

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

10 лет вместе с вами!

издается
с 2002 года

№4 (546)
11 февраля
2013 года

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

События

Смольный возобновляет
выкуп квартир у застройщиков
для государственных нужд.
На эти цели в бюджете города
в 2013 году заложено
5,2 млрд рублей.

Госнужды вернулись, стр. 6

События

Глава компании «Матрикс»
Алексей Верещагин
обещает вложить около
5 млрд рублей в развитие
застроенных территорий
в Шлиссельбурге.

Матричная реновация, стр. 7



Приватизация, стр. 12 • Новости регионов, стр. 16



События

«Главстрой» гонят со двора

Городские власти не стали продлевать инвестиционное соглашение с компанией «Главстрой-СПб» на реализацию проекта по реконструкции Апраксина двора. Участники рынка считают, что в нынешней ситуации найти нового инвестора, который довел бы проект до конца, практически невозможно. (Подробнее на стр. 2) ➔

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

Щебень, песок, бетон –
все от производителя, доставка!



Формула успеха!

ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- ✓ проведение негосударственной экспертизы проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- ✓ проверка сметной стоимости проектов;
- ✓ бесплатные консультационные услуги;
- ✓ индивидуальная стоимость и сроки проведения экспертизы;
- ✓ самые высококвалифицированные эксперты;
- ✓ проведение экспертизы объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- ✓ бесплатное получение разрешения на строительство при заказе заключения экспертизы.

191023, г. Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5-й подъезд.
Тел.: (812) 710-48-55, 571-00-90, 576-15-73
info@spbexp.ru
www.spbexp.ru

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

ЗД-МЕТАЛЛ
Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм;
гибочные изделия из арматуры



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

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

10 лет **СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2012**
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

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

+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 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 Крочков,
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:

Маяя Сержантова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Борникова, Серафима Редута,
Елена Савоскинина, 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 государственной, 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 (специальное – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 22
Подписано в печать 08.02.2013 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.)

«Главстрой» гонят со двора

Николай Волков / Городские власти не стали продлевать инвестиционное соглашение с компанией «Главстрой-СПб» на реализацию проекта по реконструкции петербургского «чрева» – Апраксина двора. Участники рынка считают, что в нынешней ситуации найти нового инвестора, который довел бы проект до конца, практически невозможно. ➔



Предполагалось, что на месте Апраксина двора появится общественно-культурное пространство. Теперь эти планы отодвинулись на неопределенный срок

О том, что такое решение было принято на прошлой неделе, в пятницу сообщили в Комитете по инвестициям Администрации Санкт-Петербурга. В «Главстрой-СПб» подтвердили, что также располагают подобной информацией. «Мы еще в январе направили в КИСП письмо с просьбой продлить сроки инвестсоглашения, но ответа так и не дождались», – поведал официальный представитель «Главстрой-СПб» Дмитрий Мосин.

Как поясняют в Смольном, концепция развития территории Апраксина двора в ее нынешнем виде не нацелена на решение задач развития этой городской территории, с учетом возникших по результатам прове-

дения указанной экспертизы ограничений по приспособлению корпусов Апраксина двора и поскольку инвестор не предложил другую концепцию, контракт продлевать не стали. Между тем «от долгосрочной задачи оздоровления данной депрессивной территории Петербург отказываться не намерен», – уверяют власти.

К разработке проекта реконструкции Апраксина двора, который занимает около 14 га в самом центре Петербурга, «Главстрой-СПб» приступил в 2008 году, когда выиграл инвестиционный конкурс. Компания намеревалась вложить в проект около 1 млрд USD. Первоначально предполагалось, что общая ориентировочная пло-

щадь многофункционального центра составит 347,5 тыс. кв. м. Но после того как выяснилось, что территория преобразования находится в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры, КГИОП запретил снос зданий памятников, и площадь реновации пришлось сократить до 150 тыс. кв. м.

«Полагаю, «Главстрой-СПб» удачно вышел из проекта – когда он начинался, проект выглядел другим, да и экономическая ситуация была иная. Кроме того, в Петербурге сменилась власть, с которой Олегу Дерипаске не так легко договориться, как это было с Валентиной Матвиенко. Несмотря на постоянные встречи владельца «Главстроя» с Георгием Полтавченко, ни по одному из проектов договориться не получается», – рассказал «Строительному Еженедельнику» руководитель консалтинговой компании, консультировавшей проект.

Найти нового инвестора властям будет очень тяжело, считают эксперты, поскольку подобные объекты штучны и тяжелы. Генеральный директор Colliers International Николай Казанский говорит: «Апраксин двор – очень сложное место для реализации инвестпроекта: там много разных собственников и градостроительные ограничения. Мало кто из инвесторов сможет осилить такой проект». Андрей Розов, руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, согласен: «В настоящий момент найдется немного компаний сопоставимого уровня, желающих инвестировать в данный проект, учитывая сложность в работе, возникшие у «Главстроя» по выкупу помещений у текущих собственников, необходимый объем вложений, а также определенные ограничения, возникшие по результатам проведения историко-культурной экспертизы».

вопрос номера

На прошлой неделе сняли леса со второй сцены Мариинского театра. Внешний вид здания вызвал неоднозначную реакцию у горожан – большинство отнеслось к постройке без энтузиазма. А директор Государственного Эрмитажа Михаил Пиотровский заявил, что вина за неудавшийся проект лежит на всех петербуржцах. Чувствуете ли вы себя виноватым?

Владимир Федоров, сопредседатель МОО «Город и транспорт»:

– В бездействии жителей города точно обвинить нельзя. Они встали на защиту интересов городской среды еще во время сноса здания ДК им. Первой пятилетки и Литовского рынка, а затем неоднократно заявляли о неуместности визуальной составляющей нового проекта. Да и то архитектурное решение, которое отстаивал господин Пиотровский, также довольно спорное. Неизвестно, был ли бы его проект-протезе «Золотая мантия» на выходе удачнее представленной на неделе поделки. Я допускаю, что у градо-

защитников есть небольшое чувство вины за то, что они не смогли остановить преступное строительство нововдела, но они виноваты себя. Тот факт, что горожан обвиняют люди, которые имеют реальный вес на уровне городской верхушки, имеют возможность что-то изменить, меня поражает.

Павел Лепшин, адвокат:

– Конечно, я не считаю себя виноватым! Как можно себя жителей города в том, что их собственные средства были попросту разворованы в процессе строительства долгожданного культурного объекта? Полагаю, что внешний вид напрямую связан с отклонением от первоначальной сметы, с намеренным удешевлением проекта. Что может быть дешевле кубика из стекла и бетона?

Андрей Мазко, генеральный директор ЗАО «Институт городской инфраструктуры»:

– Я считаю, что в первую очередь жители города не заслужили того, что на их деньги сначала построили здание, а потом за их же счет некоторые предлагают его сносить. Что бы мы сейчас

ни говорили, кого бы ни обвиняли, проект прошел утверждение на Градсовете, архитектурное сообщество его приняло. Значит, он легитимен. Если столько сил и средств потрачено на его возведение – пусть стоит. С этим нужно смириться.

Юлия Минутина, координатор общественного движения «Живой город»:

– Действительно каждый из нас в чем-то виноват, но в разной степени. Были те, кто пытался как-то бороться, а были те, кто лоббировал и воспеивал идею этого строительства. Новая сцена Мариинского театра стала градостроительной ошибкой еще до того, как появился ее проект. Для того чтобы возвести это здание, был снесен целый квартал исторической застройки, в том числе памятник архитектуры. Здание изначально по самому пятому под застройку, по своим габаритам, высотным параметрам фактически не могло вписаться в окружение. К сожалению, это не только наша общая вина, сколько наша общая беда, с которой теперь непонятно что делать.

Василий Герелло, народный артист России, солист Мариинского театра:

– Я еще не видел здание, поэтому не могу судить и комментировать. Театр требует много чего, это же не завод. После открытия, когда я увижу его, сплыв там, попробую сцену, то буду готов поделиться с вами радостью храма нашего искусства.

Елена Образцова, оперная певица:

– Ничего сказать не могу, пока еще не видела этого театра.

Константин Авакумов, председатель совета директоров ГК «СОДИС»:

– При чем здесь жители, когда в реальности они никак не могут управлять процессами, происходящими в коридорах власти, и не влияя на согласование таких важных объектов? Никаких рычагов управления городом у жителей нет, и даже митинги и протесты – не способ влияния на власть. Получившийся некий ТРК «Мариинский» – это апофеоз того, что происходило в городе в течение последних лет.

Власти добрались до Бугров

Татьяна Крамарева / Бугры стали вторым поселением в Ленобласти, где вице-губернатор Георгий Богачев провел выездное совещание по проблемным вопросам жилой застройки. В планах застройщиков, имеющих собственные земельные участки в Буграх, – возведение 415 тыс. кв. м жилья, но в соответствии со всеми нормами здесь может быть построено не более 370 тыс. кв. м. ➔

Сложности Бугров сравнительно легко можно разрешить на нынешнем этапе. Правда, здесь, как и в Мурино, есть жилые корпуса высотой свыше максимально допустимых 12 этажей, однако соответствующие градпланы были без нарушений выданы до принятия новых региональных нормативов. «То, что начато, будет завершено. Все новое строительство подпадает под жесткие нормы высотных регламентов», – заявил главный архитектор Ленинградской области Евгений Домрачев. В настоящее время строительство в Буграх идет на площадках компаний «ПромСервис», «Регион Трансойл» и «Корвет».

В планах застройщиков, имеющих собственные земельные участки в Буграх, – возведение 415 тыс. кв. м жилья. В соответствии со всеми нормами здесь может быть построено не более 370 тыс. кв. м. Однако, уточнил вице-губернатор, с учетом того, что на 190 тыс. кв. м в границах Бугровского сельского поселения еще не получено никакой разрешительной документации, фактически ничьи интересы ущемлены не будут.

Фактор, определяющий объемы жилищного строительства в центральной части поселка, – Бугровская общеобразовательная школа. По санитарному паспорту, выданному в 2011 году, школа рассчитана на 405 учащихся. Сегодня в ней фак-



«Застройщики говорят: «Дайте нам правила игры, и мы по ним будем играть». Сегодня эти правила игры разработаны, и мы с удовольствием говорим: «Добро пожаловать!», – сообщил Георгий Богачев (в центре)

тически занимаются 470 детей. «Ученики начальных классов занимаются в две смены. Поэтому остро стоит вопрос расширения этой школы или строительства новой», – отметил Евгений Домрачев. По словам Марины Коок, главного архитекто-

ра ОАО «Ленграданпроект», возможны варианты: строительство еще одного школьного корпуса либо пристройки с переходом. Территория позволяет это сделать с сохранением всех необходимых объектов, в том числе спортивной площадки. Площадь

участка равна 2,5 га, по нормативам здесь может разместиться школа на 960 мест.

Стоимость строительства нового корпуса либо пристройки составит 700 млн рублей (по расценкам Минрегиона), однако пока об источниках финансирования вопрос не стоит. «Сейчас главное – начать проектирование. Думаю, администрация поселения может изыскать на это средства», – заявил Георгий Богачев.

Вопрос с детскими садами не менее актуальный: пока в данном проекте планировки не предусмотрен ни один. Между тем по социальным стандартам не менее 70% детей дошкольного возраста должны быть обеспечены местами в детских садах. С учетом емкости школы в Буграх требуется построить дошкольных учреждений на 540 мест. По информации «Ленграданпроекта», планируется размещение двух детских садов большой емкости в южной и северо-западной частях Бугров. Еще несколько дошкольных учреждений на 50 мест разместятся во дворах новых домов. Уже достигнута договоренность с компанией «ИПС» о размещении крупного детского сада на принадлежащем застройщику участке в 1,7 га. При этом вопрос о финансировании строительства (в объеме порядка 450 млн рублей) также пока не рассматривается.

Комментируя возможности участия в подобном проекте частных инвесторов, Георгий Богачев заявил: «Чтобы обеспечить свое жилье требуемыми местами в школах и детских садах, застройщик должен потратить примерно 4,5 тыс. рублей с каждого 1 кв. м жилья. Это разумные деньги. При том, что сегодня рентабельность строительства составляет не менее 10 тыс. рублей с 1 кв. м. Кроме того, региональный бюджет предлагает хотя бы частичную компенсацию в зависимости от уплаченного налога», – сказал вице-губернатор.

Фотоотчет смотрите на сайте www.asninfo.ru

ПРИБОБРЕТЕМ УЧАСТКИ

от 1 га под многоквартирную застройку

в Санкт-Петербурге, Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском, Выборгском районах

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА АДРЕС ДЛЯ ВАШИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ: land@normann.ru

NORMANN

РЕКЛАМА

EXPO СФЕРА

НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

23-24 МАРТА 2013
9-10 НОЯБРЯ

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СКК, пр. Юрия Гагарина, 8

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР **KNAUF**

Часы работы с 11.00 до 18.00

ВЫСТАВКА недвижимости

ИТАКА itaka.ru 7407090.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

РЕКЛАМА

ОТДЕЛСТРОЙ

КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

ОТДЕЛСТРОЙ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

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

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

РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА



У экспертных организаций большой потенциал для развития в Петербурге

Программу сохранения исторического центра, принятую правительством Санкт-Петербурга несколькими месяцами ранее, в ЗАО «БЭСКИТ» рассматривают как большую удачу для города. В интервью «Строительному Еженедельнику» директор ЗАО «БЭСКИТ» Сергей Пичугин рассказал, что, по его мнению, необходимо для сохранения исторического центра города и каковы ближайшие планы компании. ➔

справка

➔ ЗАО «БЭСКИТ» участвует почти во всех конкурсах на выполнение обследований зданий. До 2008 года компания получала примерно 30% заказов по результатам тендеров. Сегодня частота побед в конкурсах не превышает 10%. Причинами такой динамики в ЗАО «БЭСКИТ» считают появление большого количества новых конкурентов и непредсказуемое понижение стоимости контракта в результате тендера. Победы не гарантируют даже уменьшение цены от стартовой на 50-55%. «До кризиса на рынке обследований, если в результате конкурса понижение цены превышало 15%, государственный заказчик просто признавал результаты недействительными. Сегодня 85% понижения – это нормально», – комментирует Сергей Пичугин, директор ЗАО «БЭСКИТ».

В отличие от других организаций, занимающихся обследованиями зданий в Санкт-Петербурге, для ЗАО «БЭСКИТ» это основной вид деятельности. Специалисты этой компании работали практически на всех знаковых объектах, кроме Адмиралтейства: на Биржевой площади и Эрмитаже, в Смольном соборе и Мариинском дворце и т. д. Компания входит в пятерку лидеров петербургского рынка обследований зданий и сооружений.



– Сергей Нинелович, в чем же смысл сохранения исторического центра?

– Говоря о том, что здание подлежит сносу, власти сегодня используют термин «необратимая аварийность», которого нет ни в ГОСТах, ни в СНиПах, ни в сводах правил. В принципе, устранить можно любую аварийность. Возникает только вопрос целесообразности.

Самая протяженная улица в центре Парижа названа именем барона Османа – префекта французской столицы, который, получив одобрение короля на снос частных владений под государственные нужды, полностью изменил планировку исторического центра. Улицы расширились, появились пешеходные зоны, были реконструированы инженерные сети. Парижу 2300 лет, а Петербургу – 310. Однако уже

сегодня в центре Северной столицы можно стоять в пробках часами из-за того, что Петр I не предполагал, какое количество автомобилей здесь появится.

Мне недавно случайно попало на глаза высказывание Генри Форда: «Все можно сделать лучше, чем делалось до сих пор». А мы зацепились за так называемые исторические здания до 1917 года! Вспомните: на месте сегодняшнего Исаакиевского, Преображенского соборов раньше тоже существовали храмы. Исторические постройки были снесены ради строительства Смольного собора. В начале XIX века начали, как сегодня сказали бы градозащитники, портить вид Дворцовой площади, устанавливая Александровский столп.

Мне очень импонируют идеи, заложенные в программе восстановления исто-

мнение

Валерий Лукин, главный архитектор Эрмитажа:

➔ – Мы не только сотрудничали с ЗАО «БЭСКИТ» ранее, но и продолжаем по сей день. Эта фирма выполнила в Эрмитаже достаточно много работ успешно, качественно. Одновременно было обследование зданий, например портика Нового Эрмитажа со знаменитыми атлантами, подвалы этого же здания. Думаю, ЗАО «БЭСКИТ» – заметная на петербургском рынке компания и даже входит в число лидеров благодаря применению современных технологий.

рического центра Санкт-Петербурга. Понравилось, что это комплексный подход, сохраняются целые районы, что решения о судьбе зданий принимаются независимо от вида собственности. Думаю, что при таком подходе вопросы с инженерией будут решаться и транспортная логистика будет выстроена правильно.

Можно спорить о красоте современных зданий, но они удобны и отвечают строительным, санитарным, противопожарным нормам. Новые требования появились даже за последние 10 лет. И сегодня, например, здание, которое строилось в XIX веке как доходный дом, сохранить в полном объеме с соответствием его современным нормам просто невозможно.

С другой стороны, если государство принимает решение законсервировать

из официальных отзывов организаций

Людмила Епифанова, генеральный директор ОАО «Сясьский ЦБК»:

– Строительная компания ЗАО «БЭСКИТ» работает на объектах ОАО «Сясьский ЦБК» с 2010 года. За это время организацией был выполнен целый комплекс работ: выполнение обследования, разработка проектной документации, усиление и ремонт конструкций здания санитарно-бытовых изделий. Конструкции данного здания были сильно повреждены при пожаре. Внедрение новых альтернативных

задающих методов усиления с применением композитных материалов позволило сохранить данное здание, не прибегая к демонтажу. В рамках модернизации линии по производству бумаги в цехе санитарно-бытовых бумаг ЗАО «БЭСКИТ» производило обследование, разработку проектной документации, усиление фундаментов бумагоделательной машины. При этом работы производились без остановки производственной деятельности. Следует отметить высокий профессионализм и добро-

совестность сотрудников данной организации при выполнении ими своих обязанностей. (10.05.2012)

Владимир Соколов, начальник управления – главный механик ООО «КИНЕФ»:

– ООО «КИНЕФ» поддерживает партнерские отношения с ЗАО «БЭСКИТ» с 2005 года. Данной фирмой проводится работа по проведению обследований и экспертиз промышленной безопасности зданий и сооружений ООО «КИНЕФ» с последующим представлением заключений, утвержденных

в Ростехнадзоре Северо-Западного округа. Работы выполняются в соответствии с действующими нормами и правилами на высоком техническом уровне, всегда в установленные договором сроки. За годы работы ЗАО «БЭСКИТ» зарекомендовало себя как квалифицированная экспертная организация со штатом экспертов – профессионалов высокого уровня. (23.01.2012)

Рафаэль Даянов, директор ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть-91»:

– ЗАО «БЭСКИТ» является организацией, осуществляющей полный комплекс проектных работ на объектах промышленного, гражданского строительства, а также на объектах историко-культурного наследия. В период с 2004 по 2007 годы по договорам с ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть-91» ЗАО «БЭСКИТ» были выполнены проектные работы на памятниках истории и культуры местного и федерального значения:

– обследование Китайского дворца ГМЗ «Ораниенбаум»; – проект реконструкции здания бывшего дворца графов Бобринских по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., 58-60; – рабочий проект усиления строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 2. Работы выполнены в соответствии с действующими нормами и правилами, с техническим заданием и в установленные сроки. (01.12.2008)

цитата

– Сегодня ЗАО «БЭСКИТ» – это крупная, стабильная организация. Комитет обращался к ЗАО «БЭСКИТ», и претензий по качеству выполненных работ не было.

Владимир Кузнецов,
заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга



Обследование куполов и усиление крестов Смольного собора

какой-то район или даже целый город, это должно иметь необратимый характер. Если решено, что определенный квартал в историческом центре Санкт-Петербурга останется в неприкосновенном виде, я первый буду за это голосовать.

– А какие современные технологии позволяют это воплотить?

– Инвестор – государство или частное лицо – должен в первую очередь заботиться не о стоимости работ, а о сохранении объемно-планировочных решений, внешних габаритов, красоты зданий. К сожалению, многие проектировщики, да и строители заикнулись на старых технологиях: типовые решения проще, удобнее и дешевле.

Мы сегодня применяем и стараемся пропагандировать новые методы. Например, с помощью наклейки углеволокна наши специалисты уже восстановили в городе два десятка зданий. В том числе стены Покровской больницы, хлебозавод им. Кирова, хранилище ценностей клиентов Сбербанка на ул. Коллонтай, здание Архивного комитета на Таврической ул., Дом молодежи на Новоизмайловском пр.

Несколько лет тому назад вместе с главным архитектором Эрмитажа Валерием Лукиным мы начали применять технологию по осужению стен. Система Dymath широко распространена за рубежом, но в России аналогов на тот момент не было. Это оборудование позволяет, используя волны определенной частоты, в разы уменьшать влажность стен на площади в 200 кв. м. Эти приборы использовались в Александринском театре, на Валдае, в зда-

нии духовной академии и церкви Святой Екатерины на Васильевском острове.

– Наверное, в компании с такой репутацией, как у вашей, работают специалисты очень высокого уровня?

– Специалисты – наша главная ценность. Как руководитель я не могу проконтролировать качество работы каждого. Сегодня, например, наша бригада уезжает в Апатиты, где за полгода необходимо обследовать 40 зданий. Я физически не успею съездить в Апатиты, Хабаровск, Калининград, Великий или Нижний Новгород, Уренгой, Мордовию, Кириши, Волхов, на Украину или в Абхазию. Я даже в Петербурге не на всех объектах бываю, и приходится доверять квалификации и честности сотрудников.

Конечно, я не могу аккумулировать у себя лучших из лучших. Не скрою, были в нашей практике два случая, когда ответственные исполнители совершили должностное преступление. Люди, которым я доверял, фальсифицировали результаты экспертизы. Как только я узнал об этом, работу в «БЭСКИТ» они потеряли. По одному из объектов обследование было выполнено заново. По другому я вернул деньги заказчику и принес извинения. Проблема была решена, и заказчик сохранил с нами деловые отношения.

В нашей компании работают в основном выпускники или бывшие сотрудники ЛИСИ (СПбГАСУ). С нашим университетом остаются добрые отношения и сегодня. К нам приходят на практику студенты, помогают ведущие специалисты-ученые.

цифра

не менее 15% –

доля ЗАО «БЭСКИТ» на петербургском рынке обследований зданий



Обследование портика Нового Эрмитажа



Высадка альпиниста для обследования Александровского столпа. Вертолет под управлением заслуженного пилота России Вадима Базыкина

мнение



Виктор Якимов, заместитель директора ЗАО «БЭСКИТ»:

– Наша уверенная рыночная позиция подтверждена 20 годами существования компании. Думаю, наша доля рынка обследований в Санкт-Петербурге равна не менее 15%.

Наработан определенный вес, авторитет, имя в городе. Есть авторитет и во властных структурах. Вот и Смольный мы почти постоянно обследуем, выполняем там различные работы. Конечно, все любят крупные контракты, но мы не отказываем заказчикам и в работе над мелкими объектами, отдельными зданиями, даже отдельными конструктивными элементами.

А основное, что удалось нам в ЗАО «БЭСКИТ» в условиях кризиса, – сохранить всех работников. Никто не уволился, и работа у нас по-прежнему есть.

В первую очередь хотелось бы назвать Ивана Макаровича Репалова, которому недавно исполнилось 80 лет. Иногда мы обращаемся за советом к проф. Г.И. Белому, и он всегда помогает нам. Сегодня ведущие инженерные компании города возглавляют ученые ЛИСИ (профессора Р.А. Мангушев, С.Н. Сотников, В.Н. Улицкий, Р.С. Санжаровский и др.).

– Как полагаете, будет ли комфортно работать компаниям вашего профиля в связи с принятием программы сохранения исторического центра Санкт-Петербурга?

– После очередной поездки во Францию я сказал друзьям: «Если бы я жил в Париже, остался бы без работы». Я специально часами ходил там по улицам, оценивая возможности для специалиста по обследова-

нию зданий. Нашел работу только в одном месте. Здесь, в Петербурге, выйдя из офиса и осмотревшись по сторонам, я вижу большой потенциал для таких экспертных организаций, как наша. Единственное «но»: у владельцев зданий нет средств на реконструкцию или капитальный ремонт.

Программа развития исторического центра в этом смысле – огромный плюс. Я перечитал ее несколько раз. Вы не представляете, что будет, если мероприятия программы реализуются. Ведь предусмотрено даже выделение земельными домами в резервный фонд, полная реконструкция инженерных систем. Нельзя отрицать отдельно взятое помещение и ходить спокойно: мол, у меня все хорошо. Восстановление должно быть именно комплексным, только тогда гарантирован желаемый результат.

из официальных отзывов организаций

Валерий Смирнов, заместитель генерального директора по эксплуатации здания Государственной академической капеллы Санкт-Петербурга:

– Когда здание капеллы трещало из-за постройки отеля «Кемпински», нам пришлось очень плотно взаимодействовать с ЗАО «БЭСКИТ». Впечатления самые хорошие: все было сделано быстро и грамотно. Проекты, подготовленные компанией, без проблем получили положительное заключение внебюджетной экспертизы.

Были и другие поводы для сотрудничества, которое началось еще даже до вступления в силу 94-ФЗ.

Могу прямо сказать: мы заинтересованы в сотрудничестве именно с ЗАО «БЭСКИТ». Сейчас в городе практически не осталось высококвалифицированных строителей или реставраторов. Специалисты ЗАО «БЭСКИТ» – немногие из оставшихся профессионалов. (05.02.2013)

С уважением и благодарением, ректор Санкт-Петербургской православ-

ной духовной академии, профессор, архиепископ Тихвинский Константин, сегодня архиепископ Курганский и Шадринский: – ЗАО «БЭСКИТ» – экспертная организация, которая стабильно работает более чем 10 лет, руководитель – Сергей Нинелович Пичугин. За это время был накоплен немалый опыт, который с успехом применяется во многих городах России. А ресурсы и профессионализм позволяют производить согласованную работу в кратчайший срок и за невысокую стоимость. Эти явные

преимущества позволяют решать сложные задачи лучше, чем аналогичные предприятия. Отрадно, что профессионализм и мастерство организации ЗАО «БЭСКИТ» сочетается с милосердием и благотворительностью. Перечень основных работ, которые были выполнены благотворительно ЗАО «БЭСКИТ» для Русской православной церкви: – обследование здания бывшего жилого корпуса духовной академии, технический надзор за ремонтом фасадов Санкт-Петербургской духов-

ной академии, помощь в реставрации храма академии; – обследование крестов и куполов Смольного собора, разработка проекта усиления крестов Смольного собора; – обследование зданий комплекса церкви Благовещения Пресвятой Богородицы на В.О., разработка проекта ограды церкви; – обследование и усиление фундаментов, разработка проекта монумента колонны Славы у собора Пресвятой

Троицы лейб-гвардии Измайловского полка. Разработка проекта поста-мента; – разработка проекта установ-ки новых колоколов церкви Святой Екатерины; – обследование и разработка проекта реконструкция крыши (с устройством мансарды) здания Ярославского подворья по адресу: наб. Лейтенанта Шмидта, 39; – геодезический мониторинг за состоянием здания Успенского собора мужского монастыря, г. Тихвин. (26.09.2005)

Госнужды вернулись на строительный рынок

Никита Кулаков / Смольный возобновляет выкуп квартир у застройщиков для государственных нужд. На эти цели в бюджете города в 2013 году заложено 5,2 млрд рублей. Квартиры планируют выкупать по цене Минрегиона, которая сейчас составляет 50,5 тыс. рублей. Застройщики говорят, что это ниже себестоимости строительства в черте города. ➔

Городские власти в 2013 году возобновят торги по выкупу квартир у застройщиков для госнужд, которые не проводились последние два года. Об этом сообщил гендиректор Фонда имущества Петербурга Игорь Пахорук. «На 2013 год из бюджета города на эти цели выделено 5,2 млрд рублей. Будет выкуплено 1798 квартир общей площадью около 100 тыс. кв. м, в том числе для расселения аварийного жилья», – сообщил он.

Речь идет о многоквартирных домах со сроком ввода в 2013 году. Город планирует приобретать как готовое, так и строящееся жилье. Причем «долевка» в явном приоритете. «Уже сформировано 6 лотов на 4,5 млрд рублей для выкупа «долевки». Стартовые цены будут рассчитаны исходя из показателя Минрегиона, который составляет 50,5 тыс. рублей за 1 кв. м. Первые торги запланированы на конец февраля», – говорит Игорь Пахорук. Он также подчеркнул, что принятая до сих пор в Петербурге схема оплаты выкупленных квартир сохранится. После оформления контракта застройщик получит 50% от цены жилья; еще 30% – при 70%-ной готовности объекта; оставшиеся 20% – после ввода дома в эксплуатацию. Напомним, что при вице-губернаторе Александре Вахмистрове были предложения эту схему изменить: 30% суммы выплачивать застройщику после оформления контракта, а остальное – после ввода дома в эксплуатацию. Но до дела так и не дошло.



Как говорят в Фонде имущества, уже сформировано 6 лотов на 4,5 млрд рублей для выкупа «долевки»

Город закупает квартиры для госнужд с 2000 года. За весь период было приобретено почти 5 тыс. квартир общей площадью около 240 тыс. кв. м (в том числе 2,2 тыс. квартир для ветеранов Великой Отечественной войны к 65-летию Победы). Но в 2011-2012 годах в закупках возник-

ла пауза. «Не было всплеска потребности в таком жилье. Спрос на него удовлетворили действующие социальные стройки», – говорит бывший глава Комитета по строительству Вячеслав Семенов. По его словам, торги привлекают компании, которые занимаются развитием больших

территорий. «Участие города в проекте позволяет застройщику перераспределить поток покупателей и служит дополнительной рекламой на рынке, поскольку это дает гарантию исполнения компанией всех обязательств», – заявил Вячеслав Семенов. Но большинство опрошенных застройщиков заявили, что заявленная цена выкупа их не устраивает. «Она на 40% ниже минимальной рыночной цены на жилье в Петербурге», – подсчитал глава компании LEGENDA Василий Селиванов. С коллегой согласен гендиректор «УНИСТО Петропаль» Арсений Васильев. По его словам, в Петербурге нет нужных для выкупа объемов строительства с обозначенной ценой и годом ввода объектов в эксплуатацию. «Теоретически возможен выкуп квартир в проектах тех компаний, которые нуждаются в поддержке администрации. Может кто-то из них рассчитывает решить таким образом проблемы с согласованием и рассмотрением других своих проектов, которые сейчас по известным причинам зависли. Но реально заявленная властью цена ниже себестоимости строительства в черте города», – резюмирует он. Это подтверждают данные руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой. «Средняя рыночная цена на жилье массового спроса в городской черте составляет порядка 85 тыс. рублей за 1 кв. м. По цене 50 тыс. рублей за 1 кв. м можно приобрести в основном жилье на начальной стадии строительства в пригородных зонах: Парголово, Шушары, Колпино, Петродворцово и Пушкинском районах», – перечисляет она. Только Аркадий Скоров, глава «Дальпострой», реализующего проекты в Шушарах и Парголово, заявил, что будет участвовать в торгах и цена его устраивает.

цифра

100 ТЫС. КВ. М

жилья планирует выкупить город в 2013 году у строителей для госнужд

Офис для бункеровщика

Никита Кулаков / Еще одна дочерняя структура Газпрома – ООО «Газпромнефть Марин Бункер» – переводит дирекцию в Петербург. Компания арендовала на три года этаж в офисном центре «Сенатор» на Васильевском острове.

Список адресов структур Газпрома в Петербурге пополнил офис «дочки» ОАО «Газпром нефть» – компания «Газпромнефть Марин Бункер». На днях компания заключила договор аренды 1,12 тыс. кв. м (цельный этаж) в бизнес-центре «Сенатор»

на Большом пр. В.О., 80. Общая площадь этого офисного комплекса класса А – 9,2 тыс. кв. м. Он был введен в эксплуатацию в июне 2012 года. Управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин сообщил, что договор с «Газпромнефть Марин Бункер» долгосрочный – на 3 года. Арендная ставка не раскрывается, но, по оценке экспертов АРИН, помещение обошлось компании в 50-70 USD за 1 кв. м в месяц. По словам Дмитрия Золина, «Газпромнефть Марин Бункер» переводит дирекцию из Москвы в Петербург.

«В офисе смогут работать около 100 сотрудников», – утверждает он. В московском офисе ООО «Газпромнефть Марин Бункер» комментарии по поводу предстоящего переезда не дают. А в пресс-службе «Газпром нефти» сообщили, что количество сотрудников центрального офиса «Газпромнефть Марин Бункер», переезд которого из Москвы в Петербург сейчас проводится, составляет 47 человек. У «Сенатора» это уже второй крупный договор аренды с дочерним предприятием компании «Газпром нефть» за последний месяц. Две недели назад «Газпромнефть-Аэро» арендовало 1,6 тыс. кв. м в БЦ «Сенатор» на Петроградской стороне (ул. Чапаева, 15). Всего у структур Газпрома более 90 тыс. кв. м недвижимости в Петербурге. Так, компания «Газпром нефть» перерегистрирована в Петербурге с 2005 года. С 2011 года она на правах аренды заняла бизнес-центр Quattro Corti на Почтамтской ул., 3-5 (арендная площадь – 11 тыс.

кв. м). По оценкам экспертов, ставка в этом офисном комплексе составляет 500 USD за 1 кв. м в год. А к 1 сентября 2013 года завершился переоборудование в Петербург другого подразделения – «Газпром экспорт». Уже в июле этого года предприятие встало в Петербурге на налоговый учет. Штат компании без учета представительства – около 400 человек. Для офиса «Газпром экспорт» арендовал с правом дальнейшего выкупа гостиницу «Палашко Россия» – 18 тыс. кв. м на пл. Островского, 2а, около Александринского театра. Здание будет реконструировано под офисный центр. В настоящее время Газпром изучает возможность строительства на участке в Приморском районе Петербурга нового общественно-делового района, ядром которого станет штаб-квартира компании «Газпром нефть» и других компаний группы Газпром. Изначально «Газпром нефть» планировала построить деловой центр с 400-метровым

Петербургские адреса Газпрома

1. Этаж – 1,6 тыс. кв. м – в БЦ «Сенатор» на Петроградской стороне (ул. Чапаева, 15) арендовала в 2013 году компания «Газпромнефть-Аэро».
2. Флигель здания на Лиговском пр., 61-63 (3,5 тыс. кв. м), в бизнес-центре «Ренессанс Форум» арендовало осенью 2012 года ОАО «Газпром».
3. Английская наб., 6 (особняк Тенишевой площадью около 3,2 тыс. кв. м). Куплен в 2006 году для офиса «Газпром нефти».
4. Бизнес-центр «Арена-холл» (28,5 тыс. кв. м), пр. Добролюбова, 16. Приобретен в декабре 2009 года для ТК-1.
5. Особняк в «Парадном квартале» (около 5 тыс. кв. м, арендопригодная площадь – 3600 кв. м). Куплен летом 2008 года для офисов ФК «Зенит» и «ОДЦ Охта».
6. Бизнес-центр «Эриксон» (около 24 тыс. кв. м), Большой Сампсониевский пр., 60. Приобретен летом 2008 года для структур Газпрома.
7. «Охта-центр» (около 10 млн кв. м) – проект небоскреба на Охте. По совместному решению Газпрома и городской администрации перенесен в Лахту.

небоскребом на Охтинском мысу в Красногвардейском районе Петербурга, напротив Смольного собора. Но из-за протестов общественности компания отказалась от возведения небоскреба и решила продать этот участок. Недавно газовый холдинг приобрел новый участок площадью 140 тыс. кв. м в Лахте на берегу Финского залива. Архитектурная кон-

цепция будет создаваться на основе проекта, разработанного для размещения в Красногвардейском районе, с учетом необходимости адаптации к новому месту расположения, конфигурации участка и функционального назначения проекта. Представители ее «дочки» ЗАО «ОДЦ Охта» заявляли о планах нефтяной компании переехать в Петербург в 2011 году.

справка

Компания «Газпромнефть Марин Бункер» была создана в октябре 2007 года. Занимается поставками бункерного топлива для морских и речных судов. Присутствует в 15 морских и 9 речных портах страны. В 2012 году объем реализации бункерного топлива компании «в борт» составил около 1,8 млн тонн.

Матричная реновация

Фото: Илья Коченов



Михаил Немировский / Компания «Матрикс» планирует вложить около 5 млрд рублей в развитие застроенных территорий в Шлиссельбурге. В течение нескольких лет на месте послевоенного жилого фонда и исторических зданий появится более 190 тыс. кв. м жилья. ➔

Петербургский девелопер «Матрикс» в настоящее время совместно с администрацией Шлиссельбурга готовит проект реновации сразу нескольких жилых кварталов в городской черте. Об этом на минувшей неделе поведал председатель правления корпорации Алексей Верещагин. Проект реновации подразумевает работу инвестора сразу по двум направлениям: на Пролетарской ул. на площади в 10 га компания планирует строительство нового жилого квартала жилья эконом-сегмента. По плану компании, в квартале появится примерно 150 тыс. кв. м жилья, из которого 12 тыс. кв. м перейдет городским очередникам (согласно инвестиционным, подписанным с администрацией муниципального образования). Новые монолитные многоэтажки появятся на месте аварийных деревянных домов 1950-х годов постройки. Как отметила заместитель главы администрации МО «Город Шлиссельбург» Татьяна Лоскутова, в городе присутствует большое количество ветхого жилья, около 500 очередников нуждаются в улучшении жилищных условий, из них большая часть живет как раз на Пролетарской. Кроме того, инвестор взялся поучаствовать в строительстве инженерных сетей для нового квартала, а также объектов транспортной инфраструктуры. Какой объем средств компания готова вложить

в инфраструктурные проекты, господин Верещагин уточнить затруднился, однако отметил, что прокладка сетей ведется совместно с ОАО «ЛОЭСК». При этом доля вложений инвестора в инженерную подготовку составит 20-25%. Общий объем инвестиций в реновацию Пролетарской составит 3,5-4 млрд рублей. Впрочем, весной 2013 года компании еще предстоит выиграть открытые конкурсы на право проведения указанных работ, а также согласовать проект планировки, который находится в стадии разработки. Тем не менее господин Верещагин уверен, что уже в конце года компания сможет выйти на стройплощадку и в течение двух лет завершить возведение жилья и социальной инфраструктуры.

В рамках второго направления реновации – реконструкции исторической застройки в центре города – компания планирует развивать сегмент комфорт- и бизнес-класса. После капитальной реконструкции ряда зданий компания намерена вывести в продажу порядка 40 тыс. кв. м элитного жилья. Сейчас администрацией Шлиссельбурга организуются аукционы на право аренды участков с домами, требующими реконструкции, помимо этого, по словам представителей корпорации, в собственности инвестора есть 6-8 участков в собственности по 20 соток каждый, которые также

будут застроены. Пилотным проектом в центре для компании станет историческое здание на ул. Жука, 6. Несколько вариантов проекта реконструкции здания и площади перед ним сейчас находятся на рассмотрении городской администрации. Кроме того, в рамках реновации будут строиться социальные и культурные объекты: детский сад, школа, городская площадь, гостиницы. Комплексная реновация исторической части Шлиссельбурга рассчитана до 2018 года и обойдется ориентировочно в 1,5 млрд рублей.

Корпорация «Матрикс» появилась на строительном рынке в 1995 году. За это время компания успела запустить проекты нескольких крупных бизнес-центров, в частности многофункционального центра Sky City в Адмиралтейском районе, SPA-курорта на Невском, 170, БЦ Stels на Боровой, 32. При этом ни одного реализованного проекта жилищного строительства в портфеле компании нет. Насколько успешно компания может работать на рынке строительства жилья, станет ясно в мае 2013 года, когда, по заверениям представителя «Матрикса», в эксплуатацию будет введена входная очередь и 30 первых таунхаусов крупнейшего проекта компании – коттеджного городка Noteburg все в том же Шлиссельбурге. Строительство

МНЕНИЕ



Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

➔ – Удаленность от города – ключевая характеристика, игнорируя которую, нельзя объективно оценить подобный проект. Можно предположить, что с учетом данного фактора в рассматриваемой локации будет востребован малоэтажный жилой комплекс эконом-класса. При этом нельзя забывать о том, что ряд проектов, заявленных к реализации в Ленинградской области, образует высококонкурентную среду. Одной из основных тенденций текущего периода на рынке недвижимости является миграция девелоперов в пригороды Петербурга. С этой точки зрения проект вполне своевременен и закономерен.

малоэтажного квартала началось еще в 2009 году – компания громко презентовала проект в августе на выставке PROEstate, пообещав за 3 года построить более 100 тыс. кв. м жилья, 5 тыс. кв. м торговых площадей и 8 тыс. кв. м гостиничных. Инвестиции в проект заявлялись на уровне 3 млрд рублей. Впоследствии сроки реализации сдвинулись на 2016 год. На данный момент, по словам исполнительного директора «Матрикс недвижимости» Игоря Петрова, освоено только 500 млн рублей и ни одного квадратного метра жилья в поселке еще не продано. Привлечение средств дольщиков на объекте началось 6 февраля. Алексей Верещагин объяснил задержку продаж тем, что «компания хотела ближе подойти к конечному продукту».

цифра

8 млрд рублей

составит общий объем инвестиций компании «Матрикс» в шлиссельбургские проекты

ФОТООТЧЕТЫ СОБЫТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЖИЗНИ на ASNINFO.RU

- ✓ Фотоархивы деловых мероприятий
- ✓ Профессиональная event-фотосъемка
- ✓ Фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок
- ✓ Выездная фотосессия с профессиональным оборудованием

При заказе фотосъемки обращаться в коммерческую службу по тел. (812) 458-03-40

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

18.02.2013 Карта района: Адмиралтейский район	25.02.2013 Приложение «Финансы и страхование»	04.03.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»	11.03.2013 Приложение «Управление и рынок труда»
Технологии и материалы: Рынок демонтажных работ	Технологии и материалы: Переработка твердых бытовых отходов	Технологии и материалы: Опалубка	Технологии и материалы: Рынок ЖБИ
Инновации: Проблемы внедрения инноваций на строительном рынке	Жилье Реставрация Опрос к Ярмарке недвижимости		Архитектура

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

В НОСТРОЙ подготовили поправки в законы

На заседании экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере представители национального объединения рассмотрели несколько важных законопроектов. В частности, эксперты единогласно одобрили заключения по законопроекту № 136871-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам повышения информационной открытости саморегулируемых организаций».

Законопроект предполагает введение административной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение СРО обязанностей по раскрытию информации о составе и стоимости имущества компенсационного фонда организации (если таковое предусмотрено федеральным законом), а также по ведению реестра членов саморегулируемой организации и его размещению на сайте СРО в сети Интернет. Экспертная группа предложила исключить административную ответственность саморегулируемых организаций, так как имущество некоммерческого партнерства формируется за

счет взносов его членов. Было предложено оставить только административную ответственность должностных лиц.

Помимо этого, члены рабочей группы предложили ввести право федерального органа исполнительной власти, осуществляющего надзор за деятельностью СРО, обращаться в суд с требованием исключить сведения о саморегулируемой организации из государственного реестра, если вышеперечисленные обязанности нарушаются более двух раз в течение года. Кроме этого, на заседании экспертного совета были рассмотрены поправки к проектам Федеральных законов: № 126184-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации», № 50482-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» и другие законопроекты.

Также члены экспертного совета слушали и одобрили предложения о форме типового экспертного заключения, которая будет использоваться при составлении подобных документов в дальнейшем.

НОСТРОЙ принимает стандарты

На заседании Комитета по промышленному строительству НОСТРОЙ были утверждены следующие стандарты (СТО) НОСТРОЙ: «Применение в строительных бетонных и геотехнических конструкциях неметаллической композитной арматуры», «Конструкции

железобетонные. Применение арматуры с повышенными эксплуатационными свойствами марки 20Г2СФБА (класс Аn600С)», «Организация строительного производства. Промышленное строительство. Реконструкция зданий и сооружений» и др.

В России готовится транспортная стратегия

НОСТРОЙ принял участие в общественных слушаниях по обсуждению проекта «Транспортная стратегия Российской Федерации на период до 2030 года». В обсуждении приняли участие члены общественной палаты, представители Минтранса и подведомственных ему агентств и служб, представители общественных советов при профильных министерствах, сотрудники ведущих транспортных компаний, отраслевых общественных объединений и крупнейших профильных научных институтов.

Национальное объединение строителей представлял руководитель аппарата

Михаил Викторов и член совета, председатель Комитета по транспортному строительству Леонид Хвоинский.

Министр транспорта РФ Максим Соколов представил проект откорректированной транспортной стратегии Российской Федерации на период до 2030 года. По его словам, в документе определены цели, индикаторы и задачи долгосрочного развития транспортного комплекса, инвестиционные и инновационные приоритеты, принципы и механизмы реализации государственной транспортной политики.

Техническое регулирование совершенствуется

НОСТРОЙ принял участие в совещании по вопросам разработки нормативно-технических документов в строительстве. Мероприятие состоялось в Минрегионе РФ. В центре внимания участников были вопросы актуализации Перечня нормативных документов обязательного применения, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 года № 1047-р. За время, прошедшее после принятия перечня, с активным участием и финансированием НОСТРОЙ, НОП и НОИЗ была проведена актуализация СНИПов и ГОСТов обязательного применения. Без внесения изменений в распоряжение Правительства РФ эти актуализированные нормы нельзя применять. Поэтому представители строительного сообщества неоднократно обращались в Минрегион России

с предложением ускорить внесение изменений в данное распоряжение. На совещании определены сроки обсуждения предложений по внесению изменений в перечень, направленных Минрегионом России в национальные объединения (размещены на сайте НОСТРОЙ), а также практические вопросы, касающиеся обязательных требований сводов правил, актуализированных в 2012 году. Также были рассмотрены вопросы формирования плана разработки нормативных технических документов в строительстве межгосударственного и федерального уровня в 2013 году. Кроме того, было принято решение о создании постоянно действующей рабочей группы по техническому регулированию при Минрегионе России, в состав которой войдут представители НОСТРОЙ, НОП и НОИЗ.



УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА • АУТСОРСИНГ • ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

ПО САМЫМ
ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ






- МЕТАЛЛОПРОКАТ
(оказываем услуги по резке в размер)
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ
- ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ
- ТРУБЫ ● ШПУНТ
- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- ГРАНИТ, МРАМОР
- КАБЕЛЬ
- ОБОРУДОВАНИЕ...

● **отдел стройматериалов:**
766-14-29

● **отдел металлов:**
766-24-04, 767-06-19, 766-56-05

● **отдел оборудования:**
766-63-73, 767-15-32




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

uptk.ru



интервью

Александр Савкин: «В жизни реально все, о чем ты можешь подумать и что тебе важно»

Коучинг как метод консультирования и тренинга, в котором коуч ищет решение проблем совместно с клиентом, начал входить в российскую бизнес-действительность в начале 2000-х годов, однако до сих пор этот инструмент развития используется немногими компаниями. Основатель и директор Института коучинга Александр Савкин рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Антонине Асановой о сути коучинга, типичных проблемах компаний и руководителей и пути к успеху. 

**— Какие задачи призван решать коучинг?**

— Одна из задач коучинга — помочь людям увидеть свой потенциал, принять его и начать его реализовывать, помочь выйти на свой путь, заниматься своим делом и ставить достойные цели. Этот потенциал есть в каждом, он может быть заморожен, может быть арестован, или же мы можем звать о своих ресурсах, но не уметь ими пользоваться. В жизни реально все, о чем ты можешь подумать и что тебе важно. После этого утверждения почему-то все представляется, что благодаря коучингу у них появится яхта, как у Абрамовича, будет остров... Но на самом деле это важно единично. Сложность в том, что мы боимся думать о чем-то, что выходит за привычные рамки. А цель должна быть большой — в большую цель проще попасть. Очень важно целиться в звезды — тогда в худшем случае ты попадешь в гору. В бизнесе коучинг дает осознание того, почему человек находится в этой компании, почему сидит в этом кресле. Когда человек подходит к этому осознанию, возникают все остальные задачи: как научиться общаться с другими, как сделать так, чтобы на совещаниях не уходило впустую 3-5 часов, чтобы люди брали ответственность за результат, чтобы они разделяли его точку зрения.

— Многие бизнесмены считают коучинг шарлатанством.

— Обычно происходит так. В компании возникают проблемы — приходят люди, которые заточены на индивидуальное развитие — психотерапевты, консультанты, персональные коучи. — приходят и говорят: «Рыба гниет с головы — нужно работать с владельцами, с топками, когда у них появится понимание ситуации, тогда структура компании заработает». А на самом деле в итоге у человека возникает ужас, потому что теперь он все видит и понимает, но ничего сделать не может. Одного осознания мало. Затем подключаются организаторы и говорят, что на самом деле есть образцы успешных компаний, и надо делать вот так и вот так. Но кто это будет делать? Потом тренеры заявляют, что все не так, что нужно провести серию тренингов по командообразованию, эффективным продажам, жестким переговорам, и вот тогда будет счастье. Но тренинг

без интеграции, без сопровождения, без создания системы мотивации, без понимания, зачем это надо, — это выброшенные деньги. Хотите выбросить деньги — купите тренинг. Когда у человека аппендицит, ему не нужно ставить пивок. Когда компания сталкивается с проблемами, мешающими ее дальнейшему развитию, нужен интегральный подход, который работает по всем четырем секторам: и с человеком, и с командой, и с жесткими организационными схемами, и с обучением. И тогда — удивительно — оказывается, что все ответы лежат внутри компании. Это один из постулатов коучинга — все ответы лежат внутри человека. Консультант не может знать, как развиваться компании, потому что он не в бизнесе, он не в теме. Коучинг — это о том, чтобы быть не специалистом, который привносит знания, а тем, кто позволяет внутренней системе развернуться, выявить свои слабые зоны и свой потенциал. Важно достать всех скелетов из шкафов, потому что если этого не сделать, они начинают размножаться.

— Каковы основные проблемы, сложности в компаниях, с которыми вы работаете?

— Каждая компания проходит определенные этапы развития. Их подробно описал Ицхак Адизес. Грубо говоря, компания из 3-5 человек начинает развиваться. Никому ничего не надо повторять дважды, все работает. Через какое-то время компания разрастается, все больше времени начинает уходить на коммуникацию, объяснения. Роли основателей меняются, кто-то становится во главе. Появляется необходимость ввести структуру. У главы компании появляется помощница. И тут все понимают, что нужно драться за тело. Кто ближе к телу — у того уверенность, гарантии, ресурс. Начинаются подсиживания, подковерные игры, политиканство. В этот момент нужно вводить «догоняющую» бюрократию — постепенно, столько, сколько нужно. Кризис проходит. Компания разрастается дальше. И начинается этап так называемой ловушки основателя. Главе компании страшно признать, что теперь он не единственный и самый умный в компании, что теперь самых умных должно быть много, что теперь кто-то другой тоже может генерировать идеи и брать на себя ответственность. И если основатель компании

не поделится полномочиями, компания не умрет, но перестанет развиваться. Дальше наступают другие кризисы. И на этих граблях танцуют практически все. Кто-то знает об этих этапах. Но знать — одно, а уметь преодолевать — совсем другое.

— Почему эти этапы невозможно преодолеть самостоятельно?

— Все упирается в человеческий фактор. Кто-то, например, очень любит людей. Он не может просто уволить человека, не может его обидеть. И в компании возникает проблема «золотых коров». Где-то мы боимся быть справедливыми, называя это жесткостью. Где-то мы боимся сказать: это твоя задача, и ты должен ее решать. Боимся что-то потребовать. А часто не умеем поддержать, не умеем похвалить. Марсиль Лосада более 20 лет исследовал секрет успеха команд-чемпионов и вывел минимальное соотношение похвал и выражений недовольства, необходимое для поддержания квазистабильности группы. Это число три: для того чтобы группа оставалась эффективной и не деградировала, на три похвалы должен приходиться один упррек. Тогда как у команды чемпионов это соотношение равняется семи: на семь раз «похвалить» должен приходиться один раз «поругать». И приходится учить людей адекватно благодарить. Плюс у руководителей высокого уровня часто возникают проблемы в семьях, потому что человек пропадает на работе по 12-15 часов в сутки. Человек должен быть гармоничным — должны быть и хобби, и дом, и семья, и любовь, и здоровье. А у многих этого нет.

— Сколько времени уходит на решение подобной задачи?

— В среднем решение 70% задач укладывается в 5-10 часов. Бывает, можно решить проблему за 1-3 часа. Хотя затем могут проводиться дополнительные встречи. Если говорить о решении проблем в компаниях, для ведения интегральных проектов мы заключаем договор на год.

— Насколько результаты, которых вы достигаете по прошествии года, соответствуют тем критериям, целям, что заявлялись в начале?

— Конечно, не на 100%. Хитрость в том, что иногда люди думают, что хотят одного,

но в процессе работы компания начинает двигаться в другую сторону. И в итоге даже если заявленные цели не соответствуют результату, заказчик признает, что это и есть то, к чему он стремился. Мы ведем всего по 2-3 проекта в год и не работали бы на этом рынке, если бы заказчик не оставался доволен. Эта удовлетворенность измеряется по трем критериям: во-первых, глава компании чувствует себя хорошо в личностном плане, во-вторых, его бизнес успешен, и в-третьих, он понимает, куда ему двигаться дальше.

— На ваш взгляд, чем отличается успешный человек от неуспешного?

— Успешный человек знает, чего он хочет, успешный человек позитивно относится к жизни и умеет учиться на собственных ошибках. У успешных людей есть определенное мировоззрение. Когда Томаса Эдисона спросили, как ему удалось преодолеть тысячи неудач, — а он провёл более тысячи экспериментов, прежде чем загорелась лампочка, — он ответил: «У меня не было ни одной неудачи — у меня была тысяча ступеней, которые вели меня к успеху». Кроме того, успешным людям свойственны высокий уровень внутренней энергии, постоянное стремление учиться, ведь за 5 лет более 80% знаний устаревают, умение общаться с любыми людьми и формировать команду под свои задачи.

— В последнее время в бизнес-среде ведется много разговоров о необходимости изменения подходов к управлению компаниями, об их гибкости, инновационности. Какими, на ваш взгляд, должны становиться современные компании?

— Я часто спрашиваю основателей компаний, в чем цель вашего бизнеса. И до сих пор 90% бизнесменов с удивлением отвечают: в получении прибыли. Но сегодня просто извлекать прибыль — преступление. Сейчас нужно не просто сохранять планету, сейчас важно привнести добавочную стоимость. Важно, чтобы бизнес улучшал экологию, улучшал отношения людей. Например, американские индейцы говорят, что принимают решение исходя из того, чтобы им были довольны предки на пять поколений назад и чтобы потомки, которые будут жить после них, сказали, что это было правильное решение.

➤ **бизнес-среда**

Непрозрачная репутация

Антонина Асанова / Для подбора подходящих компании профессиональных управленцев застройщики все чаще обращаются к проверке их деловой репутации. Однако пока что рынок недостаточно прозрачен для появления объективных инструментов оценки репутации менеджеров, считают эксперты. ➤

Рост конкуренции и требований к профессионализму руководителей на строительном рынке Петербурга заставляет компании все чаще прибегать к проверке деловой репутации менеджеров. Сегодня хорошие рекомендации от предыдущих работодателей могут перевесить и профессиональное резюме, и более высокий уровень образования, говорят эксперты.

«Рекомендации и деловая репутация критичны для профессий, связанных с качественным взаимодействием с людьми, а также для менеджеров высокого уровня компетенции, руководителей», – говорит тренер-консультант студии «Ерд» Алексей Аболмасов.

«Профессионализм, конечно же, имеет значение, но опыт показывает, что гораздо важнее комплекс личных качеств, включая способность к саморазвитию и приверженность», – говорит старший консультант консалтинговой группы Vi To Be Антон Пальчиков. – Рекрутерам важно не только увидеть резюме человека, но и понять его мотивы – насколько они согласуются с ценностями компании».

В зависимости от уровня позиции в большинстве случаев компании запрашивают рекомендации с двух-трех предыдущих мест работы, сообщают в строительных организациях. Чем выше должность, тем важнее репутация соискателя.

В первую очередь компании интересуют честность потенциального сотрудника. Откаты, воровство, сокрытие принципиальных фактов и другие нечестные методы работы могут поставить крест на карьере соискателя. Кроме того, проверяются данные, касающиеся критериев эффективной работы профессионала и руководителя. Загубленные проекты и хроническое неполучение результата, скорее всего, также не заинтересуют работодателя.

«Приему на работу может помешать наличие нескольких негативных рекомендаций с разных мест трудоустройства», – говорит начальник отдела по работе с персоналом ЗАО «Ленстройтрест» Валентина Тарновская. – Конечно, мы тщательно их



Россия – это самый большой рынок детекторов лжи в мире

проверим, однако это заставит серьезно задуматься, и, скорее всего, такого кандидата мы вряд ли примем на работу».

И все же вопрос о том, необходимо ли опираться на рекомендации при принятии решения о найме сотрудника, не так однозначен, как кажется, замечают эксперты. Рынок непрозрачен, а в конкуренции компаний зачастую слишком много политики, чтобы можно было на слово верить рекомендациям.

«Зачастую рекомендации начальника кандидата могут иметь далеко не объективный характер», – замечает Сергей Богданчиков. – К тому же не всегда такие рекомендации раскрывают прямые качества соискателя как работника и профессионала».

«Мы знаем о случаях, когда наемные сотрудники пострадали от решений, которые принимали за них их руководители», – приводит пример управляющий парт-

нер консалтинговой компании HR Solutions Рафаил Алиев. – Речь идет об ошибках проектирования или осуществления конкретных строительных работ, использовании менее качественных или неправильных материалов».

В результате невозможность объективно оценить опыт и заслуги кандидата приводят к тому, что при желании претендент на вакансию всегда сможет оправдаться и представить ситуацию в выгодном для себя свете. И многим работодателям ничего не остается, кроме как верить большинству соискателей на слово. Тем не менее компании все же стараются выходить из этой ситуации и зачастую прибегают к «тестированию на честность» – включают в тесты вопросы, содержащие оценку личностных качеств кандидата, – или к проверке службой безопасности с помощью детектора лжи – полиграфа.

«Полиграф – это ненадежный метод исследования», – говорит Алексей Аболмасов. – И тем не менее многие акционеры и генеральные директора предпочитают верить машинке. Россия – это самый большой рынок детекторов лжи в мире».

Однако даже выявленные факты «нечестности» менеджеров на предыдущих местах трудоустройства не всегда останавливают работодателей перед наймом таких сотрудников. Дефицит высокопрофессиональных управленцев приводит к тому, что зачастую компании согласны нанимать кандидатов с запятнанной репутацией.

«В период с начала 1990-х и до середины 2000-х в строительной отрасли редко можно было найти менеджера, который никогда бы не давал взятку, не экономил бы на производстве и не извлекал бы прибыли из всевозможных ситуаций, с которыми сталкивались компании, работавшие на строительном рынке», – говорит Рафаил Алиев. – В целом, можно сказать, что наш работодатель вполне лоялен к бывшей специфике отрасли».

При этом явной тенденции перехода рынка к более прозрачным механизмам регулирования пока нет, говорят эксперты. А значит, несмотря на нарастающую необходимость в использовании независимых инструментов оценки деловой репутации для подбора подходящих компаний менеджеров, пока таких возможностей на рынке недостаточно.

МНЕНИЕ



Рафаил Алиев, управляющий партнер консалтинговой компании HR Solutions:

➤ Несмотря на стремления государства и местных органов власти сделать строительную отрасль более прозрачной и конкурентной для профессиональных игроков, отрасль остается достаточно закрытой, что дает возможность «нечестным на руку» менеджерам и специалистам реализовывать свои не очень честные намерения. Хотя учитывая серьезный дефицит профессиональных управленческих кадров в отрасли, некоторые компании находят компромисс, привлекая менеджеров с неоднозначной репутацией.

Подсушить репутацию

Антонина Асанова / **Восстановить подпорченный персональный имидж не так сложно, уверены эксперты.**

Качественное развитие рынка и все возрастающие требования со стороны потребителей заставляют компании тщательнее относиться к своему имиджу. Неудивительно, что застройщики, активно развивающие свой бренд, становятся все более требовательными и к репутации собственных сотрудников.

«Репутацию компании комплексно составляет репутация ее сотрудников, потому что невозможно поддерживать

хороший имидж организации при низкой репутации ее работников, и наоборот», – считает генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс» Владимир Шахов. – Серьезная компания не позволит держать себе специалистов с низкой репутацией. Такой подход неудивителен – характер и чувство ответственности одного сотрудника могут отражаться на работе всего коллектива, а значит, и компании в целом. Кроме того, репутация менеджеров и сотрудников сказывается на HR-бренде компании – ее привлекательности на рынке

труда, на отношениях со СМИ, работе с партнерами и имидже в бизнес-среде. «Как правило, многие компании используют рекомендации – устные или письменные – как дополнительный инструмент при принятии решения в сложных ситуациях», – рассказывает управляющий директор Origin Capital Сергей Богданчиков. – Практика показывает, что каким бы профессионалом человек ни являлся, на отказ в приеме на работу могут повлиять его негативные личные и моральные качества, а также плохие взаимоотношения с нынешним начальством. Однако несмотря на все повышающиеся требования к лич-

ностным и профессиональным качествам менеджеров, очистить запятнанную репутацию в строительной отрасли не так сложно, считают эксперты. Все дело в традиционной закрытости отрасли и дефиците рыночного регулирования, не побуждающих к распространению конкуренции и прозрачных схем работы.

«Реанимировать нельзя только мертвого», – уверен Владимир Шахов. – Если репутация, условно говоря, «испачкана», снижена непрофессиональными или коррупционными действиями, то можно попытаться исключить коррупционную составляющую и повысить профессионализм». «Столкнуться со сложностью очищения своей репутации могут скорее те менеджеры и специалисты, которые

подверглись уголовному преследованию или общественному порицанию», – согласен управляющий партнер консалтинговой компании HR Solutions Рафаил Алиев. В этом случае дефицит высокопрофессиональных менеджеров и сотрудников играет им на руку. Тем более если

сотрудник совершил незначительные ошибки, признал их, готов исправить возникшую ситуацию и стремится профессионально развиваться, то спустя какое-то время он сможет вернуть расположение руководства и восстановить свою деловую репутацию, замечают рекрутеры.

МНЕНИЕ



Антон Пальчиков, старший консультант консалтинговой группы Vi To Be:

➤ Для управленцев в строительной отрасли, как, наверное, и в любой другой, репутация имеет первостепенное значение. Но нужно четко понимать, какое содержание мы вкладываем в это слово. Репутация топ-менеджера должна работать на компанию, а не наоборот.

конфликты

Лишний лидер

Антонина Асанова / Время от времени строительные компании сталкиваются с появлением в коллективах неформальных лидеров, готовых составить реальную конкуренцию существующему руководителю. Их потенциал необходимо использовать на благо компании, если же не получается – быстро от них избавляться, считают эксперты.

«В последние полгода нашей компании пришлось расстаться с неформальным лидером, – говорит директор по персоналу «ИСК Сфера» Елена Попова. – До какого-то момента он работал на благо компании, но позже начал просто вести себя по-интригански, топил многих людей, пробивая себе дорогу. Как правило, такие люди достаточно эгоистичны».

«По моему опыту и оценке, ситуации «двойного лидерства», когда есть формальный лидер (руководитель) и неформальный (сотрудник отдела), встречаются довольно часто, – говорит управляющий партнер рекрутинговой компании AVRIO Group Consulting Светлана Катаева. – Часто на руководящую должность переводят по заслугам – за хорошие результаты работы, высокий профессиональный уровень, а этот человек как руководитель оказывается слабее, чем ожидалось. Вот в такой ситуации неформальное лидерство растет как на дрожжах».

Последствия для компании в случае появления сильного неформального лидера могут быть самыми плачевными – от потери лояльности сотрудников и снижения эффективности работы отдела до ухода части коллектива. Для руководителя

же появление сильного конкурента-лидера может обернуться потерей своего кресла.

Существует два основных типа неформального лидерства в коллективе, считает менеджер проектов лизинговой компании «Анкор» Вадим Иванец. «Работник может заслуженно занять позицию неформального лидера благодаря своим профессиональным качествам и компетенциям, и к его советам, наставлениям в команде обязательно будут прислушиваться. А есть и другой тип неформального лидера – его можно охарактеризовать как «своего парня», человека, который благодаря своим личностным качествам, харизме, манере общения «заряжает» весь коллектив, настраивает его на благоприятный и энергичный рабочий лад, несмотря на то что как профессионал он может и не особенно выделяться в коллективе».

И тот, и другой тип лидера может действовать как конструктивно, так и деструктивно. И если в первом случае появление такого сотрудника можно считать подарком судьбы, то во втором ситуация потребует от руководителя управленческого профессионализма. Менеджеру придется в срочном порядке привлекать неформального лидера на свою сторону или принимать жесткие меры.

«Важно сначала разобраться, стоит ли сохранять неформального лидера в команде, ценен ли он как профессионал, – объясняет Светлана Катаева. – Если да, то нужно обязательно выстроить с ним отношения, выделить ему какую-либо самостоятельную зону ответственности, еще повысить его статус в глазах коллег и формально, если это возможно, загрузить его работой, интересной именно для него. И ни в коем случае не пытаться его дискредитировать, это может привести к обратному эффекту, особенно

если позиции руководителя, его «внутренний рейтинг» среди персонала не очень высок». Если же специалист профессионально не ценен, а кроме того, настраивает коллег против решений начальства, с ним нужно осторожно, но как можно скорее расставаться.

«Благоприятный исход возможен, только если неформальный лидер видит и чувствует в своем руководителе безусловного профессионала, – добавляет Вадим Иванец. – Даже различные административные меры воздействия на такого работника вряд ли будут производить продолжительный эффект, если формальный управленец в глазах своих сотрудников выглядит менее профессиональным, чем неформальный лидер».

Однако учитывая потребность девелоперских организаций в лидерах – не только опытных управленцах, но и людях, умеющих эффективно управлять процессами и людьми, организовать, сплотить и вдохновить команду на выполнение поставленных задач, – стоит приложить как можно больше усилий для того, чтобы неформального лидера сохранить, считают участники рынка.

МНЕНИЕ

Екатерина Никифорова, директор по персоналу ГК «Размах»:

– Если у настоящего руководителя нет в коллективе неформального лидера, то он должен его придумать и использовать его мозги, сильные стороны и влияние на сотрудников во благо компании. Руководитель, будучи лидером, должен создавать и поддерживать имидж «отца родного» для своих подчиненных, за которым сотрудники с гордостью и вдохновенно несут «красное знамя». В то время как непопулярные решения может реализовывать в жизнь неформальный лидер. Кроме того, в современных реалиях все больше нужны трансформационные лидеры. Это своеобразный стиль лидерства, в котором есть приверженность руководителя помочь тем людям, которых он «ведет», меняться, научиться и расти.

27-28 МАРТА
конкурс
ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР

Конкурс состоится 27 марта 2013 года в ГОУ «НПО Профессиональный лицей Метростроя»

Основной целью конкурса является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике

Награждение победителей конкурса состоится в торжественной обстановке 28 марта 2013 года в 16.00 во Дворце труда (Белый зал)

Официальный деловой партнер: **KNAUF** Немецкий стандарт

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬСТВО И ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО** в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Генеральный оператор конкурса — Петербургский строительный центр **324-99-97**

Интернет-партнеры: **BN.RU** ответственность в интернете, **stroypuls.ru**

Информационные партнеры: **Стройка** группа газет, **СТРОЙ/ПАРК** строительный журнал, **БН** информационный журнал

При поддержке: **ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ**, **СПОСОБ**, **ИТ**, **МЕТРОСТРОЙ**

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

10 лет 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

Деловые спонсоры: **КВЕ**, **47 ТРЕСТ**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

Генеральный радиопартнер: **107.4 BUSINESS FM** Санкт-Петербург

Генеральный интернет-партнер: **@СН** АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

Информационные партнеры: **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**, **ДНЕВНИК**, **недвижимость**, **BN.RU**

Саморегулирование: **Ктострой** в Петербурге, **Ктострой.ру** Единый порталный центр Северо-Запада

Партнеры: **BSN.RU** ПРОФИЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ, **КВАРТИРЫ** в СПб, **ВЕСТНИК** СТРОИТЕЛЬСКОЙ КОМПАНИИ, **АГЕНТСТВО** Санкт-Петербург, **СТРОИТЕЛЬСТВО** в городе и области, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

точка зрения

«Город» верит в комфорт-класс

Специалисты компании «Город» провели исследование, которое показало, что доля комфорт-класса на рынке Петербурга сегодня достигла 30%. И как полагают в компании, рост этого сегмента продолжится.

Эксперты ГК «Город» отмечают изменение не просто структуры требований покупателей к действительно комфортному жилью, но самого способа принятия решения о приобретении квартиры. «Покупатель старается комплексно оценить качество среды, в которой ему предстоит жить», – прокомментировала Ольга Захарова, директор по маркетингу и продажам ГК «Город». Таким образом, конкурентные преимущества будут у проектов с комплексными решениями: вариативностью планировок, продуманной организацией холлов и лифтовых площадок, наличием колясочных, обеспечением безопасности дворовой территории и т. д. При этом неотъемлемой характеристикой сегмента комфортного жилья становятся опции, ранее свойственные только элитному жилью и бизнес-классу: подземный отапливаемый паркинг, современные бесшумные лифты, системы остекления от ведущих европейских производителей.

Еще одним заметным трендом петербургского рынка, по словам Ольги Захаровой, стал рост спроса на квартиры комфорт-класса с отделкой. «Покупатель нацелен на получение максимально готового продукта, не требующего трудоемкой послепродажной доработки. По нашим представлениям, готовая отделка в жилье комфорт-класса – это ламинат в комнатах, коридорах и кухне, кафельная плитка на полу и стенах санузлов и ванных комнат, высококачественные обои под покраску, двойной профиль RENAU и т. д.» – резюмировала она.

В ГК «Город» полагают, что одним из наиболее активно застраиваемых направлений в Петербурге станет юго-запад.

«Мы уверены, что Красносельский район и особенно территории, прилегающие к побережью Финского залива, обладают огромным потенциалом для развития современной однородной среды, отвечающей самым высоким стандартам комфортного проживания», – считает Ольга Захарова. Сегодня, по оценкам экспертов, Красносельский район рассматривается в качестве будущего места жительства каждый десятый покупатель первичного жилья. Поскольку именно здесь возможно появление крупных интересных проектов, отметили в ГК «Город», рост предложения и спроса в Красносельском районе будет параллельным, создавая сбалансированную картину рынка. Юго-запад Санкт-Петербурга уже сегодня характеризуется высоким уровнем транспортной доступности, а в дальнейшем этот показатель еще улучшится. «Планируется строительство новых станций метрополитена («Брестская», «Казюковская»), новых участков Западного скоростного диаметра и выездов на КАД», – напомнила Ольга Захарова.

Двери закрываются

Денис Кожин / С 1 марта в стране будет закрыта возможность бесплатно приватизировать жилье. Участники рынка полагают, что в среднесрочной перспективе на рынке недвижимости это нововведение никак не скажется. Но в последующие годы определенное влияние на ценообразование это все же может иметь. ➔



Неприватизированное жилье «выпадает» из рынка купли-продажи вторичного жилья, то есть предложение на вторичном рынке может немного сократиться

Объявление об окончании бесплатной приватизации спровоцировало существенное увеличение потока заявлений в регистрирующие органы. Однако на рынок недвижимости в целом это событие не окажет заметного влияния, отмечают эксперты.

«Нововведение подвигло определенную долю сомневающихся граждан к принятию решений», – рассказывает Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». – В частности, в 2012 году количество заявлений выросло более чем вдвое по сравнению с 2011 годом. Причем пик активности пришелся на декабрь».

Количество собственников выросло

В результате приватизации количество собственников выросло, соответственно вырос размер пополнений в бюджет в виде налога на имущество. С другой стороны, всегда остается сегмент жилья неприватизированного и не приватизируемого, в частности в виде жилья социального найма. Государство, так или иначе, будет сдавать в аренду жилье.

«Кроме того, не стоит сбрасывать со счетов определенный сегмент собственников, которые в результате тех или иных решений администрации, например в свете увеличения налога на имущество для дорогих квартир, хотели заняться расприватизацией», – добавляет Спарак.

Точка роста достигнута

Большинство аналитиков сходятся во мнении, что рынок приватизированного жилья достиг своей точки роста и остается стабильным. Те, кто хотел иметь квартиру в собственности для дальнейших операций с ней, уже это сделали. В последние годы пополнение рынка собственников квартир за счет приватизации было невелико, отмечает директор управления аналитического маркетинга холдинга RVI Вера Сережина.

«Не думаю, что отмена бесплатной приватизации жилья повлияет на рынок в целом, трудно себе представить, как это

может сказаться на порядке цен на недвижимость, так как большинство людей, которые хотели приватизировать жилье, это уже сделали», – полагает она.

С ней согласен Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург: «Отмена бесплатной приватизации не скажется заметным образом на рынке недвижимости. Все те квартиры, которые представляют какой-либо коммерческий интерес, в большинстве своем уже приватизированы. Неприватизированными остались неликвидные объекты, например коммунальные квартиры в аварийных домах или другие квартиры, продажа которых сопряжена со сложностями».

При этом господин Погодин полагает, что в долгосрочной перспективе отмена бесплатной приватизации может повлиять на рынок аренды жилья, так как государство с программой социального найма может стать на нем заметным игроком. «Но в ближайшие пять лет ожидать этого оснований нет. В первую очередь государство должно выполнить социальную функцию обеспечения жильем тех, кто стоит на нем в очереди, и только после ликвидации очередей на жилье сможет выйти на рынок аренды. Масштабное строительство доходных домов за счет бюджета потребует проработки законодательной базы с внесением изменений в действующий Жилищный кодекс РФ», – добавляет он.

В ожидании продления

Михаил Гушин, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, считает, что если появится значительная доля недовольных граждан, государство может продлить срок бесплатной приватизации, как было с «дачной амнистией».

Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», подтверждает, что с отменой приватизации не так все понятно: «Сейчас рано говорить об отмене бесплатной приватизации, на рассмотрение Госдумы внесен законопроект о ее

продлении до 2018 года, что целесообразно. Если закон все-таки вступит в силу с 1 марта 2013 года, как ранее анонсировалось, граждане, стоящие в очереди на расселение и нуждающиеся в жилых помещениях, уже не смогут воспользоваться правом на бесплатную приватизацию, а это, на мой взгляд, неправильно».

В том, что сроки приватизации могут быть продлены, уверена и директор по развитию A&A Group Светлана Ким.

Доля не определена

Наталья Комиссарова, директор департамента жилой недвижимости агентства недвижимости Home estate, подсчитала, что неприватизированных квартир на рынке осталось менее 10%. «До нововведения остается еще немного времени; думаю, деятельность по приватизации активизируется. В результате неприватизированные квартиры как бы уходят с рынка. Неприватизированное жилье, как правило, относилось и относится к категории доступного жилья. Таким образом, их ликвидация с рынка в какой-то степени снизит объем доступного предложения на вторичном рынке», – считает госпожа Комиссарова.

Светлана Ким приводит свои данные: по ее оценкам, доля неприватизированного жилья в Санкт-Петербурге составляет не более 15%.

Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора «НДВ СПб», долю приватизированного жилья оценивает в 20%, и, как он полагает, до марта эта цифра должна еще уменьшиться. Но он согласен с госпожой Комиссаровой в том, что в долгосрочной перспективе это может привести к небольшому росту цен. «С одной стороны, неприватизированное жилье «выпадает» из рынка купли-продажи вторичного жилья, то есть предложение на вторичном рынке может в небольшой степени сократиться. С другой стороны, лица, не приватизировавшие бесплатно жилье сейчас, могут нуждаться в покупке жилья позже, что в долгосрочной перспективе может увеличить спрос как на первичном, так и на вторичном рынках», – поясняет он.

Леонид Сандалов, заместитель генерального директора АН «Бекар», приводит другие цифры: он уверен, что доля неприватизированного жилья значительная – не менее 30% рынка. «Отмена бесплатной приватизации не повлияет напрямую на стоимость жилья, но определенное воздействие на рынок произойдет, какое именно – прогнозировать трудно».

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», считает, что оставшееся неприватизированным жильем в Петербурге – это не рыночная недвижимость. «Запрет бесплатной приватизации вряд ли существенно повлияет на рынок», – размышляет он.

цифра

10-30% -

по оценкам аналитиков, приблизительная доля неприватизированного жилья

Взаимовыгодное сотрудничество

Андрей Семериков / На первичном рынке Петербурга доля квартир, приобретаемых через агентства недвижимости, доходит сегодня до 40%. По оценкам экспертов, существенного увеличения этой доли не ожидается, так как застройщики не готовы полностью отдать продажи на откуп риэлторам. ➔

Большинство строительных компаний Петербурга сегодня реализуют квартиры как силами своих отделов продаж, так и при помощи агентств. Такой подход, по словам участников рынка, помогает обеспечивать стабильное поступление средств в компанию и привлекать более широкий круг клиентов.

По подсчетам Владимира Спарака, заместителя генерального директора АН «АРИН», на первичном рынке через агентства недвижимости проходит порядка 45% от общего объема сделок. «Начиная с кризиса 2008 года доля таких сделок росла. Агентские договоры популярны, и строители смирились с тем, что с агентствами нужно делиться. На вторичном рынке через агентства недвижимости проходит более половины всех сделок», — говорит господин Спарак. По словам Юрия Воробьева, директора компании «Адвекс. Петроградское агентство», доля агентских продаж на первичном рынке сегодня растет небольшими темпами и составляет от 15 до 40%. На вторичном рынке доля агентских продаж составляет от 40 до 60%, и последние годы она остается стабильной, считает он.

«В нашей компании существует два отдела: собственных продаж и агентских продаж, которые успешно конкурируют между собой. Но при этом доля собственных продаж традиционно преобладает над долей агентских», — рассказывает Сергей Новиков, директор по продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

Андрей Ильичев, коммерческий директор ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург, говорит, что полностью продажа квартир сторонней компании передается редко, только в тех случаях, когда застройщик не обладает достаточным опытом или компетенцией в вопросах продаж строящейся недвижимости. «В то же время некоторые строительные компании, наоборот, отказываются от сотрудничества с агентствами недвижимости. Как правило, в основе таких решений лежат экономические причины или небольшой



Застройщики не готовы полностью отдать продажи на откуп риэлторам

объем предложения», — отмечает господин Ильичев.

«Мы сотрудничаем с рядом агентств недвижимости, расположенных в Петербурге и других городах. Агентствам, которые приводят клиентов, комиссию выплачиваем мы. Таким образом, для клиента цена квартиры (покупают они ее у нас напрямую у застройщика или через агентство) одна и та же. При этом договор долевого участия в случае приобретения квартиры через агентство клиент подписывает у нас в офисе», — поясняет Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой».

«На сегодняшний день большая часть квартир реализуется через застройщиков. Это связано с рядом факторов. Сам застройщик активно (точно) ведет рекламную политику своих объектов и спец-

предложений (скидки, рассрочка и т. д.). Многие клиенты до сих пор думают, что покупать квартиру через агентство им обойдется дороже, поэтому, выбрав вариант, обращаются напрямую к застройщику», — замечает Светлана Гришина, руководитель департамента развития «НДВ СПб».

Однако в последнее время, по словам госпожи Гришиной, доля сделок, заключенных с привлечением агентств недвижимости, значительно возросла — с 20% от общего объема до 35%, а по некоторым застройщикам до 40%. Растет, по ее оценкам, и процент эксклюзивных договоров или ограниченное количество агентств, с которыми работает застройщик.

«Агентства недвижимости помогают отделу продаж выполнять план, в случае необходимости реализовывать дополнительное количество квартир для увели-

чения темпов строительства. В среднем агентства недвижимости реализуют около 30% от общего числа продаваемых квартир строительной компании», — подсчитал Павел Третьяков, начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС».

Существуют и некоторые сложности во взаимоотношениях застройщиков и агентств. Риэлторы жалуются, что им не хватает от застройщиков открытости, а вторые недовольны тем, что агентства не всегда корректно доносят до клиента характеристики их объекта.

Андрей Ильичев говорит, что, учитывая такую практику, менеджеры отдела продаж ГК «Пионер» всегда рекомендуют клиентам, обратившимся через агентство, еще раз задать все интересующие вопросы представителю застройщика при заключении договора. «Помимо этого, нами регулярно проводятся обучение агентств, в ходе которого партнеры ГК «Пионер» получают исчерпывающую информацию о наших объектах и условиях приобретения. Качество работы агентства с клиентами контролируется методом mysteryshopping», — добавляет господин Ильичев.

«Клиент в 90% случаев перепроверит информацию у застройщика, позвонив ему, и в половине случаев будет оформлять покупку квартиры у него, несмотря на то что информацию и консультацию он получил в агентстве. И только правильная работа застройщика с агентствами позволяет урегулировать ряд вопросов, продолжить взаимовыгодное сотрудничество», — резюмирует Светлана Гришина.

цифра

60-65%

покупателей недвижимости ищут квартиру самостоятельно

Источник: АН «Бекар»

Риэлторы ждут роста

Андрей Семериков / Рынок риэлторских услуг Петербурга перенасыщен, размер агентского вознаграждения далек от докризисного, но, несмотря на это, новые игроки появляются на нем постоянно.

Сегодня рынок риэлторских услуг пребывает в состоянии неустойчивого равновесия, его положение во многом будет зависеть от экономической и политической обстановки в стране, полагает Юрий Воробьев, директор компании «Адвекс. Петроградское агентство». «В среднем на рынке около 500 агентств недвижимости, каждый год их состав обновляется: появляются новые, с составом от 2 до 4 человек,

и более крупные с численностью 20-40 человек, какие-то исчезают. В последнее время больше всего создается агентств, специализирующихся на продаже строящегося жилья, так как этот сегмент значительно растет и спрос на него увеличивается», — рассказывает Сергей Козлов, генеральный директор АН «Бекар».

«Наиболее крупных компаний, которые оказывают услуги в различных направлениях — вторичный рынок, загород, аренда, расселение коммунальных квартир, продажа квартир в новостройках, — не более десятка. И состав этой группы не меняется вот уже многие годы. Выйти на рынок и стать успешной многопрофильной

риэлторской компанией сложно. Сейчас все больше услуг агентств связано с продажами квартир в новостройках. Это, во-первых, другие технологии, во-вторых, высокий уровень затрат на рекламу (его могут позволить себе только крупные компании с начальным капиталом). Поэтому такие компании реализуются через застройщиков. Это связано с рядом факторов. Сам застройщик активно (точно) ведет рекламную политику своих объектов и спец-

предложений (скидки, рассрочка и т. д.). Многие клиенты до сих пор думают, что покупать квартиру через агентство им обойдется дороже, поэтому, выбрав вариант, обращаются напрямую к застройщику», — замечает Светлана Гришина, руководитель департамента развития «НДВ СПб».

Однако в последнее время, по словам госпожи Гришиной, доля сделок, заключенных с привлечением агентств недвижимости, значительно возросла — с 20% от общего объема до 35%, а по некоторым застройщикам до 40%. Растет, по ее оценкам, и процент эксклюзивных договоров или ограниченное количество агентств, с которыми работает застройщик.

«Агентства недвижимости помогают отделу продаж выполнять план, в случае необходимости реализовывать дополнительное количество квартир для увеличения темпов строительства. В среднем агентства недвижимости реализуют около 30% от общего числа продаваемых квартир строительной компании», — подсчитал Павел Третьяков, начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС».

Существуют и некоторые сложности во взаимоотношениях застройщиков и агентств. Риэлторы жалуются, что им не хватает от застройщиков открытости, а вторые недовольны тем, что агентства не всегда корректно доносят до клиента характеристики их объекта.

Андрей Ильичев говорит, что, учитывая такую практику, менеджеры отдела продаж ГК «Пионер» всегда рекомендуют клиентам, обратившимся через агентство, еще раз задать все интересующие вопросы представителю застройщика при заключении договора.

«Помимо этого, нами регулярно проводятся обучение агентств, в ходе которого партнеры ГК «Пионер» получают исчерпывающую информацию о наших объектах и условиях приобретения. Качество работы агентства с клиентами контролируется методом mysteryshopping», — добавляет господин Ильичев.

«Клиент в 90% случаев перепроверит информацию у застройщика, позвонив ему, и в половине случаев будет оформлять покупку квартиры у него, несмотря на то что информацию и консультацию он получил в агентстве. И только правильная работа застройщика с агентствами позволяет урегулировать ряд вопросов, продолжить взаимовыгодное сотрудничество», — резюмирует Светлана Гришина.

мнение



Елена Аморова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate:

— Средняя стоимость риэлторских услуг колеблется от 2 до 7%. В зависимости от сложности заключаемой сделки процентные ставки повышаются: при продаже со встречной покупкой от 5 до 10%, с ипотекой — на 1-2% дороже

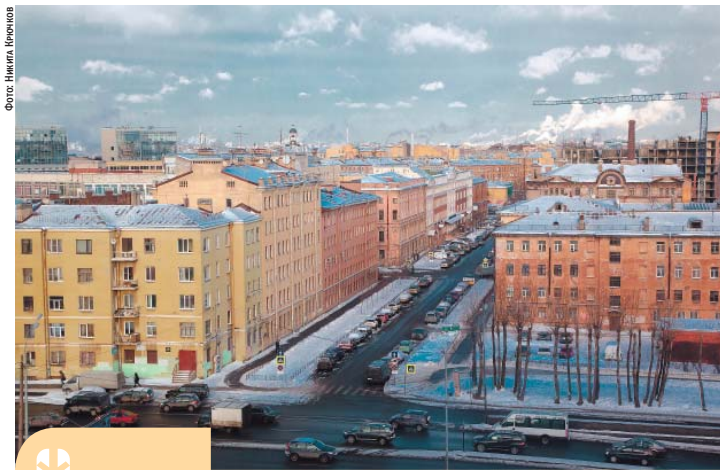
Центр без моратория

Никита Кулаков / Смольный прерывает мораторий на продажу недвижимости в центральных районах Петербурга, который длился около полугода. Подготовлен список из 199 лотов. 30 из них попадут на торги уже во II квартале. За них город рассчитывает выручить не менее 117 млн рублей. ➔

О том, что остановлен мораторий на продажу объектов недвижимости в центре Петербурга, который длился почти полгода, рассказал гендиректор Фонда имущества Санкт-Петербурга Игорь Пахоруков. «Мы возобновляем аукционы. Пока они будут носить точечный характер и затронут встроенные помещения. Но недвижимость в центральной части Петербурга постепенно вернется в оборот», – заявил он.

Глава Фонда имущества рассказал, что подготовлен список из 199 лотов в центре города, которые предполагается выставить на торги в 2013 году. «Он был представлен губернатору Георгию Полтавченко в конце 2012 года. Инициатива нашла понимание», – сообщил Игорь Пахоруков. В КУГИ эту информацию подтвердили.

Первые 37 «встроек» из «губернаторского списка» с подробным анализом их истории, характеристик и предполагаемых стартовых цен рассмотрел на днях аппарат вице-губернатора Игоря Дивинского. «По 30 адресам приняты положительные решения о продаже. Один из объектов, скорее всего, переведут в жилой фонд. Еще шесть поступят на торги на право аренды», – уточнил Игорь Пахоруков. Первые торги состоятся во II квартале. От продажи первых 30 лотов город рассчитывает выручить не менее 117 млн рублей.



За первую половину 2012 года продажа «встроек» в центре Петербурга принесла в казну 550 млн рублей

А общая начальная стоимость 199 объектов станет известна позже. Для сравнения, за 2011 год было продано 535 «встроек» на сумму 2,5 млрд рублей, в том числе в центре города на 1,5 млрд рублей. А за пер-

вую половину 2012 года продажа «встроек» в центре Петербурга принесла в казну 0,55 млрд рублей. Представители малого бизнеса, на которых рассчитан аукцион, считают, что торги ажиотажного спроса

не вызовут. «Все реально ликвидные помещения город уже продал. Оценка помещений к торгам часто выше рынка. Так что явной экономической целесообразности в покупке помещений нет», – подчеркивает глава Ассоциации малого бизнеса в сфере потребительского рынка Алексей Третьяков.

Плановое задание Фонда имущества по наполнению бюджета в 2013 году составляет 8,18 млрд рублей (для сравнения, в 2012 году фонд продал недвижимость на 12,2 млрд рублей при годовом плане 10,5 млрд рублей). «Власти города ждут от нас превышения плана. Перекрыть уменьшение доходов от продажи земли мы рассчитываем за счет «встроек». Чтобы перевыполнить план, нужно продать около 470 объектов. Мы готовы освоить этот объем, если КУГИ будет вовремя готовить пакеты документов», – уверен господин Пахоруков.

Он также сообщил, что в городе продолжится продажа аварийных зданий с участками. «Адресная программа формируется. Много зависит от районных администраций, которые должны выявлять такие объекты, и заниматься подготовкой документов», – заявил он. Основная проблема, по словам руководителя фонда, заключается в том, что в таких зданиях остаются нерасселенные помещения и с их владельцами не удается договориться. «На мой взгляд, городу пора провести инвентаризацию своей собственности и оценить активы. Это системная задача всего имущественного блока Смольного», – добавил Игорь Пахоруков.

цифра

535

встроенных помещений было продано на торгах в 2011 году

Получите бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

1-3 марта 2013
Вход для посетителей с 11.00 до 18.00

ЛЕНЭКСПО

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

Официальный партнер выставки «Альтернатива городу»

LANDKEY

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости

УНИСТО.Петросталь

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

ВЛАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
Официальный ВКНЗВУ

Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»

ЛСР Недвижимость

Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»

Новое Сойкинское коттеджный поселок

Спонсор бесплатного проезда

АРСЕНАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

РЕКЛАМА

IBC XIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ 'IBC'

ПРИМИТЕ УЧАСТИЕ В ГЛАВНОМ ВЕСЕННЕМ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИИ ЛИДЕРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ!

ОБЩЕНИЕ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ:

- представители власти
- эксперты с мировым именем
- руководители ведущих компаний отрасли, профильных объединений и ассоциаций

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ:

- градостроительная политика и законодательство
- строительный комплекс России и WTO
- улучшение предпринимательского климата
- устранение административных барьеров
- гармонизация нормативно-технической базы и новые стандарты
- энергоэффективность
- продление срока эксплуатации жилых зданий
- малозэтажное строительство
- комфорт и безопасность проживания
- капитальный ремонт и обновление жилищного фонда города

В ФОКУСЕ СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ И СТРАН БАЛТИЙСКОГО РЕГИОНА: КУРС НА ИНТЕГРАЦИЮ

11-12 АПРЕЛЯ 2013. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ место проведения: ВК «ЛЕНЭКСПО»

Организатор: primexpo
+7 812 380 6014
+7 812 380 6004
build@primexpo.ru

Координатор: ЦДС
+7 812 635 7015
+7 812 635 7016
info@cdkscenter.ru

При поддержке и участии:

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Интернет-партнер: СЕН

Генеральный отраслевой партнер: Кростройт.ру

Для участия требуется предварительная регистрация. Пожалуйста, обращайтесь в оргкомитет.

Подробная программа и итоги прошлых лет на сайте: www.interstroyexpo.com

РЕКЛАМА

Райские муки дольщиков

Максим Шумов / В наступившем году исполняется 11 лет с начала строительства одного из самых заметных проблемных объектов Санкт-Петербурга – жилого комплекса «Рай в шалаше». Затяжное банкротство инвестора и отсутствие четкой позиции Смольного не позволяют дать однозначный ответ о сроках завершения строительства элитного комплекса. ➔

Фото: Никита Крючков



По самым оптимистичным прогнозам, дольщики второй очереди «Рая в шалаше» смогут получить свое жилье только в конце 2013 года

Реализация проекта жилого комплекса «Рай в шалаше» в Курортном районе Петербурга началась в 2002 году. В поселке Горская-Александровская под Сестрорецком компания ООО «СТК «Полифас» (генеральный директор – Сергей Кадубинский) в две очереди планировала создать малоэтажный квартал, включающий восемь 4-этажных корпусов с мансардами и 64 коттеджа класса таунхаус. Генподрядчиком выступило ЗАО «Метаполис» (генеральный директор – Никита Кадубинский). Фактическое строительство первой очереди началось в августе 2003 года и завершилось только через 5 лет, в 2008 году, когда, по плану, должна была сдаться и вторая. Однако с началом кризиса 2008 года все работы прекратились. Пойдя навстречу застройщику, Смольный принял решение продлить сроки завершения работ до конца 2011 года, но реализация проекта застопорилась. У инвестора на тот момент остались незавершенные дома на 156 и 158 квартир, при том что строительная готовность объектов была достаточно высокая (90 или 96%, по свидетельствам дольщиков), их ввод в эксплуатацию затягивался, и более 300 дольщиков не могли оформить право собственности на свое жилье. Ситуация усугубилась в ноябре 2010 года, когда аффилированное с «Полифасом» ЗАО «Маглайн ИТМ» подало иск о банкротстве инвестора. Сумма иска «Маглайн ИТМ» была, по меркам строительного рынка, невелика – 10 млн рублей, однако это дало возможность запустить процедуру банкротства, в рамках которого на распродажу вышло имущество «Полифаса» на сумму более 1 млрд рублей. Окончательно банкротом ООО СТК «Полифас» было признано решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленобласти в апреле 2012 года. По итогам процедуры наблюдения крупнейшим кредитором стал Балтийский инвестиционный банк, чьи требования превышали 250 млн рублей. В результате для получения своего жилья дольщики вынуждены были обращаться в суд.

Десятка сверху

Наиболее активные действия вокруг построенной, но незаселенной второй очереди «Рая в шалаше» развернулись летом 2012 года. Уставшие добиваться встречи с первыми лицами города обманутые

дольщики жилого комплекса в открытом обращении объявили о начале бессрочной голодовки в случае невыполнения их требований. «Мы направили новое обращение в Смольный. Если в конце июля на наши запросы о встрече с губернатором Санкт-Петербурга Георгием Полтавченко и вице-губернатором Игорем Метельским нам снова ответят отказом, мы начнем бессрочную голодовку», – сообщил руководитель инициативной группы обманутых дольщиков Сергей Беяков.

Дольщики утверждают, что конкурсный управляющий ведет политику «поборов», требуя доплатить порядка 10% от стоимости квартиры, обосновывая это радикальным изменением сметы проекта

Урегулировать ситуацию попытался назначенный арбитражем конкурсным управляющим Андрей Еньков из СРО «Авангард». После нескольких месяцев, необходимых для изучения ситуации, уже 30 августа 2012 на сайте «Полифаса» он разместил заключение о невозможности передачи объекта незавершенного строительства ЖСК. После чего заявил, что намерен заключить мировые соглашения с дольщиками и в течение нескольких месяцев сдать в эксплуатацию вторую очередь проблемного комплекса под Сестрорецком. Господин Еньков оценил готовность объекта для возможности передачи жилых помещений участникам строительства как высокую. Что касается оставшихся на тот период работ, то, как сообщил управляющий, они не связаны

с общестроительными или иными капитальными работами в отношении непосредственно жилого дома. По его данным, на тот момент оставались лишь доделки и доработки, в том числе устранения замечаний по уже выполненным работам. При этом основная масса работ относилась к объектам нежилой сферы и не должна была препятствовать вводу дома в эксплуатацию. Объем финансовых затрат на устранение «неделок» он оценил более чем в 115 млн рублей. В то же время

в докладе Андрея Енькова значится, что при рассмотрении требований участников строительства был установлен размер доплаты за разницу размера квартиры, указанной в договоре и по фактическому обмеру ПИБ. «По предварительной оценке конкурсного управляющего, размер доплат в соответствии с указанной обязанностью в отношении всех участников строительства составит приблизительно 60 млн рублей», – указывалось в документе. В свою очередь, дольщики утверждают, что конкурсный управляющий ведет политику «поборов», требуя доплатить порядка 10% от стоимости квартиры, обосновывая это радикальным изменением сметы проекта. При стоимости квартир от 2 до 4 млн рублей, эта сумма составляла в среднем 300 тыс. рублей.

Фото: Никита Крючков



Еще одной надеждой дольщиков было создание собственного жилищно-строительного кооператива для достройки комплекса своими силами. С этой целью инициативной группой дольщиков второй очереди ЖК «Рай в шалаше» был создан ЖСК «Двенадцатый квартал». Однако и эта инициатива была «завернута» конкурсным управляющим. По мнению Андрея Енькова, передача дольщикам объекта незавершенного строительства невозможна.

Доколе ждать?

Несмотря на оптимистичный настрой конкурсного управляющего, сроки ввода объекта в эксплуатацию дольщикам «Рая в шалаше» никто озвучивать не спешил. 22 октября прошло очередное собрание представителей Комитета по строительству, а также представителей инвестора, застройщика и инициативной группы дольщиков. На совещании озвучили решение правительства города об очередном переносе сроков реализации проекта – на сей раз до сентября 2013 года. Кроме того, Комитет по строительству обязался рассмотреть возможность начала строительства дорог в жилом комплексе в 2013 году, а также размещения детского сада вместо части жилой недвижимости. В свою очередь, ООО «Коттеджстрой» было предписано рассмотреть подготовленную и представленную ООО «Полифас» документацию и направить заявку в Службу Госстройнадзора на получение заключения о соответствии выполненных работ проекту. «Коттеджстрой», по большому счету, распоряжение комитета проигнорировал. Представители компании попросту не явились на ноябрьскую проверку ГАСН, в связи с чем она была признана несостоявшейся и отложена. В агентстве «Коттедж-Гарант» (является брокером «Полифаса») заявили, что окончательный ввод в эксплуатацию второй очереди ожидается только к концу 2013 года. Но и этот срок не может быть назван окончательным, считает начальник отдела надзора за специальными видами работ Службы Госстройнадзора Виталий Пономарев. Во-первых, проведенная в установленный регламентом службы срок проверки от 26 декабря подтвердила неготовность проекта к сдаче в эксплуатацию. Таким образом, какое-то время потребуется «Коттеджстрой» на устранение нарушений, еще часть времени займет переписка со службой и новая проверка. Кроме того, в отличие от 30-дневного извещения об окончании строительства, извещение о сроках проверки бессрочное, объясняет эксперт. «Мы выдали предписание, и оно может быть действительно месяц, два, год. Пока застройщик не снимет каждый пункт предписания, каждое замечание, документ будет действовать, – заявляет господин Пономарев. – Мы выдали акты и ждем их устранения. Дальше все зависит от расторопности застройщика».

цифра

312 дольщиков

ожидают ввода в эксплуатацию второй очереди «Рая в шалаше»

НОВОСТИ

➔ Шведская IKEA приобрела завод по производству ДСП в Новгородской области. На минувшей неделе состоялась официальная передача завода, расположенного в д. Подберезье, под управление группы компаний IKEA Industry Group. Ранее производство принадлежало концерну Pfeiderer AG, сообщила пресс-служба администрации Новгородской области. Производственная мощность новгородского завода составляет 500 тыс. куб. м панелей ДСП в год. Стоимость сделки не уточняется. В свою очередь, руководство IKEA Industry Group заявило о расширении в дальнейшем производственной площадки и строительстве рядом с уже работающим предприятием фабрики по производству мебели. Завод в Новгородской области стал пятым предприятием промышленной группы IKEA в России. Он производит деревянные панели для поставщиков IKEA и существующих клиентов. На заводе работают 380 человек. «Компания намерена наращивать производственные мощности в Новгородской области в связи с растущим спросом на продукцию IKEA в России», – сообщил в своем выступлении президент IKEA Industry Group Лейф Хультман. Он отметил, что компания уделяет большое внимание вопросам экологии и поэтому первые инвестиции будут направлены на установку высокоэффективного оборудования для защиты окружающей среды. IKEA – шведская компания, которая вот уже почти 70 лет создает мебель и предметы интерьера собственного дизайна.

➔ Для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах в Архангельской области будет создан региональный некоммерческий фонд, сообщает пресс-служба губернатора области. Капитальный ремонт будет осуществляться через региональные фонды, которые создадут в форме некоммерческой организации, пояснила заместитель министра строительства и ЖКХ Елена Петухова. В Поморье такой фонд появится после принятия соответствующего закона Архангельским областным собранием депутатов. Региональный оператор будет аккумулировать взносы, выступать техническим заказчиком работ по капитальному ремонту, финансировать расходы, привлекать к ремонту подрядные организации, контролировать сроки и качество работ.

➔ Во II квартале 2013 года в столице Карелии откроется гостиница Park Inn by Radisson. На должность генерального менеджера отеля в Петрозаводске назначен британец Даррен Дарвин. Park Inn by Radisson Петрозаводск – первый и единственный отель, представляющий международную сеть в сердце Карелии – Петрозаводске. Гостиница расположена в самом центре города, недалеко от главного железнодорожного вокзала, что делает ее удобным местом для размещения как деловых путешественников, так и туристов. К услугам гостей 180 современных просторных номеров, в том числе 129 стандартных номеров, 23 номера категории superior, 25 люксов и 3 номера, оборудованных для людей с ограниченными возможностями здоровья. Кроме того, в гостинице откроется ресторан Paulaner Brauhaus (на 450 гостей), оборудованный собственной мини-пивоварней. Ресторан сможет предложить жителям и гостям города традиционные немецкие блюда.

Псковский туризм получил поддержку

Михаил Немировский / Федеральное агентство по туризму пообещало выделить 400 млн рублей на новый этап работ по развитию туристско-рекреационного кластера «Псковский». Окончательное решение по федеральной финансовой поддержке администрация региона ждет уже в марте. ➔

Вопросы развития туристической отрасли Псковской области на минувшей неделе обсудил первый вице-губернатор региона Сергей Перников с главой Ростуризма Александром Радьковым. По итогам встречи глава федерального агентства пообещал всестороннюю поддержку со стороны ведомства по дальнейшему развитию туристско-рекреационного кластера «Псковский». В частности, было получено предварительное одобрение транша в размере 400 млн рублей федеральных средств на реализацию проекта реконструкции улиц Советской, Георгиевской, Детской, Профсоюзной, Красных Партизан, Калинина в Пскове. Как сообщили в региональной администрации, проектно-сметная документация проектов уже подготовлена и в феврале проекты будут вынесены на обсуждение на заседание псковского Градсовета.

Финансирование периодами

Федеральная целевая программа (ФЦП) предполагает финансирование по определенным периодам, обычно этот период составляет календарный год, отметили в Госкомитете по культуре Псковской области. Ежегодно область получает определенный объем федеральных средств на развитие кластера в рамках программы. Транш выделяется при условии, что регион выполняет ФЦП в полном объеме. Когда координационный совет дает одобрение выделению средств, запускается процедура проверки проектной и финансовой документации. В том числе проверяется также исполнение обязательств по предыдущим годам. Говорить о конкретной дате, когда означенная сумма поступит в бюджет, пока крайне сложно. Следующий координационный совет, на котором будет окончательно защищаться проект, пройдет в марте.

Проект по созданию туристско-рекреационного кластера (ТРК) «Псковский» был разработан в рамках федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011-2018 годы)». Работа над проектом кластера началась в 2011 году по поручению главы Псковской области Андрея Турчака.

Общественные пространства

Условно весь кластер можно разделить на две составляющие. Первая – это общественные пространства, так называемая обеспечивающая инфраструктура, которая строится за счет федеральных средств, а также муниципального и областного бюджетов. Сюда входит строительство транспортной инфраструктуры, реконструкция улиц и набережных, благоустройство парков. На данный момент среди проектов обеспечи-



Реконструкция набережной р. Великой в Пскове завершится в 2013 году

Источники финансирования кластера, млн рублей

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Всего
Федеральный бюджет	547,3	415,7	400,1	367,2	55	46,7	1832
Областной бюджет	88,6	65,4	62,6	56,8	8,7	7,2	290,3
Местные бюджеты	8	8	8	8	1	1	34
Внебюджетные источники	825	1217	1129	660	255	210	4296
Итого	1468,9	1706,1	1599,7	1092	319,7	264,9	6452,3

Источник: Госкомитет по культуре Псковской области

вающей инфраструктуры значится проект реконструкции набережной р. Великой от Ольгинского моста до моста им. 50-летия Октября, проект реконструкции набережной от Троицкого (Советского) моста до Ольгинского моста, проект реконструкции набережной от Троицкого моста до Кузнецкого моста, проект реконструкции набережной от «Золотой набережной» до ул. Застенной. Затяжной проект реконструкции набережной стоимостью более 500 млн рублей должен был быть завершён еще в 2012 году, однако летом минувшего года в проект, выполненный тюменской компанией ООО «СибЭкоСистема», потребовалось внести изменения. Многие члены Градсовета города, а также общественные организации выступили за доработку проекта реконструкции набережной. В частности, критике была подвергнута идея подъема на 1 м уровня нижней набережной и укрепление ее с помощью металлических свай. Кроме того, были обнаружены многочисленные ошибки в дендроплане проекта. В результате сдача объекта перенеслась на 2013 год, при этом администрации области удалось сохранить выделенную на эти цели из федерального бюджета сумму в региональной казне. Также

на бюджетные средства выполняется проект реконструкции улиц Пушкина, Ленина и Октябрьского проспекта. Теперь этот список улиц пополнился еще 6 адресами.

Частные проекты

Вторая составляющая кластера – это частные бизнес-проекты по строительству гостиничной инфраструктуры, ресторанов, деловой и развлекательной недвижимости. В рамках кластера будет создано почти 1600 гостиничных мест, более 1180 мест общественного питания, 2 тыс. кв. м спортивных комплексов, 35 тыс. кв. м торгово-развлекательной недвижимости. Вся эта инфраструктура строится за счет частных инвесторов, и строится довольно активно. Достаточно отметить, что за минувшие 2 года частный сектор освоил почти половину запланированных до 2016 года инвестиций. В первый же год план по внебюджетным источникам был перевыполнен на 10 млн рублей. Среди наиболее крупных проектов – строительство ресторано-гостиничного комплекса «Двор Подзноемых» (инвестор – ООО «Северо-западная инвестиционная компания», объем инвестиций – 900 млн рублей), строительство спортивно-оздоровительного комплекса (аквапарк) с торговым комплексом (инвестор – ООО «Псков-Альянс», объем инвестиций – 1,1 млрд рублей), два гостиничных проекта ООО «Псковинкомстрой» с объемом инвестиций более 300 млн рублей, а также гостиничные комплексы «Солнечный берег», «Интурист Псков» и др. Ожидается, что из всех источников на реализацию проекта в 2013 году будет потрачено около 1,6 млрд рублей.

СТАТИ

➔ Объем туристского рынка Псковской области составляет 250-280 тыс. посетителей в год, причем от 70 до 80% объема составляют жители Санкт-Петербурга и Москвы, до 8% – иностранные туристы. До 2016 года объем планируется увеличить до 700 тыс. туристов. Стандартный туристский продукт увеличится с 3 до 7 дней с посещением обязательных маршрутов, в число которых входит музей Пушкинские Горы, маршрут Псков – Изборск – Печоры.

На фасадном положении

Агата Маринина / В прошлом году на работы по ремонту и реставрации объектов культурного наследия Санкт-Петербурга было затрачено порядка 14,5 млрд рублей. Градозащитники отмечают, что в основном велись работы по сохранению и реставрации фасадов – крупные, значимые объекты комплексной реставрации не подвергались. ➔

В прошлом году в Петербурге на работы по ремонту и реставрации объектов культурного наследия города в общей сложности было затрачено около 14,5 млрд рублей. Средства федерального бюджета составили 9,1 млрд рублей, городского – 4,8 млрд рублей, частные инвестиции – 530,7 млн рублей. По линии Комитета по государственному контролю, охране и использованию памятников истории и культуры (КГИОП) за счет целевой статьи «Расходы на мероприятия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия» – 2,4 млрд рублей.

Без «громких» объектов

Как сообщил «Строительному Еженедельнику» заместитель председателя КГИОП Вячеслав Лунев, практически весь запланированный комитетом на 2012 год объем реставрационных работ был реализован. «В минувшем году в историческом центре Санкт-Петербурга были проведены ремонтно-реставрационные работы на 127 объектах культурного наследия, в том числе по программе КГИОП – на 48 объектах на сумму 1,4 млрд рублей», – подводит итоги прошлого года Вячеслав Лунев.

В прошлом году продолжалась комплексная реставрация ряд объектов: Каменноостровского дворца, Академии балета им. А.Я. Вагановой, Большого драматического театра им. Г.А. Товстоногова, комплекса зданий Торгового дома Брунницких. В числе реставрируемых памятников культовой архитектуры такие объекты, как Троицко-Измайловский собор, Петропавловский собор, подворье Киево-Печерской лавры.

По словам координатора НОД «Живой город» Дмитрия Литвинова, в прошлом году не планировалось «громких», знаковых объектов. «Как и раньше, много

Ухоженные фасады формируют лицо города и создают понимание, что это красивое и ценное историческое здание, а не «клоповник», который можно снести

внимания уделялось реставрации фасадов. Это, безусловно, очень важно, так как именно ухоженные фасады формируют лицо города и создают у каждого обычного человека, далекого от проблем культурного наследия, понимание, что перед ним красивое и ценное историческое здание, а не «клоповник», который можно снести», – говорит Дмитрий Литвинов.

Планы не сформированы

По словам председателя совета Союза реставраторов Петербурга Нины Нангиной, в 2012 году в рамках «фасадной» программы были отреставрированы фасады церкви Благовещения Пресвятой Богородицы на Васильевском острове – одной из старейших церквей Петербурга. Кроме того, продолжалась реставрация Смоленской церкви на Камской ул., реставрировались фасады дома Бажанова на ул. Марата, доходного дома Стенбок-Фермора на углу Загородного пр. и Звенигородской ул. и многие другие петербургские памятники. «Послужившая основой для создания фасадной программы



Петербургские улицы постепенно, дом за домом, возвращают себе утраченный столичный блеск

идея о комплексном подходе к реставрации города полностью оправдывает себя. Благодаря реализации программы петербургские улицы постепенно, дом за домом, возвращают себе утраченный столичный блеск», – считает Нина Нангина.

В КГИОП пока не называют совокупный объем инвестиций, который может быть направлен в 2013 году на работы по ремонту и реставрации объектов культурного наследия Санкт-Петербурга. «В связи с формированием и уточнением соответствующих адресных программ комитетов, районных администраций и государственных музеев-заповедников затраты на реставрацию в 2013 году по городу в целом подсчитать в настоящее время не представляется возможным», – говорит Вячеслав Лунев.

К настоящему моменту ясно только, что расходы КГИОП на мероприятия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в этом году составят немногим более 2,1 млрд рублей.

На 2013 год КГИОП запланировал реставрацию фасадов и крыш на 47 объектах культурного наследия на сумму около 1,2 млрд рублей. Кроме того, за счет средств комитета планируется провести 46 государственных историко-культурных экспертиз на обоснование включения объектов в реестр объектов культурного наследия.

Активисты движения «Живой город» с сожалением отмечают, что в прошлом году не удалось добиться сколько-нибудь значительного прогресса по многим ценным памятникам, находящимся в угрожаемом состоянии и требующим даже не столько реставрации, сколько срочной консервации. В качестве примера господин Литвинов называет Уткину дачу, дачу Безбородко на Свердловской набережной, здание бывшего тубдиспансера на Каменноостровском, 66 (богачья дача Садовникова и Герасимова).

Беспокоит градозащитное сообщество и ситуация с деревянной архитектурой. Дмитрий Литвинов называет последние годы для нее гибельными. «Памятники постоянно гибнут от пожаров, в том числе это происходит после того, как здание продано на торгах. В лучшем случае здание потом «воссоздается» в современных материалах, в худшем – снимается с охраны и на его месте появляются абсолютно новые постройки», – рассказывает он.

Прекратить продажи

В движении «Живой город» уверены, что необходимо прекратить практику продажи аварийных деревянных памятников частным лицам, во всяком случае до радикального изменения законодательства в этой области, и стараться проводить противоаварийные спасательные работы силами государства.

По мнению генерального директора ООО «Реставрационная компания «ИНТАРСИЯ» Павла Михайлова, существуют три основные проблемы в области реставрации и сохранения объектов культурного значения, требующие решения. Первая – сметно-нормативная база, согласно которой производится расчет стоимости работ и устанавливаются производственные сроки. «Всем известно, что реставрация обходится дороже строительства и занимает гораздо больше времени, поэтому давно пора на практике применять для нее современную, учитывающую актуальное положение дел сметно-нормативную базу без оглядки на строительный аналог», – считает Павел Михайлов. Кроме того, по его мнению, стоит обратить внимание на подготовку профессиональных кадров. Еще одна проблема – отсутствие аттестации реставраторов, которая существовала ранее. Павел Михайлов уверен, что люди должны подтверждать свои знания и квалификацию. В противном случае научная реставрация может превратиться в комплексный ремонт.

цифра

340

памятников в Петербурге находятся в аварийном состоянии

НОВОСТИ

➔ **Филиал ОАО «ФСК ЕЭС»** – Магистральные электрические сети (МЭС) Северо-Запада – завершил строительство кабельной линии (КЛ) 330 кВ Северная – Василеостровская – завод «Ильич», которая является частью энергетического кольца 330 кВ в Санкт-Петербурге. В рамках строительства реализован уникальный в своем роде проект по прокладке подводного кабеля 330 кВ по дну Финского залива. По мнению генерального директора МЭС Северо-Запада Валерия Агеева, данный объект войдет в историю электрификации Петербурга как передовой для своего времени. На сегодняшний день это первая подводная кабельная линия 330 кВ в России. Подводная часть кабельной линии Василеостровская – Северная длиной 4,2 км проходит от берега Васильевского острова до берега пос. Лахта. Для проведения работ по прокладке четырех раздельно расположенных нитей специального морского одножильного кабеля по дну залива была привлечена международная команда специалистов, зафрахтована специальная техника. Проведены подготовительные работы по углублению дна с целью обеспечения возможности прохода по мелководью датского судна-кабелеукладчика, которое также доставило к месту проведения работ четыре «нитки» кабеля длиной более 4 км каждая и общим весом более 900 тонн. Общая протяженность кабельной линии 330 кВ Северная – Василеостровская – завод «Ильич» составляет 22,4 км. Новая КЛ проходит по Василеостровскому, Петроградскому и Приморскому районам Санкт-Петербурга, а также по муниципальному округу Лахта – Ольгино. Строительные работы по прокладке подземного кабеля из сшитого полиэтилена были выполнены открытым способом и методом горизонтально направленного бурения. Такая технология позволила проложить кабель на сложных участках трассы, избежав демонтажа дорожного покрытия или вырубки деревьев.

➔ **Президент ОАО «ЛУКОЙЛ»** Вагит Алекперов и губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко подписали в Москве соглашение о сотрудничестве. Стороны, в частности, будут взаимодействовать при выделении не менее 12 земельных участков на основных транспортных магистралах под строительство АЭС, предоставлении земельного участка в Гатчинском районе для расширения нефтебазы, а также при согласовании прохождения трассы и отвода земель для строительства трубопровода от магистрального нефтепродуктопровода Ярославль – Приморск до терминала Высоцк. В соответствии с документом ЛУКОЙЛ рассмотрит возможность расширения числа своих дочерних предприятий, осуществляющих добычу и переработку нефти, сообщила пресс-служба нефтяной компании. Ленинградская область будет содействовать компании в реализации долгосрочных проектов по строительству на территории области новых и реконструкции действующих объектов транспортировки и хранения нефти и нефтепродуктов, а также нефтепродуктообеспечения, в том числе расширению сети автозаправочных комплексов.

Перспективы подземелья

Ирина Ахматова / Проектов с развитой подземной частью в Петербурге сегодня единицы, так как это строительство в среднем на 30% дороже наземного. Однако эксперты уверены, что интерес к освоению подземного пространства будет расти. ➔

На сегодняшний день примеров освоения подземного пространства в Петербурге немного. По словам Андрея Бойкова, директора департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге, связано это прежде всего с особенностями почвы и тем, что подземное строительство в разы увеличивает стоимость проекта. Из действующих проектов с развитой подземной частью господин Бойков называет ЖК «Ориенталь», БЦ Bolloev Center и ТРЦ «Галерея». Как правило, это точечные объекты высокого класса, кроме того, девелоперы при освоении подземных пространств стараются не опускаться ниже 4 м, поясняет Андрей Бойков.

«Все проекты, когда девелоперы собирались добровольно осваивать подземное пространство, остались в докризисном прошлом. Сейчас строительство подземных паркингов в ТРК и жилых домах происходит по необходимости. После ужесточения ПЗЗ, четко прописывающих количество парковочных мест и в коммерческой, и в жилой недвижимости, в большинстве случаев девелоперам просто не согласовать проект без использования подземного паркинга», — отмечает Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН.

«На фоне крайней нехватки автодорожных и пешеходных тоннелей, современных вместительных парковочных площадок ситуация с отсутствием подобных объектов выглядит особенно парадоксально. Современный мир уже давно размещает под землей целые

кварталы. Мы же в этой сфере не сделали практически ничего, хотя все технические, производственные и кадровые возможности для их строительства в Петербурге имеются», — говорит Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой».

Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение подземных строителей», уверен, что активно осваивать подземное пространство мешает отсутствие законодательства, регулирующего вопросы строительства подземных сооружений. «Действующий закон о недрах не предусматривает возможность ни купить подземный участок, ни поставить его на баланс. Таким образом, нереально привлечь инвестиции в эту область строительства, так как невозможно определить, чья собственность», — сетует господин Алпатов.

«Основным, чего сейчас не хватает для успешной реализации проектов подземного строительства, является отсутствие своего рода перспективного плана освоения подземного пространства города. Без него появление новых подземных объектов будет по-прежнему носить хаотичный характер, и ни о каком развитии этой отрасли без него мы говорить не сможем», — соглашается с коллегой Вадим Александров.

«Сейчас не требуется искусственно создавать условия для строительства под землей. Необходимо создать такой объект, который привлечет большой поток людей под землю. Это может быть крупный пересадочный

узел или переход. Так, например, в Москве достаточно успешно функционирует торговый комплекс «Охотный ряд», — добавляет Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci — Санкт-Петербург.

Строительство под землей, по словам экспертов, в среднем на 30% дороже традиционного. Расхождение в стоимости начинается с 25-30%, а верхняя планка не имеет предела, поскольку чем глубже ведется строительство, тем выше затраты, подсчитал господин Радзимовский. Однако высокая стоимость таких работ, по словам господина Александрова, может компенсироваться за счет снижения затрат на эксплуатацию такого помещения.

Участники рынка уверены, что рано или поздно девелоперам придется уходить под землю, так как свободных пятен в центре

практически не осталось, и проблема с парковками год от года только усугубляется.

«Несмотря на сложные геологические условия и уплотненную застройку в историческом центре, инвесторам становится очевидно, что все пути развития городской инфраструктуры так или иначе связаны с освоением подземного пространства. При нынешнем дефиците парковок, сложной логистике и дороговизне земли в Петербурге нет иного выхода — нужно активно строить под землей», — уверена Наталья Войтович, начальник отдела фундаментов и оснований ЗАО «Геострой».

Андрей Бойков считает, что предпосылки для развития подземного пространства, в частности парковок, в Петербурге очень большие. Об их организации велось много разговоров, но реальных шагов по реализации проектов предпринято не было, сокращается господин Бойков.

Вадим Александров настроен оптимистично и считает, что в Петербурге можно и нужно строить под землей, освобождая наземное пространство для зеленых насаждений и пешеходных зон. Для этого нужна политическая воля, четкая и плановая работа правительства города, рассчитанная на десятилетия вперед», — рассуждает господин Александров.

МНЕНИЕ



Наталья Войтович, начальник отдела фундаментов и оснований ЗАО «Геострой»:

➔ Подземное строительство — само по себе дорогостоящее мероприятие, которое нужно проводить с несколькими уровнями обеспечения безопасности: расчетно-проектным, технологическим и геотехническим мониторингом. Все это, конечно, требует серьезных инвестиций. Кроме того, для сохранения исторического облика Петербурга нужны особые, щадящие технологии строительства. И конечно, для проведения такого рода работ требуется высочайший профессионализм, квалификация и опыт.

ГЕОСТРОЙ ГЕОТЕХНИЧЕСКИЕ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ГРУНТАХ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

● **ВСЬ НУЛЕВОЙ ЦИКЛ** ● **ОГРАЖДЕНИЕ КОТЛОВАНОВ** ●




● **СТРОИТЕЛЬСТВО ПОДЗЕМНЫХ СООРУЖЕНИЙ** ●




● **«СТЕНА В ГРУНТЕ»** ● **«JET GROUTING»** ●




www.geostroy.ru ● (812) 315-02-36

Технологии на уровне

Ирина Ахматова / Мировой опыт освоения подземного пространства весьма успешен. Участники местного рынка говорят, что также обладают всем арсеналом необходимых для этой деятельности технологий. ➔

«В 2012 году проектное и производственное подразделения ЗАО «Геострой» были в командировке в Канаде и лично убедились, каким образом осваивается подземное пространство в Торонто и Монреале. Незабываемые впечатления оставил многоуровневый подземный город площадью 3х4 км в Торонто, очень уютный и красивый. Ощущения были такие, что находишься не под землей, а в роскошном большом офисе. Жильцам соседних домов достаточно выйти из квартиры, спуститься на лифте вниз и добраться пешком до нужного места. В этом подземном городе настолько тепло и комфортно, что круглый год можно ходить в летней одежде. Кроме бизнес-центров под землей располагаются рестораны и кафе, торговые комплексы и развлекательная индустрия. И все это максимально вписано в городскую инфраструктуру: подземное пространство связано с общественным транспортом, метро. Такой же подземный

город есть и в Монреале. Несмотря на сложные геологические условия, подобный проект строительства подземного города абсолютно реально реализовать и в Петербурге», — рассказывает Наталья Войтович, начальник отдела фундаментов и оснований ЗАО «Геострой».

«В Мадриде под землю убрали трассу в центре города, освободив территорию для прогулок местных жителей и многочисленных туристов. В Париже сегодня реконструируют и расширяют станцию Шатле-Ле-Аль — крупный подземный пересадочный узел, который соединяет 3 линии междугороднего сообщения, 5 линий метро и 14 автобусных линий», — добавляет Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение подземных строителей».

По словам Вадима Александрова, генерального директора ОАО «Метрострой», все технологии, известные и применяемые в подземном строительстве за рубежом,

успешно используются сегодня и в Санкт-Петербурге. «Мы используем в своей работе самые современные передовые технологии, среди которых джетграунтинг, стена в грунте, топ-даун. Благодаря самым современным разработкам в области тоннелестроения и применению тоннелепроходческих комплексов мы имеем возможность сооружать высококачественные, безопасные тоннели и делать это там, где раньше никто и не подумал бы строить. На рынке появляются такие интересные и уникальные предложения, как автоматические паркинги, занимающие минимум места, минимизирующие ручной труд, вмещающие в себя максимально большое количество автотранспортных единиц. Все это лишний раз доказывает, что ни сложные петербургские грунты, ни отсутствие территорий уже не являются причиной, по которой можно было бы отказываться от подземных объектов», — резюмирует господин Александров.

**10 февраля отмечает День рождения
Дмитрий Алексеевич Буренин,
председатель Комитета по развитию транспортной
инфраструктуры Санкт-Петербурга**

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!
В динамично развивающемся городе невозможно представить себе жизнь без магистралей и объектов транспортной инфраструктуры. Сегодня перед Вашим комитетом стоит непростая задача – сделать так, чтобы эти объекты соответствовали современным потребностям жителей Санкт-Петербурга.

Свою деятельность в новой должности Вы начали с реструктуризации и повышения эффективности работы ведомства.

Под Вашим руководством происходят значимые кадровые изменения. Следует отметить, что на особом контроле находятся качество и своевременность выполняемых работ подрядными организациями. Так, для повышения социальной ответственности подрядчиков перед гражданами Вы ввели практику публичного подписания государственных контрактов. Много внимания уделяете обмену опытом с международными компаниями, что необходимо для внедрения инновационных технологий и современных материалов в отечественной практике.

Ответственное отношение к любым возникающим проблемам, трудолюбие и энергия делают Вас талантливым организатором и авторитетным руководителем.

Желаю Вам благополучия, крепкого здоровья и дальнейших успехов в достижении новых высот!

Председатель Комитета по строительству А.М. Артеев

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!
49 лет – важный период нашей жизни, когда профессиональный опыт и знания могут принести неоценимую пользу обществу. Желаю Вам успешной реализации всех Ваших планов, продуктивной работы в новой должности, здоровья, счастья и благополучия. Пусть на работе Вас окружает признание, а дома радуют любящие и близкие.

С уважением, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Л.В. Кулаков



**УВАЖАЕМЫЙ
ДМИТРИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ!**

**ОТ ИМЕНИ КОМПАНИЙ – ЧЛЕНОВ «СОЮЗПЕТРОСТРОЯ»
И ОТ МЕНЯ ЛИЧНО ПРИМИТЕ САМЫЕ ТЕПЛЫЕ
ПОЗДРАВЛЕНИЯ ПО СЛУЧАЮ ДНЯ ВАШЕГО РОЖДЕНИЯ!**

**ВАША ЦЕЛЕУСТРЕМЛЕННОСТЬ, ЖЕЛАНИЕ ДВИГАТЬСЯ ВПЕРЕД
И БОЛЬШОЙ ЖИЗНЕННЫЙ ОПЫТ СНИСКАЛИ ЗАСЛУЖЕННОЕ УВАЖЕНИЕ
СРЕДИ КОЛЛЕГ И ДРУЗЕЙ. УВЕРЕН, ЧТО ВАШИ ДЕЛОВЫЕ И ЛИЧНОСТНЫЕ
КАЧЕСТВА БУДУТ СПОСОБСТВОВАТЬ УСПЕШНОЙ И ПЛОДОТВОРНОЙ
РАБОТЕ ВОЗГЛАВЛЯЕМОГО ВАМИ КОМИТЕТА,
А НАШЕ ДЕЛОВОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО ПРИНЕСЕТ ОЩУТИМУЮ ПОЛЬЗУ
НАШЕМУ ОБЩЕМУ ДОМУ – САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ.
ЖЕЛАЕМ ВАМ УСПЕХОВ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
И РЕАЛИЗАЦИИ ЗАДУМАННЫХ ПЛАНОВ, КРЕПКОГО ЗДОРОВЬЯ,
ДОБРА И БЛАГОПОЛУЧИЯ!**



ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ, ДИРЕКТОР «СОЮЗПЕТРОСТРОЯ» Л.М. КАПЛАН



*Уважаемый
Дмитрий Алексеевич!*

Поздравляем Вас с Днем рождения!
Пусть все Ваши идеи и начинания успешно реализуются.
Всегда и во всем сопутствует удача, поддержка
единомышленников и коллег.
Крепкого Вам здоровья, счастья и благополучия.



Коллектив УПТК филиал ОАО «Метрострой»
в лице директора М.С. Августиновича

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Примите поздравления с Днем рождения!

Позвольте пожелать Вам здоровья, успехов во всех Ваших личных и профессиональных начинаниях, свежих идей и воплощения всего задуманного.


Пусть удача сопутствует Вам, а друзья и надежные партнеры поддержат в любых ситуациях.

Генеральный директор
ЗАО «Трест Ленмострострой»
Е.И. Иванов

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!
Примите искренние пожелания здоровья
и счастья Вам и Вашим близким,
плодотворной работы, терпения
и упорства в достижении целей,
неиссякаемого оптимизма,
удачи во всех Ваших начинаниях!

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



20 февраля
БЕРСИРОВ Беслаи Рамазанович,
зам. ген. директора ЗАО «Строительный трест»

21 февраля
АЛЕКСАНДРОВ Вадим Николаевич,
ген. директор «Метрострой»

23 февраля
МОРОЗ Антон Михайлович,
председатель совета НП «БОП»,
Комитета по информационному обеспечению НОП,
вице-президент ТПП

24 февраля
ПОЛТАВЧЕНКО Георгий Сергеевич,
губернатор Санкт-Петербурга

Не забыть поздравить с Днем рождения!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СКИДКИ В ГОРОДЕ

ДО 750 000 р.

НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

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 ЖК «Ленинский парк», строительный адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок Б, корпус А и участок 7, корпус А (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), застройщики ООО «Планета» и ООО «Спутник» и ЖК «Прибалтийский», строительный адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 9, корпус А (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), застройщик ООО «Орбита».

ГОРОД

www.gorod.com

777-33-11



Строительная компания «Подземстройреконструкция»

- Инженерно-технические обследования и инженерно-геологические изыскания.
- Архитектурно-строительное проектирование.
- Усиление оснований фундаментов, конструкций, зданий, мониторинг за зданиями.
- Сваи буровые, буроинъекционные, забивные.
- Углубление подвалов, дренажа.
- Устройство противокapиллярной гидроизоляции.
- Гидроизоляция подвалов, сооружений, водоемов.
- Устройство деформационных швов.

Лиц. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ
Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕПРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»

ООО «СК «Подземстройреконструкция»
предлагает уникальные бентонитовые
гидроизоляционные материалы VOLCLAY

E-mail: podz@narod.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41,
факс 430-27-72