня нужно проанализировать, почему мы получили такой результат, нужно наладить постоянный контроль за бюджетным процессом. Помимо этого, нужно оптимизировать систему управления и распределения госзаказа. Ведь сегодня на торгах важный для города проект может взять компания, которая либо переоценила свои силы, предложив минимальную цену, либо просто демпинговала. И деньги города будут потрачены впустую.

Алексей Макаров, депутат ЗакСа:

– Ситуация, которая сложилась с исполнением бюджета в прошлом году по АИПам, говорит о том, что город нерачительно подходит к расходованию бюджетных средств. Мы должны тратить деньги только на те объекты, по которым полностью готовы все обоснования и проектная документация. У нас зачастую получается, что в АИП включаются объекты, по которым просто не готовы документы, а финансирование по ним уже идет. Это в том числе и приводит к недорасходу. Нужно провести ревизию адрес-

ных инвестпрограмм и отсеять «сырые» проекты.

Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финам»:

– Я считаю, что отказ от адресных инвестиционных программ ради более полного исполнения бюджета – не совсем верный подход. Фактически бюджетные средства «подвисают» на проектах, которые давно уже не ведутся. Но, в принципе, для бюджета города это не самая большая проблема. Хуже было бы при возникновении значительного дефицита бюджета – более 5% от доходной части.

Иван Беркольец, директор по развитию концерна «Питер»:

– Думаю, городу не нужно отказываться от каких-либо программ и проектов. Необходимо постараться наладить работу по должному расходованию средств, которые были заложены в эти программы.

Олег Барков, генеральный директор Hansa Group:

– С точки зрения необходимости сокращения адресных программ

это нужно делать, если они действительно избыточные. Но если есть деньги, а городские структуры не успевают их освоить, надо не сокращать адресные программы, а менять конкретных людей.

Игорь Горский, партнер London Real Invest:

– Я бы предложил отказаться от длительного процесса согласований, некоторой нечеткости в градостроительной политике, а также от ограниченности в количестве реализуемых инвестиционных проектов в городе.

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

– Предлагаю не отказываться от чего-то еще, а просто научиться управлению изменениями. Любое нововведение может быть позитивным в долгосрочной перспективе, но только в том случае, если оно основано на профессиональном бизнес-процессировании, опыте и знаниях. Идеальный вариант – ввести систему ключевых показателей эффективности KPI для чиновников.



СТАРТ ПРОДАЖ КВАРТИР

второй очереди Ленинского парка

СКИДКА ДО
18%

	ГОРОД
	www.gorod.com
	777-33-11

С проектной декларацией, подробностями и условиями предложения можно ознакомиться на сайте www.gorod.com и в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 80. Предложение распространяется на все квартиры второй очереди ЖК «Ленинский парк» при условии 100% оплаты. Строительный адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок Б, корпуса Б, В (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), застройщик ООО «Планета».

EXPO СФЕРА 23-24 МАРТА 2013
НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА 9-10 НОЯБРЯ 2013

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СКК, пр. Юрия Гагарина, 8 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР **KNAUF**

Часы работы с 11.00 до 18.00

ВЫСТАВКА
недвижимости

ИТАКА

7407940.ru

ВЫСТАВКА
СТРОИМ ДОМ

Kivennapa

(812) 337-13-12

ГОРОДСКАЯ • ЗАГОРОДНАЯ • ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРОИТЕЛЬСТВО • ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ • САЛОН ИНТЕРЬЕРА И МЕБЕЛИ
САД И ЛАНДШАФТ • САЛОН КАМИНОВ • ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

(812) 600-92-92 nedv-expo.ru

SetlCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

SetlGroup investor@setlcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

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

ГК «ЦДС»
ПРИБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ **ЦДС**
ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Лич. № ФС-2-78-402-1027-6-7813137491-03 1066-3 от 25.12.06 по 25.12.13

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**

Стратегическое деление Петербурга

Фото: Илья Юрочко



Петербург предлагают разделить на территории с отдельными планами развития

Антонина Асанова / Несмотря на существующий Генплан, правительство Петербурга намерено создать новую долгосрочную стратегию развития города, а сам Петербург разделить на территории, для каждой из которых будут определены собственные планы и показатели развития. ➔

До конца 2013 года Петербург разработает новый документ долгосрочного планирования – Стратегию развития Петербурга до 2030 года, которая будет действовать наряду с Генпланом. Об этом рассказал глава Комитета по экономической политике и стратегическому планированию (КЭСП) Анатолий Котов.

«Стратегия Петербурга определит цели, приоритеты и сценарии развития, а также механизмы достижения целей», – заявил господин Котов. По его словам, новый документ призван компенсировать недостатки Генплана, который «не подкреплён экономически».

К разработке стратегии комитет намерен привлечь специалистов не только из Петербурга, но и из остальных регионов России, а также из-за рубежа. Экономическую эффективность документов будет оценивать недавно созданный

при КЭСП экономический совет, куда вошли более 30 представителей науки и бизнеса. Базой для новой стратегии станут уже принятые концепции социально-экономического развития.

«Главная цель стратегии – повышение качества жизни петербуржцев», – пояснил Анатолий Котов. Для этого правительство намерено добиваться повышения уровня доходов и валового регионального продукта на душу населения с помощью диверсификации экономики и развития предприятий сферы услуг, научных и инновационных компаний. А также сосредоточиться на развитии областей здравоохранения и образования, улучшении жилищной политики, создании полноценной системы общественного транспорта и обеспечении безопасности горожан, и в том числе бесперебойной подаче тепла, объяснил чиновник.

Изменения коснутся и среднесрочного планирования развития города. «Мы хотим изменить принцип комплексного планирования территорий. Мы будем планировать социально-экономическое развитие Петербурга не по проектам, а по территориям», – уточнил Анатолий Котов.

По его словам, Петербург будет поделен на несколько территорий, для которых будут составляться отдельные планы социально-экономического развития. Принципы деления – экономическая самодостаточность, общие особенности, инженерная связанность и перспективы развития. Эти планы зафиксируют в государственных программах развития территорий.

Пилотный проект территории, для которой будут определены наиболее инвестиционно привлекательные направления

развития инфраструктуры и экономики, конкретные нормативы обеспеченности парковочными местами, зелеными насаждениями, будет запущен на юге города. Уточнить, в какие сроки начнется его реализация и что за территория в него войдет, чиновник затруднился. Однако заявил, что согласие губернатора на реализацию пилотного проекта уже получено.

Эксперты оценивать начинания нового комитета пока не спешат. «Главное, чтобы выстраиваемая стратегия позволила избежать технократических иллюзий, утопий, – считает руководитель Агентства социальной информации Роман Могилевский. – Конечно, хочется, чтобы Петербург развивался по модели информационного общества. И у нас действительно очень много вузов, много студентов. Но посмотрите международные рейтинги – только один вуз входит в сотню университетов мира. Проблема не в том, чтобы затеять строительство каких-то объектов, – проблема в том, чтобы создать условия для проявления активности общества».

Кроме того, стратегию развития Петербурга необходимо выстраивать не обособленно, а в связке с Ленобластью, указывают эксперты. «Крупнейшие города-агломерации планируют свое развитие в терминах «метрополитенских регионов» – это город со всей прилегающей территорией, куда выезжают жители, куда выносятся производства, – считает заместитель директора Леонтьевского центра Леонид Лимонов. – Наш метрополитенский регион – это около 10 тыс. кв. км, что примерно соответствует проекту Большого Парижа. И для того чтобы нам сделать следующий шаг, нам нужно начать мыслить этими категориями».

Впрочем, на взаимодействии с застройщиками новое деление и планирование развития Петербурга никак не скажется, заверил Анатолий Котов, – тормозиться проекты, не попавшие в перечень приоритетных, не будут. Однако и надеяться на помощь в развитии инфраструктуры для них девелоперам не придется.

Как скоро будут сформированы данные госпрограммы развития территорий, господин Котов уточнить не смог. Судя по тому, что разрабатываться документы будут в соответствии с новой Стратегией развития города, которая, в свою очередь, начнет готовиться в этом году, это произойдет несомненно.

цифра

2025 год –

срок, до которого действует Генеральный план Петербурга

Вил-Т строительная компания

5 февраля отмечает 50-летний юбилей **Николай Иванович Кисиль**, генеральный директор ООО «Вил-Т»

УВАЖАЕМЫЙ НИКОЛАЙ ИВАНОВИЧ!

Примите поздравления и самые теплые пожелания по случаю Вашего юбилея от всего коллектива! Пусть Ваша жизнь будет наполнена уважением и поддерживаемой коллегами, любовью родных и близких, настоящим человеческим счастьем, неиссякаемой энергией, оптимизмом! Желаем Вам крепкого здоровья, семейного благополучия, успехов в работе. Пусть все задуманное исполнится, а все исполненное принесет радость и благополучие.

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!
Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

<p>11.02.2013 Приложение «Управление и рынок труда»</p> <p>Технологии и материалы: Освоение подземного пространства</p>	<p>18.02.2013 Карта района: Адмиралтейский район</p> <p>Технологии и материалы: Рынок демонтажных работ</p> <p>Инновации: Проблемы внедрения инноваций на строительном рынке</p>	<p>25.02.2013 Приложение «Финансы и страхование»</p> <p>Технологии и материалы: Переработка твердых бытовых отходов</p> <p>Жилье Реставрация Опрос к Ярмарке недвижимости</p>	<p>04.03.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</p> <p>Технологии и материалы: Опалубка</p>
---	---	--	---

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 458-03-40

РЕКЛАМА

На Блюхера готовятся к «драке»

Николай Волков / Городские власти после почти годового перерыва выставили на торги очередной участок земли под жилые цели. С молотка пойдет земля площадью 2 га на пр. Маршала Блюхера – там можно будет построить жилой комплекс площадью 66,6 тыс. кв. м. Участники рынка ожидают большой «драки» и роста цены минимум в два раза. ➔

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» 27 февраля проведет аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 2 га на пр. Маршала Блюхера. Участок находится в государственной собственности, расположен на территории квартала 24-27 района Полуострова в Калининском районе Санкт-Петербурга по адресу пр. Маршала Блюхера, участок 15 (западнее пересечения с Лабораторной ул.). Площадь участка – 21,47 тыс. кв. м. Он предоставляется в аренду на инвестиционных условиях на срок строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом. Максимальная общая площадь квартир – 66,6 тыс. кв. м, этажность – 12-16, вместимость паркинга – 301 машино-место. Застройщик должен начать строительство в течение 11 месяцев и закончить его в течение 66 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Начальный размер арендной платы за земельный участок на срок строительства – 562 млн рублей.



Ожидается, что цена за участок вырастет минимум в два раза

Опрошенные «Строительным Еженедельником» застройщики готовы после долгого перерыва активно поторгаться за городскую землю. «Торгов не было уже год, свободной земли с готовой градостроительной документацией осталось мало. Поэтому интерес у застройщиков будет достаточно большой. Цена на последних торгах Фонда имущества за

участок в Приморском районе была выше 19 тыс. рублей за 1 кв. м. Полагаю, на этих торгах она будет не меньше», – считает Андрей Версов, генеральный директор ГК «Новый Петербург». «Любой участок на торгах хорош уже тем, что он есть. Пока мы рассматриваем экономику этого проекта, окончательного решения об участии не принято», – рассказал генеральный директор Legenda Intelligent Development

Василий Селиванов. По оценкам экспертов, в ходе торгов цена может вырасти до 1-1,3 млрд рублей.

Сейчас это район активно развивается – здесь строят крупные жилые районы группа компаний «ЦДС», Группа ЛСР, Компания ЛЛ. «Спрос на район достаточно велик – это мы ощущаем по спросу на квартиры в нашем жилом комплексе «Кантемировский» на углу пр. Маршала Блюхера и Кушелевской

дороги. Стоимость жилья здесь составляет 80-90 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитал руководитель департамента недвижимости компании «ЦДС» Сергей Терентьев.

Последние торги землей проходили в городе в марте 2012 года, но тогда участок выставлялся под комплексное освоение, а такие участки интересны далеко не всем девелоперам. Торги же под точечный проект проходили последний раз в середине декабря 2011 года. Тогда ООО «БалтИнвестСтрой», входящее в ГК «РосСтройИнвест», выиграло на торгах Фонда имущества Петербурга право строительства многоквартирного жилого дома в Приморском районе по адресу ул. Оптиков, участок 6, юго-восточное пересечения с Туристской ул. Начальная цена объекта – 115 449 400 рублей – в ходе торгов возросла в 6,3 раза и составила 725 449 400 рублей. Группа компаний намеревается построить здесь жилой дом среднего класса высотой до 16 этажей площадью 31 тыс. кв. м.

цифра

562 млн рублей – начальный размер арендной платы за участок

БЭСКИТ®

20 лет

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 монтажных 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 строительстве (реконструкции):**
 - 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

См. также: www.beskit-spb.ru

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2012

Генеральный оператор конкурса
 НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
 +7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

**Прием заявок на участие в конкурсе
с 4 февраля по 7 марта 2013 года**

Деловой спонсор

Генеральный информационный партнер

Генеральный радиопартнер

Генеральный интернет-партнер

Информационные партнеры

РЕКЛАМА

Юрий Груздев: «Мы стремимся к многопрофильности специалистов»

Более 13% введенного в прошлом году в Петербурге жилья было спроектировано ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», одним из старейших проектных институтов города. Итоги работы компании в 2012 году в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Татьяной Крамаревой подвел генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» Юрий Груздев. ➔

– Как вы оцениваете 2012 год с точки зрения проектной деятельности института? Насколько существенно изменились объемы, структура работ по сравнению с 2011 годом?

– Вот уже 3 года подряд объем выполненных работ остается практически неизменным. Но говорить о том, что «ЛЕННИИПРОЕКТ» не развивается, было бы неправильно. Институт переживает реструктуризацию в зависимости от экономических условий, развития страны целом, социальных явлений. Например, в последние годы уменьшается численность коллектива, но за счет не



основных, а узких специалистов. К сожалению, с такими людьми приходится расставаться. Уходят и сотрудники пенсионного возраста. Мы стремимся сохранить ресурсы за счет многопрофильности специалистов. Допустим, сегодня в городе практически не востребованы специалисты по холоднонабжению, газоснабжению, в некоторых других разделах. Соответственно, узкопрофильные специалисты концентрируются в специализированных институтах. Таким образом, если пересчитать объемы нашей работы в последние 3 года с учетом численности работников, получается, что мы значительно ушли вперед за счет оптимизации труда.

– Каково, по вашему мнению, место ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» на петербургском рынке?

– Рынок проектных работ сложился. Пересмотр позиций тех или иных игроков возможен, только если

ситуация, которая сегодня сложилась в городе в связи со строительством в целом, изменится. Мы удерживаем первенство в нише полносборных зданий и сооружений. В советское время «Ленпроект» был родоначальником полносборного индустриального домостроения. Оно именно здесь зародилось. Здесь были придуманы блок-секционный и секционный методы. Здесь разработали концепцию серийных домов. Кстати, и домостроительный комбинат как производственная форма был придуман в «Ленпроекте». Мы традиционно остались разработчиками серий. Достаточно большой объем проектирования серийного жилья ведем для ЛСР в лице ГДСК и ДСК «Блок». Есть и другие традиционные заказчики. Например, трест № 47, корпорация «Мегалит», холдинг «МегаМейд». Вместе с последним мы выполняем инженерные разделы. Разрабатываем градостроительную документацию (ППТ). За последние 3 года специалисты ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» разработали порядка 50 уже утвержденных ППТ. Не хочется хвастаться, но больше нас таких работ в городе не сделал никто.

– Какую долю рынка вы занимаете?

– Из 2,6 млн кв. м жилья, введенного в строй в Санкт-Петербурге за 2012 год, ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» спроектирова-

ло примерно 350 тыс. кв. м, то есть уже на протяжении длительного времени на петербургском рынке жилья доля наших проектов значительна.

Кроме того, мы проектируем 6-7 школ и столько же детских садов в год – это более 50% вводимых социальных объектов. В целом оценить нашу рыночную долю трудно, поскольку очень непрозрачна отчетность по вводимым встроенным и пристроенным помещениям, а они занимают иногда огромную площадь, требуют особого подхода и весомых затрат в проектировании.

– Планируете ли вы расширять географию заказчиков?

– Предложений о работе поступает очень много. Напомним, что вместе с ФПГ «РОССТРО» мы являемся участниками технологической системы Velox. Это позитивно сказалось на географии наших заказчиков.

Обращаются из других регионов много, но если из 20 обращений хотя бы одно заканчивается договорными отношениями, считаем, это уже хорошо. К нам также обращаются за консультацией, просят поделиться информацией. Если это не наносит ущерба деятельности ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», всегда идем навстречу.

«ЛЕННИИПРОЕКТ» подвел итоги

В 2012 году ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» выпустил документацию по 25 объектам. Помимо трудовых достижений проектный институт получил ряд наград, участвуя в различных конкурсах. Минувший год стал временем продуктивной работы и новых свершений для ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». Итоги были подведены на праздновании 88-летия института, с которого и начался отсчет нового трудового года. ➔

За прошедшие 12 месяцев институтом подготовлена и передана заказчикам проектно-сметная документация на 372 этапа строительства. Завершен выпуск документации на строительство 25 объектов, в том числе по жилищному строительству общей площадью 301 тыс. кв. м. Особо стоит отметить разработку нормативной литературы – комплекса из 6 справочников. Юрий Курбатов, председатель жюри смотря-конкурса работ ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», подчеркнул, что этот труд столь же важный и ценный, как и практическая работа архитекторов. «К сожалению, не все архитекторы по достоинству оценивают эту работу», – посетовал он.

В 2012 году «ЛЕННИИПРОЕКТ» получил следующие награды: звание «Элита строительного комплекса России» (подтверждено дипломом Министерства регионального развития РФ), «Лучшая проект-

но-изыскательская организация и фирма аналогичного профиля» (по итогам VII Всероссийского конкурса). Институт признан победителем VII Международного конкурса на лучшую строительную и проектную организацию, проходящего под эгидой Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности участников СНГ. Получена и грамота Службы государственного строительного надзора и экспертизы правительства Санкт-Петербурга за качественную подготовку проектной документации по итогам рассмотрения 2011-2012 годов. Наконец, государственными органами статистики ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» признано предприятием года с присвоением знака отличия «Предприятие-лидер Российской Федерации».

Важным направлением работы в прошлом году была выставочная деятельность. На



В категории «проект» номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» лучшим признан жилой дом по адресу: ул. Савушкина, 7, к. 3, лит. А (мастерская под руководством Марии Лапшиной)

счету «ЛЕННИИПРОЕКТ» подготовка комплексной экспозиции «Строительная система Velox» для специализированных международных выставок в Санкт-Петербурге и Мурманске («СтройЭКСПО» и «ЭКСПО ДОМ» соответственно). Часть экспозиции, оформленной в Союзе архитекторов Санкт-Петербурга, выставлялась на московской площадке Союза архитекторов России по случаю 80-летия организации.

Нельзя обойти вниманием и результаты специалистов по ландшафтному проекти-

рованию. Лауреатом VII Всероссийского фестиваля «Ландшафтная архитектура: взгляд из дома» стал авторский коллектив мастерской № 9 под руководством Татьяны Карповой за проект «Реставрационный ремонт Конногвардейского бульвара».

Архитектура, которая уже говорит

Специалисты ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» близки к созданию проектов, которые можно будет назвать застывшей музыкой. Такое мнение высказал Юрий Курбатов, профессор СПб ГАСУ, комментируя результаты конкурса-смотря на лучший проект и постройку года, ежегодно проходящего в «ЛЕННИИПРОЕКТЕ».

На конкурс в семи номинациях были представлены 22 работы. Это несколько меньше обычного. Однако, как



В номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» лучшей постройкой признан 25-этажный жилой дом по адресу: ул. Оптиков, 47



Победителем среди объектов ландшафтной архитектуры стал проект сквера у стадиона ЛМЗ (Красногвардейский район Санкт-Петербурга)



В номинации «Общеобразовательные учреждения» (категория «постройки») победил проект школы с бассейном на 550 учащихся в Сестрорецке (квартал 38, к. 14)

уточнил генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» Юрий Груздев, часть достойных проектов не вошла в экспозицию, поскольку они еще не согласованы. Кроме того, не выставлялись проекты серийных жилых домов, в частности 137-й серии, с которой специалисты института в 2012 году работали довольно много.

Конкурсные работы получили в целом высокую оценку жюри за целеустремленность в развитии современного модернизма. Как уточнил председатель судейской комиссии Юрий Курбатов, если мастера «ЛЕННИИПРОЕКТА» продолжают развиваться в этом направлении с большей раскованностью, используя более смело новые материалы и делая акцент в сторону беспредметного чувственного искусства более яркими, можно будет через некоторое время ожидать появления форм сродни застывшей музыке.

Лучшие проекты и постройки

В номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» лучшей постройкой признан 25-этажный жилой дом по адресу: ул. Оптиков, 47. 2-е и 3-е этажа заволакивали 25-этажный панельный точечный дом на Народной ул., 53, и жилой дом со встроенно-пристроенным помещением и подземной автостоянкой на ул. Брянцева, участок 1. Профессор Курбатов особо подчеркнул, что в доме на Оптиков из панелей 137-й серии архитекторам «ЛЕННИИПРОЕКТА» пришлось серьезно поработать над жесткостью внутренней конструкции. «В советское время этого сделать не удалось, а вы смогли это сделать – это достижение», – констатировал председатель жюри.

В категории «проект» номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» лучшим признан жилой дом по адресу: ул. Савушкина, 7, к. 3, лит. А (мастерская под руководством Марии Лапшиной). Как уточнил председатель жюри, в работе

перемешиваются знаки и метафоры различных творческих направлений: авангарда и неоклассики. «Такой стиль очень характерен для переходных периодов в эволюции нашей ленинградской архитектуры», – резюмировал Юрий Курбатов.

Лучшей малоэтажной постройкой назван жилой комплекс в Тихвине – в квартале, ограниченном ул. Московской, Новгородской, Коммунаров и ул. Связи. А лучший проект малоэтажного строительства, по мнению жюри, – коттеджный поселок в Петергофе на Гостилицком шоссе, участок 1. «Эти дома не только интересны с функциональной точки зрения. Очень важно, что вернулась скатная кровля, которая, как мы знаем, не только функциональный, но и образный элемент. Такая кровля внушает представление о надежности кровли», – сказал Юрий Курбатов.

Жюри дало самую высокую оценку плавательному бассейну общеобразовательного учреждения, построенному в Пушкине на Кедринской ул., 10. Отмечены не только «хорошо проработанная функция» и нетривиальные интерьеры, но также контекстуальность постройки, удачно развивающей соседнее здание школы.

В номинации «Общеобразовательные учреждения» (категория «постройки») дипломом победителя удостоен авторский коллектив, разработавший проект школы с бассейном на 550 учащихся в Сестрорецке (квартал 38, к. 14). «Школа понравилась игрой объема, что очень полезно для воспитания фантазии у подрастающего поколения», – отметило жюри.

Наконец, победителем среди объектов ландшафтной архитектуры стал проект сквера у стадиона ЛМЗ (Красногвардейский район Санкт-Петербурга).

Экономика и трудовые ресурсы

Прибыль и выручка «ЛЕННИИПРОЕКТА» за 2012 год остались на уровне

2011 года. Экономическое состояние организации руководству оценивает оптимистично: ведутся переговоры о значительных объемах работ с ОАО «Силловые машины», ЗАО «Управляющая компания «СТАРТ Девелопмент» и другими крупными заказчиками. Стоит отметить, что в случае со «СТАРТ Девелопмент» речь идет о проектировании на территории свыше 2 тыс. га.

Юрий Белков, заместитель генерального директора института, отметил, что традиция сотрудничества мастеров старой школы и совсем молодых архитекторов является одним из преимуществ ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». На значимости сотрудничества поколений сделал акцент и Юрий Курбатов, профессор СПб ГАСУ. «Здесь всегда есть молодежь. Дело не в том, сколько лет организации, а в том, каков возраст сотрудников, которые продвигают процесс, могут мыслить и прогнозировать», – сказал он.

Самый важный фактор стабильности ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», пожалуй, связан с тем, что контрольный пакет акций института принадлежит ФПГ «РОССТРО». План приватизации института прошел регистрацию в Комитете по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга в январе 1993 года. А уже в 1994 году по результатам чекового аукциона 28% акций вновь образованного акционерного общества приобрела ФПГ «РОССТРО». С тех пор крупный акционер планомерно наращивает свою долю, способствуя развитию профильной деятельности ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ».

«Руководство «РОССТРО» – сами строители, и они понимают значимость деятельности «ЛЕННИИПРОЕКТА». За счет прибыли «РОССТРО», к примеру, для нашего института приобретается техника, программное обеспечение, осуществляются ремонтные работы в здании и т. д.», – сообщил Юрий Белков.

Со своей стороны, первый вице-президент ФПГ «РОССТРО» Александр Бакланов, зачитавший поздравление про-

ектному институту от имени президента группы, отметил профессионализм и эрудицию, энергию и целеустремленность, а также умение найти верное решение самых сложных вопросов, которые всегда отличали коллектив «ЛЕННИИПРОЕКТА». «Верю, что для вас станут реальностью самые недоступные вершины и самые заветные мечты», – прозвучало в поздравительном адресе.

Никто не забыт

ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» как один из старейших и крупнейших проектных институтов Санкт-Петербурга поддерживает и развивает многие добрые традиции. Одна из них – чествование сотрудников, переживших блокаду Ленинграда.

На праздновании 88-летия института, которое состоялось в преддверии даты полного освобождения города от блокады, знаки внимания со стороны руководства ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» и щедрые аплодисменты коллег получили Мария Табунова и Тамара Грибанова, Наталия Иноземцева и Галина Андреева, Владимир Вершинин и Светлана Корзун.

МНЕНИЕ



Юрий Белков, заместитель генерального директора ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»:

– Сейчас городскими властями уделяется меньше внимания застройщикам. Как следствие, и мы ощущаем эти перемены. В строительном комплексе занята десятая часть населения Санкт-Петербурга, и надо бы к этим людям вернуться лицом.



Лучший проект малоэтажного строительства – коттеджный поселок в Петергофе на Гостилицком шоссе, участок 1



Плавательный бассейн общеобразовательного учреждения, построенный в Пушкине на Кедринской ул., 10

Блэкаутом заинтересовалась прокуратура

Антонина Асанова / Прокуратура намерена расследовать причины блэкаута, который в пятницу утром оставил без электричества около 100 жилых домов в трех районах города. Энергетики ссылаются на разъедающие изоляцию ЛЭП реагенты. Эксперты считают причиной аварий изношенность сетей Ленэнерго, которая составляет более 70%. ➔

Крупный блэкаут произошел в Петербурге в 8 утра пятницы, 1 февраля. Аварии произошли на объектах ОАО «Ленэнерго» – 14-й трансформаторной подстанции мощностью 110 кВ на Косой линии Васильевского острова и подстанции ПС № 17 на ул. Калинина Кировского района. В зону отключения попали около 100 домов Василеостровского, Адмиралтейского и Кировского районов, в которых проживает порядка 20 тыс. человек, сообщили в МЧС по Санкт-Петербургу. В этих районах пропало и уличное освещение, перестали работать светофоры. Набережные Большой Невы встали в пробках. Кроме того, в ночь с 31 января на 1 февраля произошли технологические нарушения на линиях в районе кольцевой автодороги и Западного скоростного диаметра.

К ликвидации аварии специалисты Ленэнерго приступили сразу, призвав на помощь коллег из МЭС Северо-Запада. В результате на Васильевском острове свет дали уже в 10 утра. В остальных районах сети восстанавливали практически до часа дня.

«Причиной вывода из строя линий электропередачи стало распыление реагентов на городских дорогах, – сообщили в пресс-службе Ленэнерго. – При обработке дорог реагентами в условиях высокой влажности и положительной температуры в воздух поднимается так называемая мелкодисперсная взвесь реагента. Попадая на провода линий электропередачи и электротех-



ническое оборудование, взвесь серьезно повреждает изоляцию и приводит к отключению ЛЭП».

Версию об испаряющихся реагентах как об основной причине отключений энергии поддерживали и в МЭС Северо-Запада. В связи с отключениями на энергообъектах Ленэнерго МЭС ввели режим повышенной готовности. «Особое внимание уделяется энергообъектам, расположенным вблизи КАД Санкт-Петербурга и магистральных

дорог, где происходит распыление антиобледенительных реагентов», – заявили в пресс-службе организации.

Однако в Комитете по благоустройству такую причину аварий категорически отвергли. «У нас нет реагентов, которые могут что-то повреждать – мы используем только техническую соль и песок», – пояснили в пресс-службе ведомства. В Комитете по энергетике комментировать ситуацию отказались. Его председатель Андрей

Бондарчук следит за ситуацией и контролирует ее, заверили в его пресс-службе.

Как ни удивительно, правы могут оказаться обе стороны, считают специалисты. «Сети, находящиеся в нормативном состоянии, при условии их качественной прокладки рассчитаны на воздействие внешних факторов, – объясняет директор ТМEnergy Андрей Пивинский. – Но при высокой изношенности сетей агрессивные вещества, одним из которых является в том числе и соль, являются катализаторами их вывода из строя, а изношенность энергетических сетей в Петербурге достаточно высока».

О том, что износ электросетевого комплекса ОАО «Ленэнерго» составляет более 70%, подводя итоги прошлогоднего зимне-весеннего сезона, рассказывал генеральный директор компании Андрей Сорочинский. При этом, судя по документам, опубликованным на сайте компании, инвестпрограмма Ленэнерго год от года постепенно сокращается. Если на капитальные вложения в модернизацию сетей Петербурга в 2012 году было предусмотрено около 10,4 млрд рублей, то в этом году компания планирует вложить 9,6 млрд рублей, а в 2014 году – 9 млрд рублей.

Ущерб от пятничного блэкаута пока не подсчитан. По оценкам экспертов, из-за предыдущего крупного отключения в августе 2010 года, когда без электричества оказалось 40% территории Петербурга, потери для экономики города составили 300 млн рублей.

9-10 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ**

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
метро «Пр. Большевиков»

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

9 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-12.30** Порядок и условия предоставления безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья
- 12.30-13.00** Новый порядок участия в программе «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»
- 13.00-14.00** Как улучшить жилищные условия?
- 14.00-15.00** Цены на рынке готового и строящегося жилья: текущее состояние и прогноз
- 15.00-16.00** Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 16.00-17.00** Ипотека: рекомендации по выбору кредитных программ
- 17.00-18.00** Новые дома (кирпич, кирпич-монолит, панель): потребительские свойства и ценовые характеристики

ЗАЛ «РАЙОНЫ ПЕТЕРБУРГА»

- 12.30-13.30** Невский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 13.30-14.30** Московский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 14.30-15.30** Красносельский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 15.30-16.30** Какое жилье можно купить до 3 млн руб. в южных районах города?
- 16.30-18.00** Центр города (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный районы): обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00** Как правильно выбрать и оценить загородный дом (земельный участок) при покупке
- 13.00-14.00** Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 14.00-15.00** Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 15.00-16.00** Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 16.00-17.00** Технологии и материалы в загородном домостроении: рекомендации землевладельцам
- 17.00-18.00** Реклама загородной недвижимости в Интернете и печатных изданиях

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

- 13.00-14.00** Ценовая ситуация на рынке зарубежной недвижимости: какие объекты обесцениваются, а какие нет?
- 14.00-15.00** Где в Европе реально заработать на недвижимости?
- 15.00-16.00** Недвижимость за границей: какие направления ценят россияне и почему?

10 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00** Как отделить реальность от рекламы и сделать правильный выбор
- 13.00-14.00** Квартиры и комнаты: рекомендации по покупке, продаже и аренде жилья
- 14.00-15.00** Новостройки: рекомендации по покупке строящегося жилья
- 15.00-16.00** Недвижимость как источник дохода
- 16.00-17.00** Юридические особенности оформления сделок с недвижимостью
- 17.00-18.00** Как сделать жилье доступным: исторический опыт и современность

ЗАЛ «РАЙОНЫ ПЕТЕРБУРГА»

- 12.00-13.30** Приморский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 13.30-14.30** Выборгский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 14.30-15.30** Калининский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 15.30-16.30** Какое жилье можно купить до 3 млн руб. в северных районах города?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00** Выбираем формат жизни за городом: организованные жилые поселки или индивидуальные дома
- 13.00-14.00** Коттеджные поселки Ленобласти: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 14.00-15.00** Риски на рынке загородной недвижимости: от выбора объекта до регистрации права собственности
- 15.00-16.00** Мастер-класс «Построй свой дом»
- 16.00-17.00** Квартира в области – альтернатива комнате в городе

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

- 13.00-14.00** Рынок недвижимости Латвии
- 14.00-15.00** Рынок недвижимости Болгарии и Турции
- 15.00-16.00** Рынок недвижимости Франции и Испании

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ВЫСТАВКЕ: 32-701-32, www.gilproekt.ru

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ОРГАНИЗАТОРЫ:



СТРАТЕГИЧЕСКИЕ
МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:





интервью

Сергей Алифанов: «Подрядчики должны получить понятные правила работы»

Заместитель генерального директора ООО «ГК ЭФЭСк» Сергей Алифанов рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о крупнейших объектах компании и особенностях взаимодействия с городской администрацией при выполнении работ в историческом центре.

Какие крупнейшие объекты удалось выполнить компании в 2012 году?

– На сегодняшний день у компании установились прочные отношения с мощным блоком заказчиков – это ОАО «ФСК ЕЭС» и ОАО «Холдинг МРСК», ОАО «Газпром» и ООО «СК «Русьветпетро», ОАО «РЖД» и ОАО АНК «Башнефть». Эти крупные компании работают на всей территории России, соответственно, и у нас география весьма обширная – от Петербурга и области, ряда субъектов СЗФО до работ в Краснодарском крае и Якутии. Холдинг ГК «ЭФЭСк» участвует в строительстве объектов инфраструктуры, обеспечивающих олимпийские объекты. В частности, в Краснодарском крае мы выполняем работы по строительству распределительной подстанции 220 кВ «Черноморская» – это огромный энергетический комплекс, работы на котором предстоят нам и в следующем году. Кроме того, мы принимаем участие в образовании мощных центров для обеспечения энергонадежности олимпийских объектов. Также нужно выделить уже законченное строительство кабельно-воздушной линии 110 кВ между подстанциями «Псоу» и «Изумрудная». Это непосредственно объект олимпийского строительства в Адлерском районе города Сочи. Для ОАО «Холдинг МРСК» мы строим воздушные линии 110 кВ на кольце между Вознесенской ТЭС и Краснополянской ГЭС. Это крайне важный для Сочи объект. Отмечу, что часть линий проходит непосредственно по территории центра города. Если говорить о Петербурге и Ленобласти, то здесь прежде всего нужно выделить реконструкцию подстанции 330 кВ «Кингисеппская». В самом Петербурге мы ведем третий этап реконструкции подстанции 330 кВ «Западная» в Угловой гавани. Здесь была произведена установка двух мощных трансформаторов 110 кВ. Успешно завершены работы по строительству объектов в рамках реализации проекта ОАО «Газпром» «Северный поток». Кроме того, в декабре 2012 года холдинг ГК «ЭФЭСк» принял участие в 4 конкурсах на реновацию кабельных линий 110 кВ, которая запланирована на 2013 год. В данный

момент мы ожидаем объявления результатов конкурсной комиссией.

Какие основные проблемы стоят сегодня перед энергокомплексом Петербурга?

– Общая беда городской инфраструктуры – это, конечно, крайне устаревшие основные фонды. Из отчетности и статистики видно, что в течение последних 15 лет уровень износа городских сетей держался на отметке 60% и более. И только после комплекса реноваций и строительства новых сетей уровень износа приблизился к 53%. Да, локально энергосети подвергаются реновации, но, видимо, темпы обновления сетей слишком низки. Дело не только в физическом износе. Старение сетей особенно актуально для центральных районов города, где до сих пор в небогатых грунтах лежат старые кабельные линии, маслонаполненные, со свинцовой изоляцией. Тем не менее замена этих кабельных линий ведется, вместо них укладываются современные – из сшитого полиэтилена, которые обладают повышенной коррозионной стойкостью. Еще одной задачей для городских энергетиков стал процесс перевода сетей 6 кВ на 10 кВ. Это нормальный «эволюционный» процесс, который добавит надежности нашей инфраструктуре, но вместе с тем инициатива эта потребует довольно серьезных финансовых вложений. Я считаю, что большую роль в становлении стабильного энергообеспечения города

сыграет Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», который имеет цель снизить энергоемкость как промышленных предприятий, так и жилищно-коммунального хозяйства. Но если правительство декларировало, что к 2015 году энергопотребление снизится на 26-27%, то необходимые меры нужно применять уже сегодня. И начинать можно хотя бы с энергосберегающих ламп. Ведь они уже сегодня могут буквально спасти наши устаревшие сети, избавив нас от токовых нагрузок.

Какие сложности сегодня стоят перед энергетиками при работе в исторической части города?

– Все мы все любим наш город, а то, что любишь, нужно сохранять. Это аксиома. И к историческому наследию, в том числе историческим памятникам и застройке, нужно относиться трепетно. И я бы очень хотел, чтобы мою точку зрения разделяли все строители, работающие в нашем городе. В то же время для выхода на объект как строителям, так и энергетикам нужно преодолеть уйму административных препятствий, которыми, по сути, власти загоняют строителей в угол, в жесткие условия, и их работа оказывается чрезвычайно трудной или вообще невозможной. В результате строители или уходят с объекта, или начинают нарушать закон. Я против нарушений. Я не выступаю за то, чтобы дать городским строителям какие-то поблажки и преференции или отменить обязательства по согласованию своих работ с КГИОП. Согласовывать нужно обязательно, но и профильные комитеты должны, в свою очередь, делать все, чтобы выбранные ими же подрядные компании могли выполнять свою работу качественно и в срок. Например, властям необходимо иметь не только достоверные базы данных проложенных ранее коммуникаций, но и постоянно дополнять и совершенствовать эти материалы. Должна быть в наличии послойная картография проложенных ранее сетей. И ведение такой документации – обязанность города. То есть строитель, заходя на объект, должен получать достаточный объем информации для своей деятельности.

– Какие городские локации сегодня имеют дефицит энерго мощностей?

– Дефицит энерго мощностей возникает чаще всего тогда, когда район массовой застройки не обеспечен или не в полной мере обеспечен соответствующей инженерной инфраструктурой. Сегодня это характерно для многих новых проектов жилых кварталов, которые застраиваются с нуля. Довольно длительный срок жилые дома не принимаются актами госкомиссии и не подключаются к энергосетям. Более того, дома по несколько лет не имеют полной проектной схемы. То есть в 20-24-этажных домах даже лифт опасно запускать. Это и есть крайняя форма дефицита мощности. А дальше наступает уже юридический аспект этой ситуации, а именно невозможность перевода жителями квартир в собственность гражданами. В результате реализация проекта встает в зацепившихся друг за друга вопросах.



справка

История создания группы компаний «ЭФЭСк» началась в 1998 году с открытия в Ленинградской области энергокомпании ЗАО «ЭФЭСк». С 1998 года по настоящее время компании холдинга реализовали свыше 10 тыс. проектов, приняв участие в строительстве энергетических объектов в разных регионах страны. В декабре 2009 года было подписано соглашение о партнерстве всех компаний, входящих в ГК «ЭФЭСк». Начиная с этого момента работы выполняются под единым брендом – ООО «ГК ЭФЭСк». Группа компа-

ний осуществляет проектирование и строительство объектов промышленной электроэнергетики, металлических опор линий электропередачи и подстанций всех типов, а также строительство производственных сооружений: терминалов, портов и логистических комплексов. Деятельность структурных подразделений холдинга замкнута в единый производственный цикл, в который входят: проектные институты, заводы по производству металлоконструкций, парк транспорта и спецтехники, сырьевая база.

цифра

53%

составил износ городских сетей Санкт-Петербурга после комплекса реноваций и строительства новых сетей

ЗАКОНЫ

Энергоаудит провалился

Марина Зырянова / Кампания по проведению энергоаудита для крупных потребителей электроэнергии, проводимая в 2012 году, по сути, провалилась. Энергопаспорта, по данным аналитиков, получили лишь 15-20% компаний. ➔

Фото: Илья Коченов



Энергетические паспорта обязаны получать все предприятия, чьи годовые затраты на потребление энергетических ресурсов составляют 10 млн рублей

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», обязывает разработать энергетические паспорта предприятия, чьи годовые затраты на потребление энергетических ресурсов составляют более 10 млн рублей. Также пройти аудит должны компании с государственным участием.

Согласно нормативному акту получить энергопаспорта предприятия, указанные в законе, должны были до 31 декабря 2012 года.

По словам исполнительного директора НПП СРО «СПЕЦЭНЕРГОСЕРВИС» Дмитрия Серезина, в первую очередь энергоаудит проводили госучреждения и крупные промышленные компании, которые заинтересованы в экономии энергоресурсов. «Ростехнадзор» уже разослал по СРО письма с просьбой предоставить информацию о тех компаниях, которые провели энергоаудит. Кроме того, «Ростехнадзор» заявил о том, что уже сформирован список компаний, которые в первую очередь будут подвергаться проверкам в 2013 году», – рассказал он.

Участники рынка рассказывают, что энергоаудитом в России занимается около 7 тыс. компаний, основная часть которых работает в Москве и в Петербурге. А прийти энергоаудит в Петербурге должны около 5 тыс. государственных учреждений и коммерческих структур. «Я не знаю, как надзорные органы будут решать вопрос в отношении тех предприятий и учреждений, которые начали работу по энергоаудиту в 2012 году, но не успели завершить ее в срок. Ведь достаточно большое число контрактов просто перенеслось на 2013 год, так как процедура проведения энергоаудита очень длительная по времени», – рассказал Дмитрий Серезин. – Кроме того, я не исключаю, что в этом году в городе появится большое число новых

справка



В соответствии с ч. 8 ст. 9.16 Кодекса об административных правонарушениях РФ несоблюдение сроков проведения обязательного энергетического обследования влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 10 до 15 тыс. рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 10 до 15 тыс. рублей; на юридических лиц – от 50 до 250 тыс. рублей. Контролирующим органом является Ростехнадзор. Штрафы могут накладываться не чаще, чем раз в квартал, однако это не отменяет обязанность компаний проводить энергоаудит в дальнейшем.

фирм, которые будут предоставлять услуги по прохождению так называемого быстрого аудита. Однако такая работа не соответствует стандартам Минэнерго».

По данным Северо-Западного управления Госназдора, в 2013 году более трети всех проверок будет связано с соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. В Ленобласти проверки в основном будут проводиться среди государственных учреждений, в первую очередь детских садов, школ, больниц. В Петербурге проверят крупнейшие промышленные предприятия и коммерческие структуры (информацию о компаниях, в которых пройдут проверки, смотрите на сайте www.asninfo.ru).

Прошедших вернули назад

Марина Зырянова / Минэнерго РФ отмечает, что из 38 тыс. энергопаспортов, поступивших на проверку в 2012 году, принято чуть более 5%. Остальные отправлены на доработку, в основном из-за неверных данных.

Саморегулируемая организация один раз в три месяца направляет в Минэнерго РФ заверенные ею копии энергетических паспортов, составленных членами такой организации по результатам проведенных ими за указанный период обязательных энергетических обследований. Копию энергетического паспорта обрабатывает Минэнерго РФ. «К сожалению, этот этап вызывает значительные затруднения у саморегулируемых организаций в области энергетического обследования. Одна из причин – это

запаздывание в разработке методической базы, единых подходов и требований к заполнению энергетического паспорта, объему работ, выполняемых в ходе энергетического обследования, и пр.», – рассказали в Комитете по энергетике Администрации Петербурга. По данным Минэнерго, из 38 тыс. энергопаспортов, поступивших на проверку в 2012 году, принято менее 2 тыс. Основная причина возврата на доработку – неверные данные в документах. По словам Игоря Тырона, заместителя управляющего по промышленному производству и техническому развитию ЗАО «ДСК «Блок», у компании заключен договор с ООО «Северо-Западный экспертный центр промышленной безопасности», которая занималась разработкой энергетического пас-

порта для ЗАО «ДСК «Блок». «Компания ООО «СЭЗЦ ПБ» является членом саморегулируемой организации НП «БалтЭнергоЭффект». Никаких проблем с этой работой у нас не возникало. Работы проводились за счет ЗАО «ДСК «Блок». В рамках разработки энергетического паспорта на ЗАО «Блок» планируется внедрение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, что позволит в будущем экономить энергетические ресурсы», – рассказал он. По словам начальника топливно-энергетического центра Октябрьской железной дороги – филиала ОАО «РЖД» Юрия Флотского, в первую очередь проведение энергетического обследования предназначено для оценки возможностей ресурсосбережения на всех объектах и для снижения энергоемко-

сти продукции. Энергетический паспорт – обязательный нормативный документ, который отражает баланс потребления, содержит все показатели результативности применения топливно-энергетических ресурсов в хозяйственной деятельности и включает в себя план мероприятий по увеличению эффективности потребления энергоресурсов. В 2012 году энергетическим обследованием структурных подразделений полигона Октябрьской магистрали занималось ЗАО «Инновационный центр энергосберегающих решений». В соответствии с установленным порядком специалисты центра провели обследование 2601 объекта в 208 структурных подразделениях, расположенных на полигоне Октябрьской железной дороги. «Весь процесс выполняется в несколько этапов: составляется перечень объек-

тов, проводится документальное обследование предприятий, затем инструментальное электротехническое обследование, и в заключение формируются структурированные данные для предприятий, проводящих энергетическое обследование самостоятельно», – уточнил Юрий Флотсков. – Финансирование энергетического обследования осуществляется за счет средств ОАО «РЖД». В результате разработки программы мероприятий по энергосбережению ожидается получение к 2015 году 9% экономии топливно-энергетических ресурсов от расходов 2011 года». Эксперт Леонтьевского центра Лев Савулькин считает, что вопрос экономии затрат на энергоресурсы должен решаться не административным путем, а за счет рыночных механизмов. «Если рынок к этому не готов, то появля-

ется административный рынок, где все участники пытаются договориться друг с другом. И проблема энергосбережения решается медленно и неэффективно», – считает он. Энергоаудит необходимо проходить каждые 5 лет. Проводить энергетическое обследование имеет право организация, входящая в состав саморегулируемой организации в области энергетического обследования. Реестр СРО ведет Минэнерго РФ и размещает у себя на официальном портале.

цифра

5 лет –

периодичность прохождения энергоаудита

Сети

Золотая жила для подрядчика

Татьяна Дятел / Строительство и ремонт инженерной инфраструктуры в Петербурге сами участники рынка традиционно относят к «золотым жилам»: многомиллионные контракты, сложность оперативной оценки качества проведенных работ, регулярно разыгрываемые тендеры – все эти факторы, безусловно, положительно сказываются на развитии рынка в целом.

По оценкам экспертов, в 2012 году объем рынка прокладки инженерных сетей составил около 85,6 млрд рублей, в текущем году эта цифра может увеличиться на 5% и достигнуть 90 млрд рублей.

«Потенциальный рынок услуг по инженерным сетям огромен, последние 20 лет сети практически не ремонтируют. Аварии, которые происходят ежедневно, лишь подтверждают это», – говорит председатель правления ЗАО «СМУ-53» Виктор Евдокимов.

В связи с этим заказчик работ по строительству и ремонту инфраструктуры ужесточает требования к подрядчикам, отмечают участники рынка. Увеличиваются сроки гарантийных обязательств компаний, от подрядчиков требуют использования более совершенной и сложной техники.

Главной проблемой, по их мнению, является то, что при подведении итогов открытых аукционов решающим фактором является минимальная цена, предложенная претендентом, а не количество дорожно-строительной техники, квалификация и количество персонала или опыт работы на рынке. Поэтому победителем конкурса может стать любая компания, предложившая максимальное снижение стоимости контракта.

Насыщенный рынок

Сегодня различные заказы на строительство и ремонт инженерных сетей в Петербурге выполняет более двухсот компаний. Лидерами являются ЗАО «СМУ-303» (порядка 20-25% от общей доли рынка), ООО «СБС-Навигатор», ОАО «СМУ-53» (по разным оценкам, от 15-20%). Безоговорочным лидером на рынке проектирования магистральных теплосетей в Петербурге является ГУП «Ленгипроинжпроект».

Андрей Шолохов, заместитель генерального директора ООО «СтройКоммТехнология» считает, что рынок инженерных сетей более чем насыщен. «В большинстве компаний отсутствует качественный подход к строительству и к обязательствам по срокам сдачи объектов», – отмечает он.

«Строительные компании, которые могут качественно и в сроки решить большие проекты, можно пересчитать по пальцам, ведь специалистов практически никто не обучает, как это было в советское время, каждый решает сам эти вопросы», – сетует Виктор Евдокимов.

По мнению аналитиков, темпы строительства и модернизации инженерных сетей в Петербурге в ближайшем будущем будут расти. В первую очередь на это указывает динамика как коммерческого, так и жилищного строительства.

«На инженерные сети сейчас тратится больше средств, так как обеспечение их долгой эксплуатации и надежности помогает в будущем сократить бюджетные расходы на их содержание. Также стоит учесть уровень износа тех сетей, которые уже есть сейчас», – говорит аналитик «Инвесткафе» Дарья Пичугина.

Александр Цвик, заместитель генерального директора ООО «Группа компаний «РегионГазЭнергоСтрой», считает, что основная задача на ближайший период –



В 2013 году объем рынка прокладки инженерных сетей достигнет 90 млрд рублей

это реконструкция существующих инженерных сетей, а затем уже, по необходимости, строительство новых.

В 2013 году на строительство и ремонт объектов теплоснабжения планируется направить 5,7 млрд рублей, из них 2,6 млрд рублей будет выделено на строительство и реконструкцию систем теплоснабжения в Петроградском, Курортном, Петродворцовом, Адмиралтейском и Центральном районах.

По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, общая протяженность инженерных сетей Петербурга составляет порядка 60 тыс. км. По разным оценкам, порядка 40% из них нуждаются в капитальном ремонте.

Драйверы роста

Руководитель проектов консалтинговой группы «Решение» Виталий Калашник считает, что рост рынка инженерных сетей происходит и за счет нового строительства, которое все чаще ведется на землях, ранее в строительстве не задействованных. Сегодня большие объемы строительства инженерных сетей связаны с освоением крупных участков в проектах реновации жилой застройки, бывших промышленных зонах.

«Годовой ввод жилья в проектах комплексного освоения территорий, по нашим оценкам, будет прирастать ориентировочно на 0,5 кв. м ежегодно в ближайшие несколько лет. Этот процесс сопровождается вывозом промышленности на окраины, в новые промышленные парки. Все эти проекты, как правило, предполагают если не строительство заново, то серьезную модернизацию инженерной инфраструктуры», – пояснил Виталий Калашник.

Если говорить о бюджете Санкт-Петербурга на 2013 год, то расходы на коммунальное хозяйство (основная часть которых направлена на строительство инженерных сетей) в нем упали на 5%, отмечает он. «Хотя бюджетные расходы – очень важная составляющая рынка инженерной инфраструктуры, такие колебания вряд ли приведут к его сокращению», – считает аналитик.

Модули наступают

Требования к оборудованию и новым технологиям, применяемым компаниями, с каждым годом все более ужесточаются, что обостряет конкуренцию на рынке.

Сергей Сидоренков, генеральный директор ЗАО «Синто», отмечает, что лидирующее положение среди оборудования для инженерных сетей занимает тепловая автоматика DANFOSS теплообменники ALFA LAVALA, шаровая запорная и регулирующая арматура BROEN, насосы компании GRUNDFOS серии Magna со встроенным электронным регулированием и с использованием постоянных магнитов.

Главной тенденцией на рынке тепловых инженерных сетей стало использование модульных или блочных автоматизированных тепловых пунктов (АТП), которые исключают потерю тепла в теплотрассах, говорит Александр Цвик, при этом отмечая, что процесс согласования проекта занимает весьма длительный период времени.

По словам Сергея Сидоренкова, АТП изготавливаются на заводе как единый элемент, как правило, на единой несущей раме.

«Преимущества таких модулей очевидны: высокое качество заводской сборки, компактная конструкция, бытовая поставка и монтаж, гарантия не только на компоненты, но и на все изделие в целом», – перечисляет господин Сидоренков.

«Строительство модульных котельных предотвращает теплопотери на теплотрассах, а раскопки улиц – это просто доставляет неудобство всем», – замечает Виктор Евдокимов.

Андрей Шолохов надеется на развитие в России системы геотермального отопления, в которой охлаждение или нагревание помещения происходит за счет работы только теплового насоса.

«Это технология, о которой некоторые скажут, что она старая, а некоторые считают ее новинкой и повсеместно обсуждают. К сожалению, хорошо и давно прижившаяся технология в Европе и США пока не очень получается внедрить в России. Но мы верим в ее активное развитие в этом десятилетии», – рассказывает он.

НОВОСТИ

В газете «Строительный Еженедельник» произошла смена учредителей. По словам Игоря Силиверстова, председателя правления компании «РТП GOLD. Системы реализации», компания готовится к новым проектам и сосредоточила свои усилия на деятельности, не связанной непосредственно со строительством, поэтому было принято решение о продаже пакета акций издательства. «Думаю, наша совместная работа в последние годы помогла газете отстоять лидирующие позиции на информационном рынке, мы сохраним как дружеские, так и деловые контакты с издательством», – говорит Игорь Силиверстов. Новыми соучредителями выступили представители банковских структур. «Мы представляем пул финансовых учреждений, заинтересованных в работе на строительном рынке, в выстраивании новой системы отношений между банками и строителями. Наши деловые интересы не сосредоточены в одном субъекте Федерации, налаживание межрегиональных связей, на наш взгляд, соответствует и стратегическим планам развития профильного издательского холдинга», – считает председатель правления ОАО «Ганзакомбанк» Валерий Субханкулов. «Газета уже более 10 лет освещает деятельность строительного комплекса северо-запада России. Наши партнеры предлагают не останавливаться на достигнутом и идти дальше. Трудно отказаться от такой перспективы», – замечает генеральный директор издательства Инга Удалова.

Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» построит торгово-развлекательный комплекс. Для этих целей компания приобрела участок площадью 3 га на пересечении пр. Солидарности и ул. Дыбенко, в 15 минутах ходьбы от станции метро «Улица Дыбенко». В настоящий момент ведется разработка концепции ТРК. ИСК «Отделстрой» выступит инвестором, застройщиком, заказчиком и генеральным подрядчиком по проекту. Торгово-развлекательный комплекс будет построен на въезде в микрорайон «Новый Оккервиль», напротив физкультурно-оздоровительного комплекса, сданного компанией в 2012 году.

Предполагается, что площадь торгово-развлекательного комплекса в «Новом Оккервиле» составит порядка 20 тыс. кв. м. Объем инвестиций оценивается в 2 млрд рублей. Источником инвестиций станут собственные средства застройщика. Завершить строительство ТРК планируется в 2016 году.

Группа ЛСР объединит свои девелоперские компании в Петербурге в одно юридическое лицо – ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Это укрепит позиции холдинга на рынке жилой недвижимости Северо-Западного региона, полагают в компании. С 25 января 2013 года ООО «Городская Домостроительная Компания» переименована в ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». В перспективе к ней присоединятся ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» и ООО «Особняк».

Рикардо Бофилл-младший:

«К пространствам снаружи домов на периферии должно быть такое же отношение, как если бы это был центр города»

Петербург должен оставаться моноцентричным, а основным направлением его развития должна стать реновация окраинных районов. Такие мысли архитектор Рикардо Бофилл-младший, вице-президент архитектурной мастерской его отца Рикардо Бофилла, высказал в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Антониной Асановой. ➤

– Рикардо, в вашем портфолио урбанистические проекты для многих городов мира. На ваш взгляд, что следовало бы изменить в Петербурге в масштабе города, чтобы он стал более удобным, более привлекательным?

– Это слишком сложный вопрос, чтобы отвечать на него в одиночку. Вообще видение направлений развития города должно иметь его руководство. В идеале оно формируется благодаря встречам губернатора с экспертами – архитекторами и урбанистами. Должна быть накопленная некая база ответов – насколько важно «развернуть» город к заливу или к реке, или в первую очередь трансформировать индустриальную зону или периферию. Поэтому вам нужен сильный губернатор, который готов брать на себя большое количество рисков. Если же все-таки говорить о моем мнении... Я думаю, самое важное изменение должно произойти на периферии Петербурга. Сейчас на расстоянии 10 км от центра мы не можем строить так же хорошо, как архитекторы, жившие 100-200 лет назад. Окраинные районы – монофункциональные, скучные. Необходимо обеспечивать доступное жилье для каждого, но не с помощью советского блочного строительства. Существуют новые технологии панельного домостроения, новые концепции мультифункциональных кварталов, новые концепции улиц. И в Петербурге необходимо создать качественные, идеальные кварталы на периферии города. Именно в них живет большинство населения, средний и рабочий класс. И это реальная задача для следующих 10 лет.

– В одном из интервью ваш отец раскисывал о старте проекта по разработке недорогого социального жилья для регионов третьего мира. Как продвинулась эта идея?

– Это идеалистический проект. Мы старались привнести на окраины городов такое же качество жизни, как и в их центрах. Это основная цель. Убеждение, что из-за того, что дома для рабочего класса находятся вне центра города, а их жители имеют невысокий уровень доходов, пригороды должны быть ужасны, – одно из самых антидемократичных в мире. Моя семья, я и мой отец, имеем социалистические убеждения и стараемся реализовывать проекты развития пригородов, исполь-



зуя классические, исторические подходы, делать пространства снаружи такими же важными, как и внутренние решения. Даже если в вашем климате постоянно идет снег и холодно, к пространствам снаружи домов на периферии должно быть такое же отношение, как если бы это был центр города.

– Удалось ли сделать такие проекты дешевыми?

– Такое строительство недешево, но, я бы сказал, экономично. Дело в другом. Например, панельное домостроение в России – одна из самых дешевых технологий. Но если вы обратитесь к московским девелоперам и заявите, что хотите построить из панелей отель, они ответят «нет». Потому что это слишком плохо и скучно выглядит. России нужно отказаться от ДСК, от старых советских заводов. Должны быть созданы новые производства, с новым оборудованием, которое

будет производить новые интегрированные системы строительства, позволяющие строить и 24-этажные здания, и 7-этажные дома с возможностью создания не только фасада в любом стиле, но и уникальных структурных элементов здания. Это сложно, но очень важно. И Россия должна через это пройти.

– В последнее время в Петербурге активно обсуждается идея полицентричного развития города. Что вы думаете о такой перспективе?

– Я думаю, что в городе должен оставаться основной центр – исторический. Но могут появиться и подцентры, которые смогли бы стать основой для развития местных сообществ и идентификации районов. То есть, строго говоря, город должен оставаться моноцентричным, но иметь полицентричный вид. И он не должен далее расти вширь. Этот рост необходимо остановить природной границей или буферной зоной следующего города. Подробнее говорить сложно, я не изучал мастер-план Петербурга.

– А что вы скажете о центре города? Есть ли в нем место новой архитектуре?

– Мы не можем давать на этот вопрос однозначный ответ: да или нет. Во-первых, существуют определенные правила: высотный регламент, СНИПы, необходимость строить в соответствии с условиями исторического контекста. А во-вторых, строительство в центре должно отвечать условию органичности. Должно найтись соответствующее место, должна быть необходимость возведения здания. Если,

например, в центре есть пустырь, оставшийся на месте рухнувшего или снесенного дома и создающий проблемы для людей, живущих по соседству, то почему бы не построить на этом месте красивое городское здание? Поэтому ответ на ваш вопрос всегда зависит от многих факторов, мы должны смотреть на каждую конкретную ситуацию. Но если вы все-таки формулируете вопрос категорично: строить в центре новые здания или нет, – я скажу «да». Баланс нового и старого – это самый сложный вопрос в архитектуре. Но развитие города продолжается, и копировать прошлое невозможно. Вы можете только искать вдохновение в истории.

– Какой тогда должна быть архитектура новых зданий в историческом центре?

– Фасад может быть украшен колоннами, деревом, чем угодно – это эстетические категории. Стиль не важен. Главное – облик здания должен соответствовать прекрасному прошлому Петербурга, выглядеть гармонично в окружении исторических зданий. Строения должны быть реальными, правдивыми, теми, которые необходимы именно здесь, на этом месте. Никакой архитектуры для примадонн, никаких капризов заказчиков. Исторический центр стоит уже века, а мы имеем возможность творить всего 20-30 лет. Вклад одного человека очень мал, он всего лишь один из маленьких листочков большого дерева. И здания должны быть скромными, спокойными, их строительство – обсуждаться с большим количеством различных экспертов: архитекторов, градозащитников. Для меня Петербург не менее красив, чем Венеция. Вы можете представить новое здание в Венеции без непрерывной связи с историческим прошлым? Вы должны принимать исторический фактор в расчет при принятии решения, потому что Петербург совершенно уникален и на самом деле не такой и большой. А разрушение центра большими башнями и стеклянными зданиями, во-первых, противоречит закону. И во-вторых, я думаю, это не добавит ничего нового.

– Политики и общественные деятели часто говорят об особом петербургском стиле, но никто еще не сформулировал, что же это такое. Есть ли он, на ваш взгляд, и как бы вы его охарактеризовали?

– Стиль изменяется во времени, и у архитектуры Петербурга нет одного четко выделенного стиля. Балтийский классический стиль – это концептуальная эволюция, эволюция материалов, функций. И я не думаю, что формирование этого стиля уже закончено. Уникальность петербургского стиля в том, что это не внешний вид отдельных объектов, это прежде всего концепция города, планирование имперской столицы. И в истории, скрывающейся за красивыми фасадами, – воля Петра Великого, грязь и болота, в борьбе с которыми построен город, и большие человеческие жертвы.

справка

Рикардо Бофилл-младший участвовал в качестве архитектора в проектах, развивавшихся более чем в 20 странах. В его портфолио урбанистические проекты, проекты общественных сооружений, жилых, офисных и мультифункциональных зданий, выполнявшиеся с начальных этапов и до авторского надзора за строительством. В числе его проектов новый порт Барселона, Национальный театр Каталонии, главный офис Сообщества всемирных межбанковских финансовых телекоммуникаций SWIFT в Бельгии; в России – конгресс-центр «Константиновский» в Стрельне, ЖК «Александрия» на Новгородской, 23, и проект жилого комплекса ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» на Смольном проспекте, 17.

Новые перспективы арктического шельфа

Татьяна Крамарева / Уже в 2020-е годы мировой рост добычи углеводородного топлива будет на 50% обеспечиваться месторождениями в глубоководном море. Вклад российской Арктики в ВВП сегодня равен 10-12% и будет увеличиваться с сокращением объема добычи на традиционных нефтегазовых месторождениях. ➔

После ратификации в 2011 году российско-норвежского договора о разграничении морских пространств и сотрудничестве в Баренцевом море и Северном Ледовитом океане Норвегия прилагает серьезные усилия к открытию для хозяйственной деятельности ранее спорных участков. Как заявил на XI Российско-норвежской нефтегазовой конференции «Международное сотрудничество в освоении Арктики» Пер Руно Хенриксен, заместитель министра нефтяной промышленности и энергетики Норвегии, ведомство намерено предоставить информацию по открытию южной части Баренцева моря в парламент своей страны уже весной.

В настоящее время создается геологическая карта Баренцева моря. Российское правительство и деловые круги поддерживают деятельность организации INTSOK, созданной совместно норвежскими нефтегазовыми компаниями и правительством страны. В 2012 году стартовал проект этой организации RU-NOBarets по изучению Баренцева, Печорского и Карского морей и разработке способа добычи нефти и газа, безвредного для окружающей среды и безопасного для человека. Как сообщил директор проекта Тор Кристиан Андвик, его финансирование из целого ряда источников составит 90 млн норвежских крон. В состав трех целевых групп входят представители уже 27 нефтегазовых компаний Норвегии и России.

Для Норвегии нефтегазовая промышленность, в которой занято более 250 тыс. человек, – двигатель экономического



Участники конференции обсудили перспективы совместного освоения арктического шельфа

роста. Разведка и освоение нефтегазовых ресурсов на норвежской части континентального шельфа начались еще в середине 1960-х годов. Власти страны приняли стратегическое решение о привлечении международных зарубежных компаний. Им была отведена ключевая роль в технологическом обеспечении совместных проектов в альянсе с норвежскими компаниями. А развитие совместных сервисных предприятий позволило норвежским инженеринговым

компаниям получить доступ к передовым технологиям.

Руководство нашей страны намерено в полной мере использовать норвежский опыт.

К 2030 году добыча нефти на российском шельфе должна достичь 66 млн тонн, газа – 230 млрд куб. м. Таковы плановые показатели программы освоения арктического континентального шельфа и разработки минеральных ресурсов на период до

2030 года, разработанной Министерством природных ресурсов РФ. Однако их достижение невозможно только за счет средств федерального бюджета. Необходимо активное привлечение частного капитала. Это предусматривает инновационный вариант изучения и освоения ресурсов континентального шельфа. Предлагается внести изменения в налоговое законодательство, создать условия для привлечения частного капитала и законодательно закрепить геологическое изучение как самостоятельный вид пользования недрами. При этом минимальная величина экономически эффективных запасов для освоения шельфа уменьшится до 50 млн тонн нефти и 150 млрд куб. м газа, а доля нерентабельных месторождений из числа открытых и учтенных сократится с 73 до 27%. Новшеством в налоговом законодательстве должно стать применение адвалорной ставки налога на добычу полезных ископаемых. Кроме того, подчеркнул Олег Корнеев, заместитель генерального директора ФГУНПП «Севморгео», налоговая нагрузка не будет концентрироваться на валовом доходе, а распределится между валовым доходом и финансовыми результатами. «Определение размера ввозных таможенных пошлин позволит инвестору получить гарантированный финансовый результат от реализации шельфовых проектов», – заявил Олег Корнеев. Общая сумма финансовых затрат государства при реализации инновационного сценария составит 22,5 млрд рублей.

9-10 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰ **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**
метро «Пр. Большевиков»

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:
КАК УЛУЧШИТЬ
ЖИЛИЩНЫЕ
УСЛОВИЯ?

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ
www.gilproekt.ru
32-701-32

Стратегическое медиа-партнерство
СТРОИТЕЛЬНЫЙ @СН | **АСН** | **Экспертное информационное агентство**

Организаторы:
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА | **БН** | **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** | **АСН** | **Экспертное информационное агентство**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: **АСН** | **Экспертное информационное агентство**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: **ИТС ЦАЭС** | **ГРУППА КОМПАНИЙ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: **ГОРОД** | **ГРУППА КОМПАНИЙ**

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013
Санкт-Петербург
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В рамках форума:
IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на сайте www.interstroyexpo.com

Организаторы:
primexpo | **ITE GROUP PLC**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный медиапартнер: **Стройка** | **ГРУППА ГАЗЕТ**

Деловой партнер: **Строй** | **Мирет** | **Строительная организация**

Генеральный отраслевой партнер:
в Петербурге **КтоСтроит** | **КтоСтроит.ру**
Единственный официальный сайт по строительству в Северо-Западном регионе

Интернет-партнер: **АСН** | **Экспертное информационное агентство**

Стратегический партнер: **ВЕСТНИК**

РЕКЛАМА

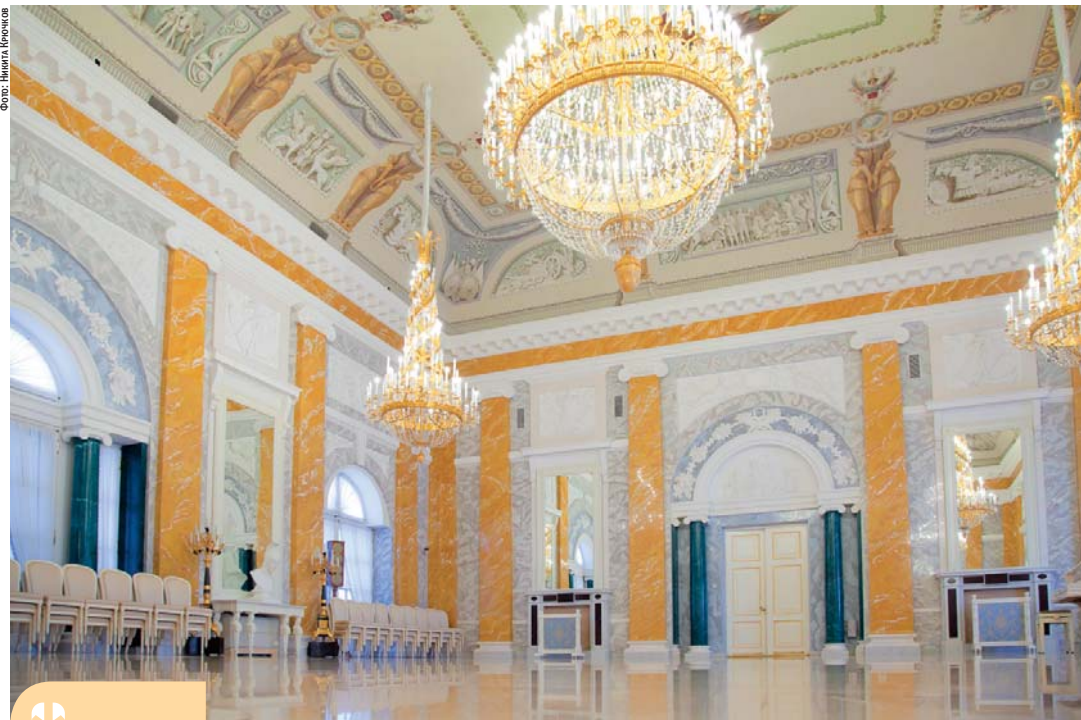
Северо-Запад консолидируется на разработке концепции комплексного освоения территорий

Максим Шумов / В конце мая пройдет первый объединительный Съезд строителей Северо-Западного федерального округа. В Константиновском дворце представители строительного сообщества, региональных администраций и общественных объединений обсудят проблемы и задачи, стоящие перед инвестиционно-строительным комплексом округа. Ожидается, что главной темой предстоящего IV Съезда строителей Северо-Запада станет развитие проектов комплексного освоения территорий в регионах округа. ➔

На данный момент окончательно утверждено время и место проведения мероприятия – 29 мая 2013 года участники и гости Съезда примут резиденция Президента РФ – Константиновский дворец в Стрельне. Впервые о решении президента Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-запада провести съезд стало известно в декабре 2012 года на X Съезде строителей Санкт-Петербурга, где его анонсировал заместитель полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Сергей Зимин. Подготовка Съезда строителей Северо-Запада поручена АНО «Стратегическое партнерство по экономическому и социальному развитию Северо-Западного федерального округа» и Национальному центру развития саморегулирования «Специальный ресурс».

По словам исполнительного директора АНО Владимира Авдеева, сейчас партнерство находится в стадии становления, поэтому активно подключится к подготовке съезда на более позднем этапе. Основные мероприятия по подготовке съезда (с обязательной отчетностью перед аппаратом полпредства) возложены на одного из учредителей партнерства – Национальный центр «Специальный ресурс», обеспечивающий взаимодействие с предприятиями строительной отрасли. «На нас возложили большую ответственность, – говорит генеральный директор НЦ «Специальный ресурс» Владимир Шахов. – Но тем больше стимулов для нас организовать это мероприятие на высшем уровне. Мы уже готовы предложить различные варианты участия в подготовке съезда потенциальным партнерам как из строительного сообщества, так и из медиасреды».

Учитывая ограниченную вместимость Константиновского дворца, оптимальное количество делегатов съезда определено в 250 человек. Известно, что помимо них на съезд будут приглашены порядка 100 представителей других заинтересованных сторон: банкиры, финансисты, страховщики, представители прибалтийских и скандинавских стран, руководители федеральных министерств и ведомств.



Обсуждение перспектив развития строительного комплекса Северо-Запада пройдет в интерьерах Константиновского дворца

Ограничение по численности участников съезда означает, что их будут тщательно отбирать. Организаторы заверяют, что на мероприятие будут приглашены люди, которые способны как принимать решения, так и нести за них ответственность. Ожидается, что мероприятие соберет административную, предпринимательскую, общественную и политическую элиту.

При этом организаторы будут стремиться уйти от гегемонии Санкт-Петербурга в обсуждении ключевых вопросов. На сегодняшний день 40-50% компаний,

которые имеют отношение к строительству в СЗФО – это именно петербургские компании. В то же время нужно дать слово остальным 10 субъектам СЗФО, чтобы не превратить форум в еще один Съезд строителей Санкт-Петербурга, отмечают организаторы.

Проблема в комплексе

Заинтересовать, привлечь к активному участию все стороны строительного процесса субъектов СЗФО можно только

поднятием тем, которые будут касаться проблематики всех регионов. И в качестве одной из таких тем было заявлено развитие проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Действительно, сегодня в том или ином виде, с разным успехом, но КОТы развиваются практически во всех регионах Северо-Запада. В Стратегии социально-экономического развития Северо-Западного федерального округа на период до 2020 года, утвержденной Министерством регионального развития РФ ровно год назад, можно насчитать

МНЕНИЕ



Олег Казарцев, министр архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми:

➔ Съезд является отличным инструментом координации всех региональных участников строительной отрасли, дает возможность для обмена опытом. И в связи с этим нашему региону как будущему участнику съезда интересны прежде всего конкретные практические наработки решения актуальных вопросов, которые сопутствуют строительным процессам. Это касается, к примеру, поиска новых строительных технологий и применения современных материалов для удешевления жилья, применения различных источников финансирования и многого другого. Убежден, что совместное обсуждение позволит участникам съезда сформулировать новые предложения и пожелания по совершенствованию строительной отрасли.

МНЕНИЕ



Сергей Зимин, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО:

➔ Мы не только хотим услышать реальное, живое мнение округа по ключевым проблемам строительной отрасли, но и чтобы нашу позицию услышал федеральный центр. Задача съезда – выработать политику диалога власти и бизнеса в строительном секторе. Это мероприятие не должно превратиться в дублирование Съезда строителей Санкт-Петербурга. Оно должно всколыхнуть умы, повернуть сознание в созидательное русло. Если это произойдет – значит, съезд удался. Если нет – значит, мы встречались зря.

минимум 17 крупных проектов комплексного освоения и развития территорий. Сразу несколько будут реализованы в рамках проекта в Ленинградской области – порте Усть-Луга. До 2016 года под индустриальные парки «Шексна» и «Сокол» будет осваиваться земля в Вологодской области, в рамках развития туристско-рекреационной сферы в Коми и Псковской области создадут «Финно-угорский этнокультурный парк» и рекреационный кластер «Псковский». Есть в списке приоритетных проектов и жилищное строительство: под Петербургом до 2028 года будет создан город-спутник «Южный», в следующем году завершится строительство ЖК «Солнечный» в Архангельске, в 2015 году завершится строительство «Квартала малоэтажной застройки» в Сыктывдинском районе Республики Коми. Вместе с тем в регионах сегодня много земельных участков, которые не осваиваются, потому что нет подготовленной инженерной инфраструктуры. Или же просто нет задач по их освоению. «Проблема комплексного освоения сейчас стоит очень остро во всех регионах», – считает заместитель полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Сергей Зимин.

В то же время, по словам советника уполномоченного по инвестициям Президента РФ в СЗФО Юрия Курикова, регионы могли бы взаимодействовать на почве железнодорожного сообщения, портового и складского хозяйства, предлагая такие проекты на рассмотрение новосозданного стратегического партнерства. Это позволит подключать дополнительные инфраструктурные мощности или финансовые институты для помощи в реализации таких инициатив, а также снизит остроту проблемы конкуренции регионов между собой.

Слово регионам

Тематическое и содержательное наполнение съезда, по замыслу организаторов, должны формировать как раз представители регионов. В диалоге с региональными администрациями, саморегулируемыми сообществами, представителями частного бизнеса будет формироваться и уточняться актуальная повестка мероприятия.

«Когда мы определяем спикеров, которые должны представлять в основном регионы Северо-Запада, тематическое направление нужно отдать им на откуп. Необходимо дать регионам раскрыться, донести свои мысли, сказать о том, что их тревожит, волнует, – считает председатель экспертного совета НЦ «Специальный ресурс» Александр Орт. – С другой стороны, регионы могут представить свои успехи в определенных отраслях, то, в чем они сильны, и в какой-то степени прокламировать свой регион. К примеру, один регион сильно продвинулся по «малоэтажке», а другой не прочь импортировать продукцию его домостроительных комбинатов. Ведь это уже другой уровень интереса. Люди с удовольствием приедут и доведут до сведения».

Представители субъектов СЗФО всегда приезжают в Петербург с желанием узнать, что происходит в городе, как протекают те или иные экономические процессы, как решаются ключевые для строительной отрасли задачи. И зачастую они берут пример с Петербурга, делают для себя какие-то выводы. «И если мы в повестку включим выступление представителя Минрегиона, да еще и тему обозначим по «дорожной карте», развитию негосударственной экспертизы, и прочего <...>, они пулей прилетят сюда, чтобы узнать все из первых уст и задать волнующие их вопросы», – уверен господин Орт. При этом спикер должен выступить с докладом по сегодняшней ситуации в отрасли: что предлагается в плане совершенствования законодательства, что уже сделано, какие материалы направлены. Также

председатель совета отметил, что организационные моменты прошедших съездов строителей Петербурга и Ленобласти были заложены правильные, и их можно и нужно наследовать. «У нас было три крупных съезда СЗФО – в Ленэкспо, Таврическом и Маринском. И организационно все было хорошо. Есть структуры, которые успешно занимались этими вопросами, и их опыт нам будет не бесполезен. Их надо привлекать на всех этапах, они готовы подключиться и поработать», – добавил он.

«В зависимости от проблематики каждого региона выделяется условно постоянный перечень вопросов для съезда, в том числе развитие производственных кластеров на конкретных территориях, корректировка законодательной базы регионов для создания благоприятного инвестиционного климата и развития бизнеса, решение задач в области малоэтажного жилищного строительства и строительства социальной инфраструктуры, преодоление административных барьеров в строительстве и формирование проектов ГЧП», – конкретизирует председатель Комитета по поддержке малого бизнеса НОСТРОЙ Дмитрий Молчанов. Организаторами будут определяться темы круглых столов в рабочей программе съезда, их модерирование, а также определение перечня докладчиков по конкретной тематике. Кроме региональных представителей на съезд будут обязательно приглашены представители федеральной власти, а также представители НОСТРОЙ, НОП, НОИЗ для освещения вопросов модернизации законодательства

Организаторы уже готовы предложить потенциальным партнерам различные варианты участия в подготовке съезда

по вопросам градостроительной политики, федеральной контрактной системы, развитию саморегулирования. Господин Молчанов добавил, что обязательным результатом съезда должно стать итоговое обращение в органы федеральной власти для разработки поправок в действующее законодательство РФ. С ним согласна заведующая кафедрой финансов, анализа и учета СПб ГАСУ Вероника Асаул: «Мы все время говорим, что у нас проблемы в части законодательства, что оно не развито. Почему бы не заложить именно в тематические круглые столы вопросы, касающиеся того, куда бы по результатам съезда мы могли бы подать свои предложения по разработке разделов законодательства, которое нуждается в проработке? Это будет мотивировать строителей не только указывать на болевые точки в отрасли, они будут знать, что их мысли и идеи не были голословны, что их услышат. Что по результатам выйдет какой-то закон или поправка, которая облегчит жизнь строительного сообщества».

МНЕНИЕ



Николай Телевьяк, заместитель министра строительства Калининградской области:

– Одной из самых актуальных проблем в настоящий момент является разработка единых для всех субъектов РФ критериев отнесения граждан к обманутым дольщикам и инвесторам, а также стандартов предоставления им помощи со стороны государства. Так, до сих пор остро стоит вопрос поддержки лиц, пострадавших от двойных продаж. Сегодня практически они могут рассчитывать только на себя в решении своих проблем, поскольку субъекты не имеют ни законных оснований помогать им, ни реальных инструментов. Также хотелось бы, чтобы был поднят вопрос о применении способов обеспечения жильем граждан, уволенных с военной службы, в отношении ликвидаторов последствий аварии на Чернобыльской АЭС, вынужденных переселенцев, жителей Крайнего Севера. Дело в том, что раньше эта сфера регулировалась едиными нормами права. Однако в отношении уволенных военнослужащих законодательство изменилось, появились новые действенные механизмы. Помимо жилищных сертификатов стало возможным предоставлять данной категории граждан жилье, построенное (приобретенное) государством, или единовременные денежные выплаты. Благодаря этому в 2012 году правительство Калининградской области для граждан данной категории построило 288 благоустроенных квартир, еще 324 квартиры мы построим в текущем году. Кроме того, хотелось бы рассмотреть возможность однократного безвозмездного предоставления земельных участков под жилищное строительство не только многодетным семьям, но и молодым семьям.



Финансисты ждут конкретики

В содержательной части съезда следует отойти от формализованного «озвучивания проблематики» со стороны спикеров, считает председатель правления ОАО «Ганзакомбанк» Валерий Субханкулов. «По сути, каждый из нас сходу может назвать 5-6 основных проблем отрасли, – считает эксперт. – Важно, чтобы все выступающие не просто заявляли проблематику, но и давали некий прагматичный вариант решения задачи».

В пользу бедных. Финансистам нужны деньги – сколько денег нужно и как их потратить», – объясняет Валерий Субханкулов. По его мнению, сегодня интерес к строительному рынку Северо-Запада у финансовых структур есть: «Интерес к регионам есть, и он разнонаправленный. Например, Псков и Вологда интересны своими туристическими проектами, Карелия и Коми – своими ресурсами, в том числе и для строителей, тот же Новгород интересен как логистическая площадка на пути из Москвы в Петербург. Архангельск и Мурманск интересны с точки зрения восстановления северного морского пути и переброски туда рабочей силы, что, как следствие, повлечет за собой необходимость в жилищном строительстве. Калининград интересен как окно в Европу, в виде свободной экономической зоны. Нельзя говорить о центрировании интересов на Петербурге. У каждого региона есть свои приоритеты, есть свои сильные стороны экономического процесса. И эти преимущества нужно продемонстрировать, заявить о них другим регионам». По мнению эксперта, одной из главных целей съезда будет глобальное знакомство участников рынка между собой. На съезде должен быть представлен весь инвестиционно-строительный сектор Северо-Запада в общем и каждого региона в частности: какими компаниями он представлен, какие СРО его координируют, какими законодательными актами он регулируется. Это тоже очень важно для финансового сектора, потому что только тогда станет ясно, на что делать ставку, какие проекты развивать».

цифра

40-50%

строительных компаний Северо-Запада имеют петербургскую прописку

НОВОСТИ

➤ **Подготовка проектно-сметной документации** по межрегиональному проекту «Белкомуру» начнется в 2013 году. Об этом заявил глава Республики Коми Вячеслав Гайзер, комментируя принятые премьер-министром РФ Дмитрием Медведевым решения о реализации проекта на условиях государственно-частного партнерства по схеме концессии и финансированию проектных работ. «В настоящее время достигнуто общее понимание механизмов практической реализации проекта, начиная с этапа подготовки проектно-сметной документации, который должен стартовать уже в этом году. Затем предполагается заключение концессионного соглашения с инвесторами в рамках государственно-частного партнерства», – пояснил Вячеслав Гайзер. Премьер поддержал концессионную модель реализации проекта, а также предложение профинансировать разработку проектно-сметной документации в размере 3,8 млрд рублей. Проект «Белкомур» подразумевает строительство железнодорожной магистрали общей протяженностью 1161 км, причем на новое строительство приходится 712 км (140 млрд рублей), остальное – реконструкция и укрепление действующих линий (36 млрд рублей). Магистраль свяжет Урал и Сибирь с портами Белого и Баренцева морей и позволит добиться сокращения расстояния доставки грузов до 800 км из регионов Сибири, Урала, Казахстана и Средней Азии в порты Мурманска и Архангельска и далее в Северную Европу, улучшит условия транспортного обслуживания зоны прилегания, будет способствовать освоению новых месторождений полезных ископаемых, сформирует современную транспортную систему с учетом планов развития регионов Севера России. Предполагается, что железнодорожная магистраль «Белкомур» будет спроектирована и построена в ближайшие пять лет.

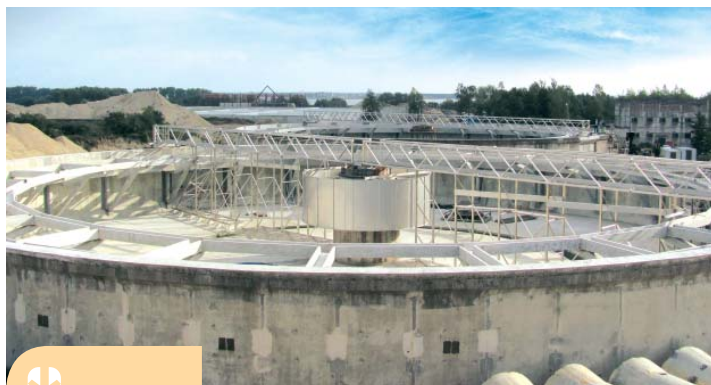
➤ **Дорожный фонд Архангельской области** в 2013 году вырос почти на 640 млн рублей и составил 4,647 млрд рублей. Средства будут вложены в строительство и реконструкцию автодорог общего пользования, их капитальный и текущий ремонт, содержание магистралей, приведение в нормативное состояние внутримысовых территорий, рассказал руководитель регионального агентства по транспорту Дмитрий Деарт. По его словам, отдельным направлением работы станет строительство сельских дорог к территориям, не имеющим круглогодичной связи с сетью магистралей регионального значения. «Учитывая разную плотность населения региона и удаленность большого количества населенных пунктов, при выборе объекта строительства будет оцениваться его многофункциональность. На наш взгляд, сельские дороги должны не только соединяться с развитой инфраструктурой, но и обеспечивать связь с «большой землей», давать толчок перспективным поселениям для развития их транспортной доступности», – подчеркнул господин Деарт. Приоритетом в работе областного правительства остается возведение и реконструкция трасс, по которым осуществляется транзитное движение грузов и пассажиров.

Мостострою поставили срок

Михаил Немировский / Петербургский «Мостострой № 6» может лишиться контракта на строительство очистных сооружений в Калининграде. Подрядчику, второй год задерживающему сдачу федерального объекта, региональные власти дали месяц на исправление ситуации. ➤

Проблемы и перспективы строительства Калининградских очистных сооружений обсуждали на минувшей неделе в правительстве Калининградской области. Учитывая важность проекта, глава региона Николай Цуканов взял вопрос под личный контроль и вызвал «на ковер» Антона Новикова, генерального директора подрядчика ОАО «Мостострой № 6». На совещании обсуждалось составление «дорожной карты» по завершению строительства очистных сооружений в Калининграде с конкретными графиками производства работ. По словам главы Калининграда Александра Ярошука, у городских и областных властей накопилась масса вопросов к подрядчику как по разработке проектно-сметной документации и экспертизе, так и по строительству объекта. «Подрядчик неоднократно переносил сроки производства работ, второй год идет задержка сдачи объекта. Мы проведем совещание с представителями заказчика, МУП коммунального хозяйства «Водоканал» Калининграда, на котором мы пропишем крайний срок технической готовности объекта – 23 мая 2013 года. После чего 8 месяцев будут длиться пусконаладочные работы», – сообщил господин Ярошук. Соответственно, на полную мощность объект выйдет только в 2014 году. «Сегодня на встрече подрядчик согласился с тем, что работы были выполнены некачественно и не в срок. В течение недели будут предоставлены графики строительства по объектам подрядчика, и если в следующем месяце компания не будет исполнять свои обязательства в соответствии с ними, мы будем расторгать контракты», – пообещал Николай Цуканов.

Региональные власти уже несколько раз задумывались о расторжении контракта с «Мостостроем № 6». В первоначальном контракте срок сдачи объекта – декабрь 2011 года, но уже в июне 2011 года стало ясно, что в срок подрядчик не уложится – отставание от графика на объекте составляло 5-6 месяцев, за что «Мостострой № 6» был оштрафован на 419 тыс. рублей (при иске городской администрации в 2 млн рублей). «Отставание это произошло не сегодня. Объект торговался в стадии «П» – это значит, генеральным подрядчику необходимо было сначала разработать проектно-сметную документацию, а затем приступить к строительству. Уже прошло два года, а подрядчиком не в полном объеме представлена вся проектная документация», – объясняла первый замэра Калининграда Светлана Мухомор. В июле 2011 года на совещании в областном правительстве было высказано предложение не продолжать отношения с компанией. Однако тогда Александр Ярошук



До конца мая подрядчик обещает завершить все основные строительные работы на Калининградских очистных сооружениях

признался, что не считает целесообразным менять подрядчика и тем самым отдавать сроки сдачи объекта, а сам подрядчик через Арбитражный суд добился переноса срока сдачи на 2012 год. В минувшем году обещаниям по сроку сдачи очистных сооружений снова не суждено было сбыться – сначала был «провален» контрольный срок в августе, затем стало ясно, что объект не будет сдан в установленный срок к 20 декабря, при этом в администрации заявляли, что осенью 2012 года подрядчик выполнял работы, финансирование которых было предусмотрено еще в 2011 году.

Уже в самом начале производственных работ стало ясно, что в утвержденные сроки объект будет сдать невозможно, уверены в «Мостострое № 6». Как объяснил генеральный директор подрядчика Антон Новиков, за годы долгостроя (сооружения начали строить в 1976 году, а в 1993 году заморозили из-за отсутствия финансирования; решение о завершении строительства объекта было принято в конце 1990-х) изменились требования к качеству очистных сточных вод, сбрасываемых в Балтику. Проектная документация объекта была разработана в 2005-2006 годах на основании аналогов 1960-х годов. А в 2007 году требования ХЕЛКОМ (Хельсинская комиссия по охране морской среды Балтийского моря) к очистке сточных вод были изменены. Фактически документация, выставленная на конкурс в 2009 году, полностью устарела, уверен Антон Новиков. «Мостострою № 6» одновременно со строительными работами пришлось разрабатывать рабочую документацию с учетом новых нормативных требований. При этом технологическая схема проекта была

привязана к уже существующим конструкциям, что потребовало дополнительных работ по реконструкции и демонтажу старых зданий и сооружений. Кроме того, по просьбе заказчика пропускная способность очистных сооружений была значительно изменена», – рассказал глава компании. В 2010 году в связи с новыми требованиями ХЕЛКОМ в проекте оборудование было частично заменено на соответствующее нормам. Последние же технологические решения по проекту были приняты заказчиком только в 2012 году. «Все эти корректировки и дополнения к первоначальному объему работ по контракту существенно изменили сроки реализации проекта», – считает господин Новиков. По его данным, на сегодняшний день на объекте выполнено 85% строительно-монтажных работ (в том числе основной объем монтажа технологического оборудования), предусмотренных контрактом, и до конца мая текущего года все основные строительные работы на объекте будут завершены.

КСТАТИ

➤ Компания ОАО «Мостострой № 6» является подрядчиком строительства еще двух объектов в регионе. 31 марта 2013 года подрядчик обещает сдать 150-метровый променад-пирс в Зеленоградске. Общая сумма контракта – 242 млн рублей. Кроме того, в октябре 2013 года компания планирует достроить путепровод в Советске.

справка

➤ Очистные сооружения возводятся на 15-м километре Балтийского шоссе и предназначены для очистки городских сточных вод Калининграда. Проект предусматривает строительство комплекса зданий и сооружений, осуществляющих ступенчатую очистку канализационных, сточных вод, наружных сетей, благоустройство и озеленение территории. ОАО «Мостострой № 6» выиграл торги на право строительства одного из наиболее значимых для развития инженерной инфраструктуры города летом 2009 года. Стоимость объекта после проведения торгов составила 1,38 млрд рублей при начальной цене в 1,97 млрд рублей. Муниципальным заказчиком выступил Комитет архитектуры и строительства адми-

нистрации городского округа «Город Калининград», заказчиком-застройщиком – муниципальное унитарное предприятие коммунального хозяйства «Водоканал» Калининграда. Строительно-монтажные работы ведутся в рамках федеральной целевой программы развития Калининградской области на период до 2015 года за счет средств федерального, областного и местного бюджетов. Объект строится в рамках международного проекта «Реконструкция системы водоснабжения и охрана окружающей среды г. Калининграда» и входит в план действий по Балтийскому морю Хельсинской комиссии по охране морской среды Балтийского моря (ХЕЛКОМ) в Калининградской области.

Морозоустойчивая химия

Татьяна Дятел / Производство добавок к бетону во всем мире на протяжении последнего десятилетия превратилось в самостоятельно развивающуюся отрасль, Россия в этом отношении не стала исключением. Объем рынка постоянно растет. ➔

Это обуславливается повышением интереса строителей к высокотехнологичным и качественным бетонным смесям, изготовление которых невозможно без применения химических добавок, считают участники рынка.

Технологии изготовления добавок постоянно развиваются. Так, на смену ранее существовавшей 3-компонентной системе производства бетона пришла более сложная – 6-компонентная: цемент, вода и наполнитель (песок и щебень), воздух и специальные добавки. Последние позволяют проектировать высококачественные бетоны с уникальными характеристиками, например увеличение прочности бетона до 25%, повышение его влагонепроницаемости и морозостойкости. При использовании добавок до 10-15% снижается и расход цемента в бетоне.

«Основная задача всех пластифицирующих добавок – повышение подвижности бетонной смеси при снижении водоцементного отношения, что обеспечивает значительное повышение всех физико-технических характеристик бетона», – говорит технический специалист отдела «Бетон» компании Sika Russia Евгений Пантин.

По данным компании «Полипласт», одного из ведущих химических холдингов на российском рынке, самыми популярными среди строителей Санкт-Петербурга являются добавки на поликарбоксильной основе, второе место занимают добавки на основе нафталинсульфонатов.

В частности, добавки на основе модифицированных поликарбоксильных эфиров участники рынка называют последним достижением химиков в области присадок для бетона.

«На текущий момент пластификаторы на основе поликарбоксилатов являются самыми мощными и высокотехнологичными добавками, позволяющими создавать сверхвысокопрочные, самоуплотняющиеся и специальные бетоны. Новое поколение добавок на основе поликарбоксилатных эфиров позволяет совместить в одной добавке несоместимые ранее понятия высокой сохранности подвижности бетонной смеси и высокой ранней прочности бетона», – поясняет Евгений Пантин.

Нейтрализовать запах аммиака

Отдельной проблемой для Петербурга стало появление устойчивого запаха аммиака в некоторых новостройках. Пока однозначного ответа о причинах появления этого запаха нет, но исследователи склоняются к мнению, что виной всему является противоморозная добавка в бетон.

Сейчас специалистами делаются попытки создания составов, способных нейтрализовать выделение аммиака. В частности, компания «Полипласт Северо-Запад» производит модернизацию производственных мощностей с внедрением новых технологий в изготовление добавок для бетонов. «С начала 2012 года компания производит собственные добавки на поликарбоксилатной основе, такие как «Линамикс ПК», «Реламикс ПК». За 2012 год специалисты научно-технического центра компании разработали добавки для бетона с низкими дозировками («Полипласт Норд», «Криопласт ПК», «Линамикс ПК» и «Полипласт Люкс»), – рассказала руководитель отдела маркетинга компании «Полипласт Северо-Запад» Елена Полуторная.

Специальные добавки активно используются и российскими производителями. Усложнение конструкций сооружений, повышение высотности зданий, увеличение сроков строительства стимулируют развитие российского рынка добавок для бетонов, считают участники рынка.

Тем не менее, по данным независимого аналитического агентства «Инвесткафе», в России добавки пока используются менее чем в 60% случаев.

«Сейчас в России добавки используются менее чем в 60% случаев, в то время как в Европе этот показатель достигает 90%», – считает аналитик агентства Дарья Пичугина.

По ее мнению, спрос на этот вид товара в России будет постоянно расти.

«В связи с повышающимися требованиями к качеству строительства, растущими объемами строительства (по прогнозам МЭР, в 2013 году рост составит порядка 6,8%), ростом информированности строителей о различных добавках ожидается и рост потребления добавок в строительстве», – констатирует она.

Объем рынка добавок в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2013 году вырастет на 3-5% без учета возможного роста цен, прогнозируют аналитики консалтинговой группы «Решение». «Объем рынка добавок в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в бетон можно оценить в 1-1,3 млрд рублей в 2012 году», – говорит управляющий партнер компании Александр Батушанский.

Рынок добавок достаточно насыщен, говорят специалисты: в современном производстве участвуют как российские, так и зарубежные компании, конкуренция между ними достаточно высокая. Доля основных игроков занимает до 80% от общего объема.

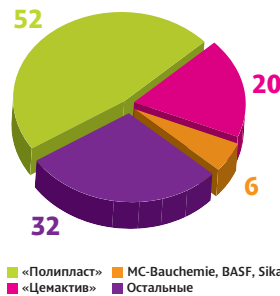
Так, по оценке «Инвесткафе», наибольшую долю на рынке Санкт-Петербурга (порядка 52%) занимает компания «Полипласт», за ней идет «Цемактив» (по разным оценкам, доля на рынке составляет от 15 до 20%). Из зарубежных компаний лидируют немецкие производители MC-Bauchemie, BASF, швейцарская Sika – по 6% от общей доли на рынке.

При этом участники рынка отмечают, что добавки, произведенные российскими химиками, практически ничем не отличаются от добавок зарубежных производителей.

Разница в сырье

«Технологии производства пластификаторов в России и за рубежом практически ничем не отличаются. Разница может заключаться лишь в качестве исходного сырья,

Распределение долей на рынке добавок к бетону, %



Источник: «Инвесткафе»

используемого для производства добавок. На наш взгляд, любое высокотехнологичное производство на территории России, использующее высококачественное сырье и отлаженную технологию, является идеальным выбором для российских производителей бетона», – считает Евгений Пантин.

По словам генерального директора «Агентства эффективных закупок «ЭксПро» Олега Солтанова, основной тенденцией последних лет на рынке добавок было, с одной стороны, улучшение качества продуктов отечественного производства, в том числе за счет использования импортных составляющих. С другой стороны, освоение многими импортными производствами в России идет по той же схеме: основа импортируется, а сама добавка смешивается на местном производстве. За счет этого импорт готовых добавок значительно снизился, отмечает аналитик.

С точки зрения потребителя, добавки в бетоны можно разделить на две группы: бюджетные и дорогие. Как правило, зарубежные компании производят более дорогостоящий продукт, заключают специалисты.

«Цены на продукцию зависят от качества товара и производителя. Так, в дорогом сегменте работают зарубежные компании, дешевые добавки привозят из Китая. Более сложные смеси изготавливаются под конкретные задачи, соответственно, их цена оговаривается отдельно, и она выше, чем стандартные добавки», – добавляет Дарья Пичугина.

Производители химических добавок сдерживают рост цен, запуская заводы на территории России, а также оптимизируя производство, говорит Евгений Пантин.



бетон

Рост обогнал прогнозы

В течение 2012 года наблюдался рост рынка товарного бетона, который превзошел даже самые смелые прогнозы участников. Так, по разным оценкам, рост составил от 23 до 28% за первые 9 месяцев.

«Темпы прироста были большими в первой половине года, во второй они стали замедляться, но в любом случае с высокой долей вероятности можно утверждать, что в 2012 году прирост составит не менее 20% по отношению к 2011», – говорит директор по маркетингу ЗАО «ЛСР-Базовые» Александр Дубодел.

Устойчивый рост на рынке товарного бетона наблюдается в течение последних трех лет, отметил господин Дубодел. Для сравнения, в кризисном 2009 году объемы потребления товарного бетона в Петербурге и Ленинградской области сократились на 40%. Емкость рынка в 2012 году составит порядка 5850 тыс. куб. м против 4700-4900 куб. м в 2011 году.

С такими оценками согласен генеральный директор аналитической компании «Решение» Александр Батушанский.

«Согласно нашему прогнозу, емкость рынка товарного бетона Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2012 году составит около 5,9 млн куб. м», – уверен аналитик.

По оценке независимого аналитического агентства «Инвесткафе», стоимостной объем рынка товарного бетона можно оценить в 13-20 млрд рублей. Главной проблемой бетонной индустрии является его перенасыщенность, считают участники рынка. Суммарная мощность всех бетонных узлов города превышает потребности в товарном бетоне примерно в 4 раза, говорит Александр Батушанский.

Количество производителей бетоно-растворных смесей с каждым годом увеличивается. Новые игроки рассчитывают на крупные стройки. Однако строительные проекты, запланированные на 2012 год, так и не начались, сетует коммерческий директор ГК «Бетон» Сергей Китунчев.

Бетонная индустрия Петербурга и Ленинградской области насчитывает около 110 производителей этого строительного материала. Больше половины производимого бетона приходится на пятерку крупнейших игроков. В этом году в их число входят «ЛСР-Базовые» – 21%, «Бетон» – 12%, «Бетоника» – 10%, «Ленстройдеталь» – 7%, «Молодой ударник» – 6%, существенное увеличили долю рынка компании «ТСК-бетон» и «Лидер-бетон», остальные компании имеют не более 3% от общего объема отгрузок.

Производители отмечают, что происходит сокращение открытой части рынка, и подсчитать, сколько именно компаний сейчас работает в Петербурге, практически невозможно.

«Многие строительные компании стали самостоятельно организовывать бетонные производства. Это привело к ужесточению конкуренции и общему снижению рентабельности данного бизнеса», – считают в ЛСР.

2012 год ознаменовался существенным понижением цены, одной из причин стало введение в эксплуатацию завода «ЛСР-Цемент», поскольку цены на бетоно-растворные смеси прежде всего зависят от стоимости цемента и щебня, отметил директор по продажам компании «Ленстройдеталь» Дмитрий Карачевцев.



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



Александр Пудиков, директор Выставки недвижимости в СКК



Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»



Наталья Зуева, начальник отдела ипотечных продаж компании «ЮИТ Санкт-Петербург»



Елена Дятел, руководитель ипотечного направления департамента новостроек АН «Бекар»



Ольга Кузнецова, руководитель группы по работе с ипотекой бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад»



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1



Майя Петрова, советник финской юридической фирмы Vorenius



Разнообразие схем

Ирина Ахматова / Последние несколько лет ипотека была одним из основных инструментов приобретения жилья. Какие еще схемы покупки квартир предлагает рынок, каковы их особенности и есть ли перспективы у альтернативных ипотеке инструментов? Эти и другие вопросы эксперты рынка обсудили в рамках заседания круглого стола «Перспективы жилищного кредитования в 2013 году. Чего ждать от рынка?», организованного газетой «Строительный Еженедельник» и оргкомитетом Выставки недвижимости в СКК. ➔

Валерий Грибанов:
– Пожалуй, все согласится, что в 2012 году ипотека была драйвером роста рынка жилой недвижимости. За последние годы этот рынок демонстрировал рекордные темпы роста, однако эксперты полагают, что в ближайшей перспективе такого роста уже не будет. Как вы оцениваете состояние рынка ипотеки, и каковы ваши прогнозы на 2013 год?

Татьяна Хоботова:
– Результаты 2012 года превзошли прогнозы, которые мы делали в начале прошлого года. В 2012 году мы выдали ипотечных кредитов на 13 млрд рублей, что более чем в 2 раза больше, чем в 2011 году. Такие результаты стали возможны благодаря активно развивающемуся ипотечному кредитованию на первичном рынке. Также банки стали более либерально подходить к застройщикам. Доля кредитов, выданных на строящееся жилье, как у застройщиков, так и у банков составляет порядка 50%. В связи с этим были снижены требования к крупнейшим застройщикам по аккредитации объектов на нулевой стадии. Также мы либерализовали требования к заемщикам: у нас действует программа «Победа над формальностями», по которой кредит можно оформить по двум документам при 35% первоначальном взносе. Конец 2012 года был не таким, как в 2011 году. Если раньше сделки в конце года шли очень активно, то в этом году данный период был стабильным и спокойным. В январе всплеска не было, но количество заявок не падает.

Валерий Грибанов:
– Что, на ваш взгляд, будет с темпами роста?

Татьяна Хоботова:
– Я считаю, что по сравнению с 2012 годом рост будет не таким бурным, в пределах 20%. Удваивать имеющиеся цифры достаточно сложно. Если даже мы выдадим чуть больше, чем в прошлом году, это будут очень большие абсолютные цифры. Докризисных показателей мы достигли еще в 2011 году, а в 2012 году уже превысили их.

Валерий Грибанов:
– Что будет с ипотечными ставками в 2013 году?

Татьяна Хоботова:
– Общая тенденция такова, что ставки будут продолжать расти. В 2011 году ставка достигла докризисного минимума, а в 2012 году она поступательно росла. В этом году средняя ставка, скорее всего, вырастет до 13,3%.

Ольга Конзелевская:
– По нашим прогнозам, ипотечный рынок в 2012 году продолжит свой рост. Что касается ставок, то, по данным Центробанка на конец 2012 года, средняя

ставка была 12,3%, что соответствует уровню марта 2011 года. В 2013 году прогнозируется рост до уровня 12,8%.

Ольга Трошина:

– Несмотря на многочисленные прогнозы на 2013 год роста процентных ставок по ипотечному кредитованию, мы не увидели в январе такой динамики. Если они и будут повышаться, то это будут совсем небольшие изменения. На сегодняшний день банки – партнеры ГК «ЦДС» предлагают интересные условия по кредитным программам, более того, проведение совместных акций и специальных предложений позволяет каждому заемщику выбрать наилучшие для себя условия. Стабильный и активизировавшийся строительный рынок стал основой для увеличения объемов ипотеки, которая, в свою очередь, увеличив платежеспособный спрос, станет движущей силой следующего этапа активизации рынка в этом году.

Валерий Грибанов:
– До кризиса многие банки предоставляли кредиты с нулевым первоначальным взносом. Насколько эта практика сейчас распространена?

Ольга Конзелевская:
– В целом эта практика сейчас меньше распространена, чем в докризисный период. Мы уменьшили размер первоначального взноса до 5%, если у клиента есть, к примеру, материнский капитал. В среднем же доля собственных средств составляет порядка 15%.

Валерий Грибанов:
– Какова доля ипотеки в общей структуре сделок купли-продажи?

Анна Филатова:
– По итогам 2012 года этот показатель в среднем составил 30-35%, что на 5% выше показателя 2011 года. По данным за январь эта цифра составила 20%.

Валерий Грибанов:
– Как эта доля будет меняться?

Елена Дятел:
– В 2012 году летом доля ипотеки составила порядка 50%, в октябре показатели сохранились на этом же уровне, в декабре – 30%, в январе – 30%. По нашим прогнозам, в 2013 году доля ипотечных сделок составит порядка 30-35%.

Валерий Грибанов:
– Что бы застройщики хотели улучшить во взаимодействии с банками?

Наталья Зуева:
– Нам бы хотелось, чтобы не повышались ставки. В прошлом году мы ощущали их рост, и он чувствуется сейчас. Это сказалось на доле ипотеки в структуре продаж нашей компании в прошлом году (она несколько снизилась по сравнению с 2011 годом). Но это не сказалось на общих финансовых результатах, потому

что темп продаж в целом увеличился. В прошлом году банки активно аккредитовывали объекты на стадии нуля, и мы надеемся, что в этом году эта тенденция сохранится.

Валерий Грибанов:
– На ваш взгляд, сколько сегодня, активных игроков на рынке ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге?

Наталья Зуева:
– По моим ощущениям, сейчас на рынке присутствуют 4-5 крупных узнаваемых клиентами банков, которые предлагают конкурентные ставки.

Валерий Грибанов:
– Для клиента принципиально, у какого банка получить ипотеку, или все-таки главным критерием является ставка?

Наталья Зуева:
– Ставка была и остается решающим фактором. Это деньги клиента и его возможность взять большую или меньшую сумму кредита и определить, какую сумму ему каждый месяц придется отдавать. Но и на бренд банка клиенты внимание также обращают. Традиционно складывается так, что наиболее крупные банки и предлагают наиболее интересные ставки.

Виктория Полякова:
– Когда клиенты кредитуются на вторичном рынке, то для них бренд зачастую важнее размера процентной ставки. К примеру, более 50% наших клиентов кредитуются в Сбербанке, несмотря на то что он в прошлом году поднял ставки. Новые формы кредитования, альтернативные ипотеке, будут приживаться с трудом.

Валерий Грибанов:
– Сохранится ли сейчас необходимость страховать кредит?

Наталья Зуева:
– Предмет ипотеки должен быть застрахован. Однако у нас есть один банк, который не требует страхования квартиры. Страхование здоровья и титула остается на усмотрение клиента, но банки назначают повышенную ставку, если клиент отказывается от этого.

Валерий Грибанов:
– Как обстоят дела с ипотекой на рынке малоэтажного жилья?

Елена Шишулина:
– На загородном рынке ипотека, конечно, менее развита, чем на городском, и более сегментирована. Есть ипотека на земельные участки, на вторичное загородное жилье, в зачаточном состоянии находится ипотека на строящееся загородное жилье. К сожалению, у клиентов малоэтажного сегмента возможностей выбора ипотечных программ сегодня гораздо меньше, чем у покупателей жилья в городе.

Валерий Грибанов:
– Существует ли иные способы приобретения квартиры: рассрочки, стройсберкассы и прочие схемы?

Надежда Калашникова:

– У застройщика есть желание уйти от несвойственных ему функций и не заниматься разработкой финансовых инструментов. Это полностью прерогатива банковских структур. Когда случился кризис, застройщики и девелоперы стали развивать рассрочки. Самая длительная беспроцентная рассрочка предоставляется сегодня сроком на 18 месяцев. Есть и процентные рассрочки с различными сроками. Других инструментов пока нет. Общеэкономическая ситуация сегодня располагает к тому, чтобы ипотека продолжала расти.

Ольга Трошина:

– По ряду объектов мы предоставляем беспроцентную рассрочку до 4 лет. До тех пор пока ипотека предоставляется в среднем под 13% годовых и требует длительного согласования, рассрочка будет рабочим и востребованным инструментом. Наша компания заключает до 40% сделок в рассрочку. В некоторых комплексах существует возможность приобретения квартир по схеме 60/40 или 70/30. Клиент платит в качестве первого взноса 60 или 70% от стоимости и остаток через полгода после сдачи объекта, ничего в этом случае не переплачивая. Эта схема очень удобна для людей, которые хотят улучшить свои жилищные условия. Внося первый взнос, они продолжают жить в своей квартире и под конец строительства начинают продавать имеющиеся жилье, за счет которого и покрывают остаток. Также мы работаем с социальными сертификатами, в том числе материнским капиталом.

Максим Разуменко:

– В период кризиса, когда ипотеки на первичном рынке практически не было, мы развивали разные схемы с использованием рассрочек. Мы предлагали беспроцентные рассрочки, если первоначальный взнос был более 50%, рассрочки с удорожением и рассрочку с переходом на ипотеку. Сегодня наша компания предлагает рассрочку до конца строительства. По статистике, порядка 35-40% покупателей «Строительного треста» пользуются ипотекой. Около 25% выбирают рассрочку до окончания строительства. В настоящее время максимальная рассрочка доступна покупателям квартир в новых корпусах ЖК «Капитал» в Кудрово со сроком сдачи в IV квартале 2014 года. На некоторых объектах предусмотрены особые условия покупки жилья: есть рассрочка на несколько месяцев в ЖК «Золотая середина» у Светлановской площади, квартиры в котором мы начали продавать только после сдачи дома, воспользоваться рассрочкой до двух лет могут покупатели недвижимости в загородном комплексе бизнес-класса «Небо». Что касается классической ипотеки, то в нашей компании минимальная процентная ставка в рублях сейчас составляет 9,9% годовых. Средние ставки – 12-13%. Минимальный первоначальный взнос – 15%. Решив воспользоваться ипотекой, большинство покупателей жилья предпочитают брать в кредит порядка 2,5 млн рублей на средний срок в 10 лет. Несмотря на недавнее повышение ставок, условия выдачи кредита по-прежнему достаточно лояльны: банки принимают справки о доходах в свободной форме, существует программа выдачи ипотеки по предъявлению всего двух документов. Ипотека с государственной поддержкой доступна покупателям квартир в корпусах высокой готовности жилого комплекса «Невский стиль» у Удельного парка.

Ольга Кузнецова:

– Мы также предлагаем рассрочки. Ее параметры зависят от срока сдачи объекта. Наши клиенты также активно пользуются заменой рассрочки на ипотеку. Мы по-

воляем оставлять порядка 30% от стоимости квартиры на последний платеж и тем самым даем клиенту возможность сначала платить рассрочку, а потом ближе к сроку сдачи оформить ипотеку. Первоначальный взнос для оформления рассрочки у нас начинается от 10%.

Мария Орешкина:

– На сегодняшний день рассрочку можно назвать одной из наиболее востребованных форм оплаты при приобретении квартир. Достаточно большое количество девелоперов предлагает этот механизм в самых разных сегментах недвижимости, однако чем выше класс жилья, тем меньший процент покупателей предпочитает им воспользоваться. Рассрочка может быть беспроцентной, если предоставляется на короткий период, например на несколько месяцев. Но в большинстве случаев рассрочка платежей предусматривает наличие процентной ставки. В среднем первый взнос составляет около 30-50%. В квартале «Новая Скандинавия» предлагается процентная рассрочка до окончания строительства с первым взносом 30% и начислением 1,5% в месяц на остаток. В отличие от ипотечного кредита, при получении рассрочки от застройщика не требуется оформления залога или иного способа обеспечения обязательства по оплате, покупатель не должен доказывать свою платежеспособность. Именно поэтому застройщики в свои проценты по рассрочке включают и различные риски, связанные, например, с задержками или невыплатами платежей. Однако иногда ипотечный кредит может оказаться для покупателя даже выгоднее, чем рассрочка. Приобретая квартиру в рассрочку, покупатель платит полную стоимость, и о скидках уже речи не идет. Прибегая к ипотеке, покупатель вносит оплату одновременно, поэтому ему может быть предоставлена скидка, которая оговаривается в индивидуальном порядке. Поэтому если есть необходимость в том, чтобы разделить платежи, лучше попробовать прибегнуть к услугам банка. Это особенно актуально в условиях, когда ипотечный рынок находится в стабильном состоянии. Сегодня средние ставки держатся в диапазоне от 11 до 14% годовых и в ближайшее время, скорее всего, не изменятся ни в меньшую, ни в большую сторону.

Валерий Грибанов:

– Какой сегодня максимальный срок рассрочки?

Сергей Гребенюк:

– По моим данным, максимальную рассрочку сроком на 5 лет предлагает сейчас ГК «ЦДС». В основном на рынке присутствуют рассрочки до окончания строительства – 1-1,5 года. Ряд застройщиков предлагают индивидуальные программы рассрочек, когда клиент вносит сначала от 15 до 20%, затем по 30-50 тыс. платит до конца строительства, а потом либо закрывает полностью всю сумму, либо берет ипотеку. В случае с платными рассрочками застройщик берет порядка 1-1,5% в месяц.

Валерий Грибанов:

– В период кризиса некоторые застройщики предлагали длительные рассрочки до 10 лет. Что теперь стало с этими кредитами?

Светлана Денисова:

– Это не по схеме долевого строительства, а через строительные кооперативы.

Валерий Грибанов:

– Это как раз одна из альтернативных схем приобретения жилья. Расскажите о ней подробнее.

Светлана Денисова:

– Мы не практикуем подобные схемы. Но в городе она работает, хотя и практика ее применения сокращается. Есть также

схема потребительского кооператива, но к ней отношение у покупателей более чем прохладное. Она заимствована из практики социалистических стран, которая существовала в бытность социалистического лагеря. Правда, тогда была совершенно иная внешнеэкономическая ситуация, и можно было с высокой степенью надежности предсказывать стоимость жилья. Сегодня в рамках идеальной математической модели эта схема тоже представляется рабочей, но в жизни это не всегда так.

Майя Петрова:

– Жилищно-строительные кооперативы и накопительные кооперативы вызывают недоверие, так как риски здесь гораздо выше, чем при договоре долевого участия. Получается так, что физическое лицо, являясь членом кооператива, делает взнос и соответственно несет субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива. Сам кооператив является инвестором строительства жилого дома, поэтому при росте сметы члены кооператива будут вынуждены вкладывать дополнительные средства. Эта схема непрозрачна как для физлиц, так и для банков, поэтому ее популярность будет снижаться.

Надежда Хвоцевская:

– Мы сознательно выбрали схему ЖСК. Нужно понимать принципиальные различия между 214-ФЗ и ЖСК. В первом случае в основе отношений – договор долевого участия, во втором – членство пайщиков. Есть две схемы: когда ЖСК является и не является застройщиком. Я считаю, что сейчас доля ЖСК увеличивается. Раньше банки не шли на аккредитацию ЖСК, а теперь они присматриваются к этой схеме. По ЖСК можно давать и рассрочку: стройка может быть окончена, а рассрочка будет продолжаться. Момент наступления права собственности по 214-ФЗ наступает после регистрации права собственности, а в случае с ЖСК собственность наступает после полной выплаты пая.

Надежда Калашникова:

– Наша законодательная система такова, что минусы есть у любого закона. Надо выбирать что-то оптимальное. Мы экспериментальным путем пришли к тому, что ЖСК – это очень удобная схема.

Валерий Грибанов:

– Все схемы имеют право на жизнь. А какова сегодня доля дефолтных ипотечных кредитов?

Татьяна Хоботова:

– В кризис люди перестали платить не потому что они не смогли платить, а потому что думали, что им поможет государство. После кризиса банки стали тщательнее анализировать платежеспособность заемщиков, и сами заемщики стали очень серьезно подходить к оформлению кредита. Просрочка сейчас не растет, и прогнозов по ее увеличению нет.

Александр Пудиков:

– Выставка недвижимости в СКК динамично развивается, посещаемость ее постоянно растет, к нам приходят все новые игроки, а даты выставок распланы до 2015 года. Мы создали новый бренд «Экспосфера», который объединяет выставку недвижимости в СКК, «Строим дом» и другие проекты, которые будут запущены в 2013 году. В феврале мы будем участвовать в выставке «Свадебный салон», где люди, которые подали заявление в ЗАГС, уже начинают интересоваться приобретением жилья. Там наша задача – донести до молодежи те возможности, которые предлагают банки и застройщики.

Фотоотчет с мероприятия
смотрите на сайте www.asninfo.ru



Сергей Гребенюк,
руководитель
департамента
ипотеки
«НДВ СПб»



Ольга
Конзилевская,
руководитель
группы отдела
продаж банка
«Дельта кредит»



Максим
Разуменко, руко-
водитель группы
ипотеки ЗАО
«Строительный
трест»



Виктория
Полякова, руко-
водитель отдела
ипотечного креди-
тования агентства
«Петербургская
недвижимость»



Анна Филатова,
руководитель
отдела ипотечного
кредитования
АН «Итака»



Елена Шишулина,
начальник
отдела марке-
тинга УК «СТАРТ
Девелопмент»



Надежда
Хвоцевская,
руководитель
правового
департамента
O2 Development



Мария Орешкина,
начальник отде-
ла продаж ЗАО
«Группа Прайм»
(входит в груп-
пу компаний
PRIMEGROUP)



Ольга Трошина,
руководитель
отдела
кредитования
и социальных
программ
ГК «ЦДС»

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



НОВЫЕ ЕДИНЫЕ СТАНДАРТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСНАЩЕНИЯ ВСЕХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ



ЖК «Юнтоловский»



ЖК «Парковый»



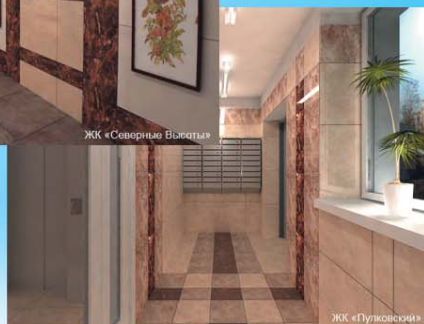
ЖК «Кантовировский»



ЖК «Северные Высоты»



ЖК «Острова»



ЖК «Пулковский»



* Приглашаем в ЖК. Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК и уплаты взносов. Подробная информация в офисах отдела реализации. С информацией о застройщике и с проектом строительства можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru. Предложение действительно в ЖК «ЦДС-Мурино» при единовременной оплате.



ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ
В СФЕРЕ
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Заказчик – ЗАО «ЦДС»

Офисы в Санкт-Петербурге:

4-я Советская ул., д. 37а
тел.: 320 12 00

площадь Конституции, д. 2
тел.: 320 12 01

Выборгское ш., 5, корп. 1
тел.: 320 12 02

www.cds.spb.ru