

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается
с 2002 года

№6 (548)
25 февраля
2013 года

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

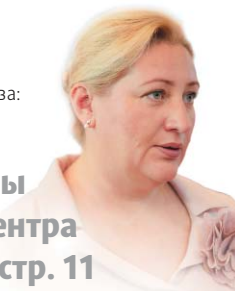
РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

Интервью

Председатель КГА Юлия Киселева:

**«Отдельные
пункты программы
реконструкции центра
будут меняться», стр. 11**



Законы

Сроки бесплатной приватизации
жилья в очередной раз перенесены.
Прежний порядок перевода жилья
в собственность граждан будет
действовать еще два года.

**Приватизации дали
третью жизнь, стр. 13**



Финансы и страхование, стр. 15-18 • Новости регионов, стр. 19



↓

«Немецкие коттеджи» могут стать памятниками

Совет по сохранению культурного наследия предлагает сделать памятниками здания, построенные в Петербурге в послевоенные годы немецкими пленными. Эксперты, в целом одобряя идею, предостерегают: охранный статус жилых кварталов может привести и к обратному эффекту – к их медленному разрушению. (Подробнее на стр. 6) ↗

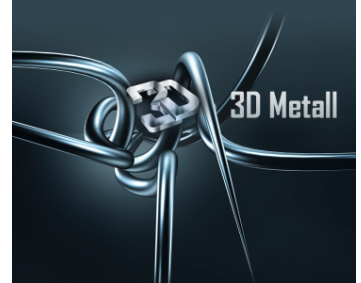
События

**Подземные строители
подводят итоги
пятилетней работы,
стр. 4**

Точка зрения

**Несанкционированным
свалкам нужно
ставить экономические
барьеры, стр. 23**

3Д-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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТАДЕЛСТРОЙ

Проектирует: А.И.Тришнина, ие.сайт:www.obbektov.ru

РЕКЛАМА

ОТАДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

НЕВСКИЙ АЛЬЯНС

Нейшлотский пер., 3, лит. А

УЧАСТОК 2446 м²

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

СОБСТВЕННОСТЬ!

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Плохие и хорошие районы. Грозит ли Петербургу социальное расслоение?»

Подробная информация на aspinio.ru

РЕКЛАМА

1 марта 2013 в 13.00 в рамках выставки «Ярмарка недвижимости»

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013

Санкт-Петербург | ЛенЭКСПО

генеральный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

Адрес редакции:
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:

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



Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Червова
Тел./факс: +7 (812) 458-03-40
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

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

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

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

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

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

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 33
Подписано в печать 22.02.2013 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.)

Москвичи застроят Янино

Антонина Асанова / Столичная группа компаний «СУ-155» намерена вложить 40 млрд руб. в застройку около 100 га в поселке Янино, Ленобласть. Уже в этом году холдинг приступит к строительству 1,1 млн кв. м жилья экономкласса, коммерческой и социальной недвижимости. Участники рынка также проявляют интерес к локации. ➔

Московский застройщик ГК «СУ-155», специализирующийся на возведении жилья эконом- и комфорткласса, объявил о планах строительства более 750 тыс. кв. м жилья на участке площадью 97,83 га в поселке Янино, на границе Петербурга и Всеволожского района Ленобласти. Площадь коммерческих и социальных помещений составит еще 350 тыс. кв. м.

Сейчас группа компаний проводит проектно-изыскательские работы, завершить которые планируется до конца 2013 года, и в этом же году – приступить к освоению участка.

Новое строительство перечеркнет перспективы появления в Янино коттеджных поселков высокого класса, считают эксперты

В соответствии с требованиями комплексного освоения территории, группа компаний возведет на территории микрорайонов социальную и бытовую инфраструктуру – школы, детские сады, медицинские учреждения, помещения для предприятий сферы торговли и услуг. Реализация проекта займет 3-5 лет – соответственно, все обязательства по возведению двенадцати- и пятиэтажных жилых домов, а также социальной инфраструктуры ГК «СУ-155» выполнит до 2018 года, сообщил представитель компании.

Учитывая, что новый жилой комплекс будет строиться рядом с границей города, стоимость жилья в нем будет приближена к городской стоимости, оценивает генеральный директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер Денис Радзимовский. Сегодня средняя стоимость квартир экономкласса в черте города составляет 80-84 тыс. руб.

за кв. м, в области – 50 тыс. руб. за кв. м, поясняет эксперт.

«Новый жилой комплекс будет иметь достаточно перспективную локацию – рядом с КАД, ТРК «Мега» и другими объектами инфраструктуры, – отмечает господин Радзимовский. – Среди минусов можно отметить, что если в данной локации не будет развиваться ни коммерческая, ни социальная инфраструктура, то новый жилой район впоследствии может стать социально неблагоприятным».

ГК «СУ-155» будет вести строительство параллельно с компанией «Ленстройтрест»,

которая уже анонсировала начало застройки соседних 42 га в первом квартале этого года. Жилой микрорайон экономкласса Jaanila country площадью 280 тыс. кв. м будет насчитывать 43 дома высотой от 5 до 14 этажей. Квартиры в них планируется продавать по 55-60 тыс. руб. за кв. м, ранее заявлял журналистам генеральный директор компании Александр Лелин.

Кроме того, окружение новых микрорайонов составят уже существующие и активно развивающиеся кварталы малоэтажной застройки. Однако новое строительство перечеркнет перспективы появления в Янино коттеджных поселков высокого класса, считают эксперты.

«Если говорить о малоэтажной застройке в массовом сегменте, то спрос на такие проекты и их стоимость сохранятся, а, может, даже и повысятся, поскольку вместе с новы-

ми жилыми домами в рамках КОТ будет развиваться и инфраструктура, – полагает генеральный директор компании London Real Invest Зоя Захарова. – На бизнес- и элитном сегментах, безусловно, появление проектов КОТ отразится отрицательно в силу ухудшения транспортной доступности и уплотнения застройки. Однако надо учитывать, что данная территория и так не пользуется особенно высоким спросом в высоком ценовом сегменте».

Анонсированный проект находится в тренде развития границах с городом территорий, отмечают застройщики, не скрывая и собственного интереса к подобным участкам.

«Думаю, Всеволожский район Ленобласти в местах примыкания к городу будет активно застраиваться в течение 3-5 лет, – говорит директор по маркетингу Normann Дмитрий Уваров. – В области в некоторых отношениях проще получение разрешительной документации, особенно в свете недавнего петербургского ступора с градпланами. Складывается четкое впечатление, что эффективнее решается вопрос по объектам социальной инфраструктуры. Несколькими ниже стоимость участков земли, что также способно привлечь внимание застройщиков. Мы и сами крайне заинтересованы в приобретении новых «пятен» именно в области».

цифра

14

млн кв. м –
портфель проектов ГК «СУ-155»
до 2015 года

вопрос номера

Российские власти в самый последний момент решили продлить сроки действия бесплатной приватизации жилья – они перенесены уже в третий раз – до марта 2015 года. Какие еще законодательные инициативы следует отложить, а принятие каких – необходимо срочно ускорить?

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость»:

Что нужно ускорить, так это работу федеральной регистрационной службы. Или принять законодательно какие-либо нормативные акты, которые позволили бы ускорить их действие. В нашем городе в настоящее время ситуация с регистрацией как на первичном, так и на вторичном рынке, очень сложная. Процедура регистрации осуществляется с большим опозданием. Помимо законодательных актов, стоит в отношении ФРС позаботиться и об увеличении штата сотрудников, росте числа пунктов, куда можно сдавать и где можно получать документы.

Вице-президент, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов:

Следует как можно скорее доработать и принять закон «О федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг». На сегодняшний день Минрегион России анализирует положения законопроекта. Но надо понимать, что в силу закон О ФКС сможет вступить не ранее 2014 года, а полноценно заработать только после принятия всех подзаконных актов.

Дмитрий Шевченко, заместитель председателя правления АКБ «Ланта-Банк»:

Я полагаю, что право на приватизацию жилья, предоставленного по договорам социального найма, можно было бы сделать и бессрочным с учетом того, что такое право предоставляется человеку лишь один раз. Это могло бы сберечь нервы граждан и умерить пыл любителей легкой наживы, которые уже который раз наживаются на подобном ажиотаже. Но бессрочная приватизация имеет смысл только при

условии, что плата по договору социального найма и налог на имущество по приватизированному жилью в ближайшей перспективе будут находиться примерно в одном диапазоне.

Александр Васильев, руководитель петербургского филиала ГСК «Реформа»:

Не проработан вопрос с аварийными зданиями в центре. Сегодня город занимается тем, что пытается найти способ сохранить все, что только можно. При этом понятно, что никаких денег на это не хватит, особенно когда мы говорим о сохранении целых кварталов.

Владимир Улицкий, заведующий кафедрой оснований фундаментов СПбГУП:

В первую очередь нужно решить вопрос с последствиями этой бесплатной приватизации. На сегодняшний день получается, что государство вручает бразды правления жилым фондом обычным гражданам, не специалистам. Люди получают в собственность ветхие здания, с неисправной инженерией, текущими трубами, рущающимися перекрытиями.

И приватизировав эти руины, люди вынуждены еще и платить за то, чтобы как-то в этих условиях жить. Приватизируемое государство нужно обязательно сразу приводить в порядок, чтобы не плодить новые гетто.

Василий Шарпов, юрист девелоперской компании «Сити – XXI век»:

Необходимо отложить запрет на выдачу разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, так как во многих муниципальных образованиях этот документ до сих пор не принят. Крайний срок в законе установлен до 31 декабря 2013 года, но вряд ли он будет выдержан. С 1 марта 2013 года запланирована отмена государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества на срок более одного года. Это скорее негативная мера, чем полезная. Поэтому следует приветствовать ее грядущее аннулирование, которое, возможно, состоится до конца февраля 2013 года. Соответствующий законопроект, рассматривается в Федеральном Собрании РФ.

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 6, 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

Получите бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

050

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



Официальный партнер выставки «Альтернатива городу»



Официальный спонсор Ярмарки недвижимости



Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Специализация: ЭКСПЕРТУ Оценки

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»



Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»



Спонсор бесплатного проезда



БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое

обоснование

строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

«Петрович» всыплет в «Петролит» 20 млн USD

Никита Кулаков / Строительный торговый дом «Петрович» вложит 600 млн рублей в строительство собственного завода строительных смесей под Петербургом. Новое предприятие позволит компании практически удвоить производство смесей под маркой «Петролит». ➔

ООО «Строительный торговый дом «Петрович» в 2013 году начнет строительство завода по выпуску строительных смесей в одном из пригородов Петербурга. «В настоящее время ищем участок площадью 4 га под будущую стройку. Обсуждается как покупка, так и аренда. Сделка завершится в этом году», – сообщил исполнительный директор «Петровича» Виктор Адамов. По его словам, площадь заводских корпусов составит 20 тыс. кв. м. Мощность завода составит около 15 тыс. тонн в месяц (по сухке песка) и 20 тыс. тонн в месяц по выпуску смесей под брендом «Петролит». Инвестиции в проект будут около 600 млн рублей. Из них 400 млн рублей составят заемные средства. Ввод завода в эксплуатацию намечен на весну 2015 года.

Сейчас «Петрович» производит строительные смеси в пос. Ковалево Всеволожского района Ленобласти на линии, которую арендует за 1,2 млн рублей в месяц. Мощность производства составляет 12 тыс. тонн сухих смесей и 9 тыс. тонн песка в месяц. «После запуска нового завода эту площадку закроют», – гово-

рит Виктор Адамов. Продажи смесей под маркой «Петролит» в 2012 году увеличились на 21%. В компании это объясняют ростом объемов индивидуального жилищного строительства в регионе.

Эксперты говорят, что планы «Петровича» своевременные. «Рынок оправился от кризисной паники. Люди снова вкладываются в жилье. Причем не только компании, но и частники – розничная продажа наших смесей за год выросла на 20%», – подсчитал коммерческий директор

компании «Крепс» Леонид Мармур. «Это стабильный сегмент. Он растет на 10-15% в год», – согласен директор по связям с общественностью «Кнауф СНГ» Леонид Лось.

По данным компании «Решение», емкость рынка строительных смесей в 2012 году увеличилась на 20% до 700 тыс. тонн в год. Основные игроки: Knauf, Saint-GobainWeber (марка «Бетонит»), MC-Bauchemie, «Крепс», «Петрович», «Форвард». «Все компании, кроме Saint-GobainWeber, имеют производство в регионе. Доля ввозимой



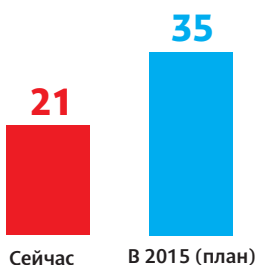
Исполнительный директор «Петровича» Виктор Адамов для реализации проекта ищет участок, площадью 4 га

продукции – около 15%», – приводит данные генеральный директор компании «Решение» Александр Батушанский. Правда, рынок достаточно раздробленный, крупные игроки на нем занимают определенные ниши. Так, Knauf специализируется на производстве гипсовых смесей (флагманский бренд «Ротбанд»), «Ветонит» – на полимерных шпатлевках, а местные производители «Плитонит» и «Крепс» – на цементных смесях.

В 2013 году, по прогнозу, рост сегмента составит еще около 15%. Доля «Петровича» в общем объеме продаж строительных смесей в Петербурге – 10-15%. По данным самого «Петровича», продукция «Петролит» занимает около 40% рынка сухих смесей в нижнем ценовом сегменте Петербурга, в планах компании выйти в средний ценовой сегмент и занять в нем около 30%. Продукция «Петролит» распространяется в сетях «Сатурн», «Вимос», СКС, Всеволожская лесоторговая база, «Интексо», компания ищет новые рынки сбыта, сообщили в «Петровиче».



Выпуск сухих смесей и песка компанией «Петрович» (тыс. тонн)



Подземные строители подводят итоги пятилетней работы

28 февраля 2013 года НП «Объединение подземных строителей» отметит 5 лет со дня принятия решения о создании единственного профессионального союза, который в масштабах всей страны объединил организации, проектирующие и строящие метро, тоннели, инженерные системы и другие промышленные и гражданские сооружения под землей.

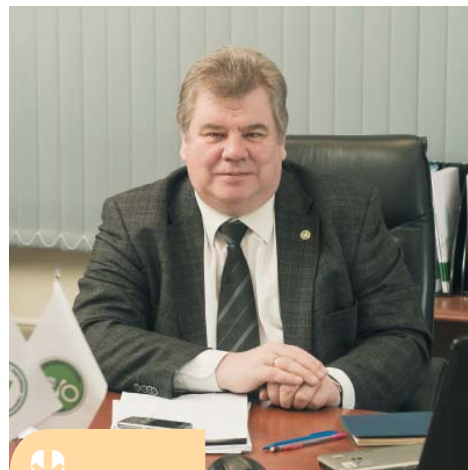
В 2008 году ведущие специалисты подземного строительства из разных регионов страны вошли в Некоммерческое партнерство «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов». В отличие от других специализированных организаций в этой области, НП «Объединение подземных строителей» занимается решением вопросов, определяющих развитие подземной инфраструктуры в целом, а не отдельных ее частей. Основной задачей, стоящей перед Партнерством, является популяризация идеи комплексного освоения подземного пространства. И добиться этого можно только за счет консолидации усилий специа-

листов в разных направлениях подземного проектирования и строительства.

За 5 лет удалось многое добиться: свидетельство о допуске, выданное НП «Объединение подземных строителей» или НП «ОПС-Проект», сейчас является для заказчика гарантом надежности, благодаря авторитету и репутации этих саморегулируемых организаций. Но помимо добросовестного исполнения задач, предусмотренных законом, Партнерства работают над решением многих других вопросов. И если поначалу эти вопросы носили довольно общий характер, то теперь акцент делается на профессиональных задачах – проблемах ценообразования, подготовки кадров, страхования строительных рисков, привлечения внимания к вопросам градостроительного планирования, развития международного сотрудничества, что особенно актуально в свете вступления России в ВТО. Одно из наиболее важных направлений работы – актуализация, гармонизация и разработка новых нормативно-технических документов в области подземного строительства. Эту работу НП «Объединение подземных

строителей» ведет совместно с Комитетом по освоению подземного пространства НОСТРОЙ. НП «Объединение подземных строителей» и НП «ОПС-Проект» также сотрудничают с Национальными объединениями строителей и проектировщиков в вопросах разработки межгосударственных документов, в том числе межгосударственных сводов правил, которые должны стать основой для развития отрасли, способствуя ее рентабельности, росту производительности, применению современных материалов, технологий, методов контроля. Их применение позволит обеспечить конкурентоспособность отрасли и повысить качество работ. Еще одно актуальное направление – организация профессионального обучения и аттестации. В 2012 году для учащихся вузов, которые готовятся к специализации по проектированию и строительству, были утверждены специальные именные стипендии от НП «Объединение подземных строителей», которые призваны стимулировать учебную, научную и практическую деятельность талантливых и перспективных российских студентов и аспирантов,

достигших высоких показателей в учебной и научно-исследовательской деятельности в процессе обучения. Для разработки совместных программ подготовки кадров, обмена опытом и информацией в области регулирования строительной деятельности и стандартизации, передовых строительных проектов, новейших строительных материалов и оборудования, используемых в подземном строительстве, НП «Объединение подземных строителей» вошло в состав крупных международных организаций, специализирующихся на освоении подземного пространства: Комитет по подземному пространству Международной Тоннельной Ассоциации (ITACUS) и Объединение исследовательских центров подземного пространства мегаполисов (ACUUS). Во время конференции «Освоение подземного пространства – возможности и вызовы» (7-9 ноября 2012 года) в Сингапуре были подписаны соглашения о сотрудничестве НП «Объединение подземных строителей» с ITACUS и ACUUS. А 30 января 2013 года Сергей Алпатов, генеральный



Сергей Алпатов: «Только совместными усилиями профессиональных объединений, строительных и проектных компаний и государства можно решить вопросы комплексного освоения подземного пространства России»

директор НП «Объединение подземных строителей» и НП «ОПС-Проект», был избран президентом Некоммерческого партнерства «Российское общество по внедрению бестраншейных технологий» (НП «РОБТ»), что позволяет говорить о тесном сотрудничестве с еще одной профессиональной организацией – Международным обществом бестраншейных технологий (ISTT). Все эти меры направлены на то, чтобы потенциал отечественных спе-

циалистов, занятых освоением подземного пространства, был признан на международном рынке и востребован представителями властных структур и бизнеса. Таким образом, всего за 5 лет Объединению подземных строителей удалось сплотить специалистов в области освоения подземного пространства для достижения единой цели – голос профессионального сообщества должен быть услышан!

Областное предприятие ЗАО «БалТеплоСтрой» держит обороты

В прошедшем, 2012 году ЗАО «БалТеплоСтрой» вывело на полную мощность производство железобетонных изделий (ЖБИ) на предприятии во Всеволожском районе Ленобласти. Даже в феврале, в условиях суровой зимы, компания гарантирует клиенту высокое качество продукции, а также продуманную систему доставки.



Константин Визжачий, заместитель генерального директора ЗАО «БалТеплоСтрой»

На площадке в Ленинградской области выпускается продукция, производство которой требует горизонтальной заливки: шахты лифтов, лестничные марши, дорожные плиты, вентиляционные блоки, нетиповые ЖБИ, напоминает заместитель генерального директора ЗАО «БалТеплоСтрой»

Константин Визжачий. «У нас новые пропарочные камеры, отличная бетономесительная установка, современная линия для производства вентиляционных блоков, усовершенствованный кондуктор для сборки шахт лифтов – по качеству наши шахты являются одними из лучших в городе. Кроме того, мы прошли добровольную сертификацию и получили допуск по пожарной безопасности в соответствии с требованиями МЧС», – рассказал Константин Васильевич. Напомним, три других производственных площадки предприятия находятся в Ново-Девяткино, Белоострове и Петергофе. Площадки в Ново-Девяткино и Белоострове ориентированы на производство качественных железобетонных изделий, которые используются при строительстве и ремонте наружных инженерных сетей: тепловые камеры, элементы колодцев, каналы непроходные и т. д. Площадка в Петергофе выпускает нетиповые изделия,

которые не являются серийными. Производство устроено таким образом, что компания может быстро перестроиться с выпуска одного вида изделия на другой без потери качества. В структуре ЗАО «БалТеплоСтрой» есть транспортная компания, которая имеет в собственности более 50 единиц техники. Кроме того, компания владеет собственной спецтехникой: самосвалами, цементовозами и др. Наличие собственного подвижного состава позволяет компании оптимизировать условия поставки, сохраняя фирменное качество, снизить стоимость продукции и цену для конечного потребителя. ЗАО «БалТеплоСтрой» может организовать поставку ЖБИ железной дорогой, уже есть опыт поставок в Ямало-Ненецкий автономный округ, Республику Коми, Хабаровск, Тюменскую область и многие другие. Мы производили и поставляли железобетонные изделия для объектов федерального значения:

- строительство магистральных газопроводов;
 - строительство жилья для военнослужащих Министерства обороны Российской Федерации по президентской программе в г. Мирном;
 - производили тетраподы для строительства комплекса по перегрузке сжиженных углеводородных газов в морском торговом порту «Усть-Луга». Местного значения:
 - жилой комплекс «Малое Карлино»;
 - жилой комплекс «Ленинский проспект»;
 - квартал «Ладожский парк»;
 - жилищный проект «Северная долина».
- Мы будем рады видеть вашу компанию в нашем списке VIP-клиентов.**



192019, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 14, лит. С, офис 311
Тел./факс: (812) 449-73-63
E-mail: bts@baltts.ru
www.baltts.ru



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Жители «Нового Оккервилья» получают ключи от квартир на два года раньше

За месяц с начала заселения второй очереди «Нового Оккервилья» (2-й пуск) ключи получили более 300 дольщиков. По прогнозам ИСК «Отделстрой», еще столько же семей получат ключи от нового жилья до конца марта. Оставшиеся 250 квартир, купленные в рассрочку, будут заселены после полной оплаты по договору. Процедура передачи квартир новоселам началась 14 января 2013 года. При этом сроки

заселения, прописанные в ДДУ, установлены до IV квартала 2014 года. Таким образом, за счет досрочной сдачи дома и отлаженной процедуры заселения покупатели квартир во второй очереди «Нового Оккервилья» получают ключи практически на два года раньше срока. «Обычно клиенты настроены пессимистично относительно сроков заселения и прибавляют еще год-полтора к обозначенной в рекламе дате

окончания строительства. Мы же каждый раз доказываем на деле, что заселиться сразу после сдачи дома реально», – объясняет начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин. 2-й пуск второй очереди «Нового Оккервилья» был сдан 28 декабря 2012 года, на год раньше установленного срока. Это 850 квартир общей площадью 36,8 тыс. кв. м, расположенные в последних девяти секциях дома.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



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

Щебень, песок, бетон - всё от производителя, доставка!



Формула успеха!



ОТДЕЛСТРОЙ КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

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

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

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

НОВОСТИ

➔ **Начался второй этап масштабной реконструкции** Первомайской ТЭЦ ОАО «ТГК-1» – строительство объединенного вспомогательного корпуса (ОВК). На прошлой неделе была залита первая свая в основание здания ОВК, расположенного рядом с двумя новыми энергоблоками ТЭЦ суммарной мощностью 360 МВт, сообщила пресс-служба ТГК-1.

Как отметил Вадим Ведерчик, директор по капитальному строительству ОАО «ТГК-1», «проект комплексной модернизации Первомайской ТЭЦ значительно повысит надежность и качество энергоснабжения потребителей юго-западной части города. После завершения проекта ТЭЦ будет соответствовать самым высоким экологическим стандартам, будут полностью исключены сбросы нагретой технической воды в акваторию Финского залива, значительно сократятся выбросы загрязняющих веществ в атмосферу. Кроме того, новое оборудование имеет более высокий КПД, что позволит снизить затраты на производство тепловой и электрической энергии».

➔ **Комитет по управлению городским имуществом** к 1 июля разработает правила, по которым на улицах Санкт-Петербурга можно устанавливать торговые павильоны. По словам председателя Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка (КРППР) Эльгиза Качаева, постановление пока «сырое». В частности, обсуждается, но еще не прописана возможность сократить количество магистралей, на которых запрещено ставить торговые павильоны, передает АСН-инфо. «Никаких ларьков ни на Дворцовой площади, ни у метро не будет», – заявил Эльгиз Качаев в ответ на предложение о том, что расширение списка мест, где разрешена мелкая торговля, приведет к появлению ненужных магазинов на Невском проспекте и центральных площадях города.

➔ **Нижняя Силезия намерена профинансировать строительство** в Ленинградской области агропромышленного распределительного центра стоимостью 2,8 млрд руб. Об этом шла речь на рабочей встрече делегации Нижней Силезии в комитете по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленобласти. В рамках беседы Генеральный консул Республики Польша в Санкт-Петербурге Пётр Марчиняк рассказал, что подобные логистические терминалы уже построены в Польше, и, в частности, в Нижнесилезском воеводстве – во Вроцлаве. Кроме того, Агентство по экономическому сотрудничеству Нижней Силезии помогает в создании таких центров на Украине и в Белоруссии.

Агротерминал в Ленинградской области планирует построить ЗАО «Норд-овощ», и польская сторона, изучив разработанный проект, выразила готовность участвовать в его финансировании. Согласно бизнес-плану, территория комплекса составит 30 гектаров, объем инвестиций – 2,8 млрд руб., а срок окупаемости – до 15 лет. К маю 2013 года инвесторы рассчитывают окончательно определиться с земельным участком и уточнить сумму затрат. После этого состоится очередной раунд российско-польских переговоров, где будет определена степень участия каждой из сторон, сообщила пресс-служба губернатора и правительства области.

«Немецкие коттеджи» могут стать памятниками

Антонина Асанова / Совет по сохранению культурного наследия рассматривает вопрос о придании статуса памятников городским зданиям 1955-1973 годов постройки. Эксперты в целом поддерживают инициативу, однако предупреждают: признание памятниками жилых кварталов послевоенной застройки может привести к обратному – к их медленному разрушению. ➔



Признание немецких коттеджей объектами культурного наследия может привести к проблеме, аналогичной ситуации с жилмассивами, построенными в 1930-х. У государства нет средств на их реставрацию, а инвесторам они неинтересны

Совет по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга принял решение создать рабочую группу для проведения историко-культурной экспертизы постсталинских зданий, возведенных в 1955-1973 годах. Члены совета единогласно согласились с необходимостью признания их памятниками истории и культуры.

Согласно Федеральному закону «Об объектах культурного наследия» от 2002 года в государственный реестр памятников могут быть включены объекты культурного наследия, с момента создания которых или с момента исторических событий, связанных с ними, прошло не менее 40 лет, начал выступление историк архитектуры Борис Кириков. Тем не менее последним крупным комплексом памятников, который обрел статус выявленного объекта культурного наследия, стала первая очередь Ленинградского метрополитена 1955 года постройки.

«Реестр исторических объектов должен быть адекватен культурному наследию, – заявил господин Кириков. – Значит, если была определенная эпоха, так или иначе постройки, которые она после себя оставила, должны войти в реестр объектов охраняемого наследия».

Для начала Борис Кириков предложил провести экспертизу восьми объектов, построенных с 1955 по 1973 годы: Финляндского вокзала, двух зданий с народным названием «Гимн колоннам» – института «Ленпроект» и соседнего жилого дома на Троицкой площади, ансамбля Комсомольской площади, здания ТЮЗа, спортивного комплекса «Юбилейный», школ № 345 в Невском районе и № 2 на Васильевском острове и терминала «Пулково-1». Принципами формирования списка памятников являются их архитектурная и историческая значимость для Петербурга, России и мира или значение объекта в городской среде, пояснил эксперт.

«По-прежнему сохраняется инерция если не негативного, то по крайней мере

индифферентного отношения к архитектуре второй половины XX века, – с сожалением сказал Борис Кириков. – Тем не менее, несмотря на засилье типовых проектов, был создан ряд выдающихся объектов градостроительства и архитектуры, и уже наступило время начать их охранять».

Здания эпохи строительства развитого социализма вызывают неоднозначное отношение не только среди горожан. Дискуссии о значимости построек этого периода продолжают идти внутри самого сообщества архитекторов.

«Период 1955-1973 годов считаю малоинтересным в силу социальных условий, не давших примеров качественной архитектуры», – высказывается главный архитектор проектов АБ «Студия-17» Владимир Лино.

Тем не менее архитекторы и эксперты поддерживают инициативу по исследованию перечисленных зданий. «Сегодня распространен взгляд, что внимания заслуживают только здания дореволюционной постройки, а признание этих объектов памятниками позволит изменить общественное мнение и, может быть, относиться к ним аккуратнее – некоторые из построек находятся в не очень хорошем состоянии», – аргументирует решение совета руководитель архитектурной мастерской «Рейнберг и Шаров» архитектор Андрей Шаров.

Внимание участников рынка обратило на себя другое предложение Бориса Кирикова. Предложенный список из восьми объектов – не окончательный, подчеркнул он. В него могут войти Ленинградский дворец молодежи, гостиница «Санкт-Петербург» и другие объекты. «Особый вопрос – малоэтажное строительство послевоенных лет, которое сформировало самые уютные, самые удобные кварталы в нашем городе с великолепным качеством проектирования, удобными, компактными квартирами», – отметил господин Кириков.

«Малоэтажные дома послевоенной застройки есть в кварталах Нарвская Застава и Сосновая Поляна 1-5, включенных в программу реновации, – говорит директор проектов ООО «СПб Реновация» Владимир Ефремов. – По сути, они представляют собой кирпичные колонны, между которыми залиты внешние стены из шлакобетона и устроены деревянные перекрытия, в домах нет подвалов и все коммуникации проходят под полом. Особого внимания заслуживают неудобные планировки квартир с сравнительно небольшими комнатами при больших коридорах. Во многих квартирах нет ванных комнат, а те, что есть, установлены самими жителями. Реставрация этих домов невыгодна из-за плохого технического состояния».

Признание таких кварталов объектами культурного наследия может привести к проблеме, аналогичной ситуации с конструктивистскими жилмассивами, построенными в 1930-х, считают эксперты. Не отвечающие современным нормам проживания и часто построенные из материалов не лучшего качества, они продолжают медленно разрушаться. У государства нет средств на их реставрацию, а инвесторам они неинтересны.

«На мой взгляд, памятниками архитектуры следует признать не внутриквартальные обычные дома, а только дома с уникальными фасадными решениями», – считает заместитель директора АН «Бекар» в Санкт-Петербурге Леонид Сандалов.

«Я бы очень осторожно начал такого рода процессы, поскольку, действительно, мы сталкиваемся с проблемой, когда у государства нет возможности содержать объект, а у инвесторов нет возможности применить современный подход и сделать объект привлекательным из-за слишком строгих ограничений, – говорит директор департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург Василий Довбня. – Для начала необходимо составить четкий перечень таких объектов, собрать комиссию, состоящую из экспертов – архитекторов, инвесторов, историков, – и оценить каждый, с тем чтобы сохранить те, что действительно имеют ценность. Потому что если все объекты этих годов постройки попадут в список неприкосновенных, это, к сожалению, не гарантирует их сохранности».

справка

➔ Кварталы так называемых немецких коттеджей – 2-4-этажных домов, к строительству которых привлекались военнопленные, – находятся в Приморском, Выборгском, Красногвардейском, Невском, Кировском и районах. Однако если в северной части города они содержатся в хорошем состоянии, то в южной – часто в ветхом. Многие из них располагаются вблизи промзон.

ВТБ24 нагоняет Сбербанк в ипотеке

Антонина Асанова / Два крупнейших игрока на рынке выдачи ипотеки – петербургский филиал ВТБ24 и Северо-Западный банк Сбербанка России отчитались о финансовых результатах 2012 года. В русле общего роста рынка темпы прироста ипотечного портфеля и объемов выдачи кредитов у ВТБ24 оказались значительно выше. ➔

В 2012 году петербургское отделение Сбербанка оформило кредитов на 16,8 млрд рублей, как рассказала заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка России Марина Чубрина. Общий ипотечный портфель банка по Северо-Западу вырос на 29% и достиг 62,5 млрд рублей. Средний размер ипотечного кредита по Петербургу составил 2 млн рублей.

В свою очередь ВТБ24 в Петербурге выдал 13 млрд рублей ипотечных кредитов, увеличив эту часть кредитного портфеля на 72% до 30,4 млрд рублей, озвучил достижения вице-президент, управляющий петербургским филиалом банка Михаил Иоффе.

При этом названные банками данные о занимаемой ими доле рынка примерно одинаковы. Так, Марина Чубрина считает, что Сбербанк занимает 21% петербургского рынка ипотеки, а Михаил Иоффе, что доля ВТБ24 – стабильно держится выше 20%, а к концу года достигла 25%.

Тем не менее, очевидна тенденция – доля ипотечного рынка ВТБ24 растет быстрее доли Сбербанка. В 2013 году в Петербурге ВТБ24 намерен выдать 15 млрд рублей ипотечных кредитов, рассказал Михаил Иоффе. Тогда как Сбербанк рассчитывает сохранить или чуть превысить прошлогодний объем, заявила Марина Чубрина.

Основная причина роста ВТБ24 – усиление позиций в сегменте выдачи ипо-

МНЕНИЕ



Андрей Останин, директор управления привлечения инвестиций, холдинг RBI:

➔ Мы наблюдаем два интересных тренда на рынке ипотечного кредитования – увеличение интереса к ипотечным инструментам у покупателей элитного жилья.

В 2011-2012 годах этот показатель составляет порядка 10%. Причины две – во-первых, покупатели верят в рынок недвижимости и готовы покупать жилье с использованием ипотечных средств. И во-вторых, – удобство – ипотека позволяет покупателям не выводить денежные средства из бизнеса. Второй тренд – использование клиентами комбинированных схем, сочетающих ипотечные программы с эксклюзивными предложениями застройщиков.

течных кредитов на рынке первичной недвижимости. Сейчас банк выдает кредиты для 60% городских строительных проектов. По признанию представителей обоих банков, этот сегмент рынка растет наиболее активно. Кроме того, в отличие от Сбербанка, ВТБ24 не собирается приостанавливать выдачу кредитов с господдержкой, также заверил господин Иоффе. «Это одна из самых популярных программ», – пояснил он.

Представители Сбербанка затруднились прогнозировать развитие рынка ипотеки Санкт-Петербурга в 2013 году. А вот по прогнозу Михаила Иоффе, в этом году он вырастет на 25-30%. «Такого роста – более 40%, как в 2012 году не будет», – заявил

господин Иоффе. Ставки по ипотеке в 2013 году меняться не будут, поделился прогнозом Михаил Иоффе, не исключая возможности их снижения в рамках маркетинговых акций, проводимых в кооперации с застройщиком.

«Полагаю, что подобная динамика связана, в первую очередь, с эффектом существенно более низкой базы ВТБ24, – объясняет рост банка аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. – По мере расширения портфеля, темпы дальнейшего роста, скорее всего, будут стабилизироваться. Кроме того, фундаментально существенную роль играет общая выраженная восходящая динамика рынка ипотечного кредитования. Так, за 11 месяцев

2012 года на локальном рынке СЗФО объем кредитования вырос от года к году на 61% и превысил 100 млрд рублей. В Санкт-Петербурге темпы роста составили около 56%».

По предварительным оценкам УК «Финам Менеджмент», в прошлом году объем ипотечного кредитования вырос не менее чем в 1,4 раза и составил более 1 трлн рублей. В 2013 году, несмотря на возможное замедление темпов ипотечного кредитования, позитивная тенденция скорее в целом сохранится. Повышение ставок, вероятнее всего, продолжится, по предварительным оценкам, также в пределах 1 процентного пункта, что станет фактором некоторого снижения спроса и замедления развития рынка ипотечного кредитования. Вместе с тем подобное повышение ставок позволит рынку в условиях высокой потребности в жилой недвижимости продемонстрировать заметный рост, полагают в «Финаме».

цифра

25-30% -

составит рост рынка ипотеки в 2013 году

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международная строительная выставка и форум

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

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В рамках форума:

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на сайте www.interstroyexpo.com

Организаторы: primexpo, ITE GROUP PLC, ufi, МЭИ

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный медиапартнер: **Спайк**

Деловой партнер: **СТРОЙ АРМЕТ**

Генеральный отраслевой партнер: **Ктостроит.ру**

Интернет-партнер: **АСН**

Стратегический партнер: **ВЕСТНИК**

Контакты: +7 812 380 6014, +7 812 380 6004, build@primexpo.ru, www.primexpo.ru

конкурс

«Мастерок» поможет оценить сильные и слабые стороны

В Петербурге продолжается прием заявок на участие в конкурсе «Строитель года – 2012». «Строительный Еженедельник», выступающий генеральным информационным партнером мероприятия, продолжает публикацию мнений о конкурсе руководителей компаний, неоднократно побеждавших в «Строителе года».

Вячеслав Заренков, президент Etalon Group: – «Золотой мастерок» можно назвать символом золотых рук, высокого мастерства и профессионализма. Не зря профессия строителя почитаема многие годы и признается одной из самых мирных и важных для людей. Строители – настоящие создатели, а мастерок – один из старейших инструментов, используемых в строительном деле, помогающий из малого создавать великое. Но только в руках истинного строителя мастерок становится золотым. Компании, принимающие участие в конкурсе, на наш взгляд, во-первых, хотят проверить свои силы, посоревноваться с лучшими среди лучших. И не просто ради победы, а для того, чтобы оценить свои сильные и слабые стороны, получить новый



опыт, стимул для развития, совершенствования. А во-вторых, звание лучшей компании в своей сфере строители, в первую очередь, завоевывают не для себя, а для своих клиентов, чтобы те могли быть уверены в своем выборе. Конкурс будет и дальше пользоваться признанием среди профессионалов. Надеемся, что он будет развиваться, всегда чувствуя актуальные потребности отрасли, при этом сохраняя лучшие традиции нашей профессии.



Существующие нормы в строительстве определяют только нижнюю планку минимальных требований к строительным объектам

Контроль качества ставят на ступени

Татьяна Крамарева / Изменения в городской системе госзаказа, произошедшие несколько месяцев назад, заставили крупных поставщиков услуг задуматься о совершенствовании контроля качества. ➔

По мнению крупных игроков петербургского рынка поставок и услуг, последние изменения в структуре правительства города создают благоприятные предпосылки для выхода на новый уровень качества строительных материалов, кабеля, металло- и трубопроката. Речь идет о появлении Комитета по государственному заказу под председательством Сергея Русина и смене руководства в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры, который в конце декабря возглавил Дмитрий Буренин, ранее глава Комитета финансового контроля.

«Сегодня, к сожалению, границы разрешительных документов слишком размыты, а конструкторы очень консервативны и, как правило, стараются использовать традиционные материалы. Кроме того, мы действительно сталкиваемся с тем, что строители и инвесторы часто интересуются не надежностью конструкции и ее высокие эксплуатационные характеристики, а большая экономия, даже на стадии согласованного проекта», — прокомментировал ситуацию Юрий Суняев, заместитель директора по маркетингу и продажам дивизиона «Северсталь Российская сталь».

«Необходимость ужесточения требований к входному контролю качества материалов и оборудования при производстве работ в строительстве очевидна. Существующие нормы в строительстве определяют только нижнюю планку минимальных требований к строительным объектам. Недобросовестные компании нацелены в основном на экономию и сроки сдачи объекта, а не на повышение качества применяемых материалов и технологий, надежности и эксплуатационных характеристик объекта. Достаточно вспомнить целую серию громких скандалов, разразившихся в последнее время в РФ, в связи с использованием некачественных материалов», — констатирует Мирослав

Августиневич, директор УПТК филиала ОАО «Метрострой».

«Масштабы фальсификации при изготовлении и сертификации кабельной продукции растут. Основной объем контрафактной продукции приходится на продукцию массового спроса: кабели и провода на низкое напряжение. Прежде всего — это занижение сечения токопроводящей жилы, уменьшение толщины изоляции, использование некачественных материалов. В последнее время участились подделки кабеля и на среднее напряжение. Это связано с несовершенством законодательной базы, слабой информированностью потребителей, желанием сэкономить на материалах пусть даже в ущерб качеству продукции», — считает Георгий Ершов, начальник службы управления маркетингом ООО «Камский кабель».

По мнению добросовестных производителей и поставщиков, необходимы серьезные строгие меры контроля качества.

Как уточняет господин Августиневич, необходим многоступенчатый жесткий контроль качества и, прежде всего, боль-

шее распространение добровольной сертификации, которая является неременным условием деятельности крупных игроков уже сегодня. Например, в УПТК филиала ОАО «Метрострой» внедрена система менеджмента качества СТП 1805000-09-2005 «Комплексное управление качеством строительных материалов», разработанная на основе международного стандарта ISO 9001:2000. Поступающие от заводов-производителей материалы обязательно проходят лабораторные испытания на соответствие требованиям ГОСТов и только после этого поставляются на объекты.

Так, и ОАО «Северсталь» провозглашает политику соответствия положениям международных стандартов, одновременно делая ставку на внедрение новых материалов, превосходящих традиционные материалы по эксплуатационным характеристикам и более экономичных в использовании. «К примеру, в прошлом году компания приступила к выпуску арматуры А600с (АрмаНорма), которая отлично себя проявляет при использовании в областях очень низких температур, до минус

55-70 градусов, и позволяет снизить потребление металла до 45% относительно класса А400 и до 19% относительно класса А500С», — сообщил заместитель директора по маркетингу и продажам дивизиона «Северсталь Российская сталь» Юрий Суняев.

Западно-Сибирский металлургический комбинат (структура холдинга «Евраз Групп») декларирует повышение результативности интегрированной системы менеджмента в соответствии с требованиями OHSAS 18001, ISO 14001, ISO 9001 и т. д. Аналогичную политику контроля качества проводят и другие лидеры петербургского рынка. «При производстве труб мы используем стальные листы только проверенных поставщиков. В частности, при производстве труб большого диаметра используется металл Магнитогорского металлургического комбината (ММК). Специалисты ЧТПЗ и ММК проводят регулярные координационные совещания», — сообщили в ЧТПЗ. Кроме того, с конца 2012 года партии труб большого диаметра производства ЧТПЗ сопровождаются уникальными сертификатами качества, бланки которых изготовлены на Московской печатной фабрике Гознака.

Помимо контроля качества со стороны производителей необходим входной контроль при поступлении оборудования, стройматериалов непосредственно на площадку исполнителя работ.

«Конечно же, отдельные крупные строительные организации выделяют в своем составе структуры по отбору поставщиков и оценке качества используемых материалов в соответствии с требованиями технической и проектной документации. Что действительно гарантирует качество поставки. Мы считаем необходимым использовать уже существующий опыт. Самый эффективный путь развития — активное внедрение независимого контроля качества. В ОАО «Метрострой» эту функцию выполняет Управление производственно-технологической комплектации (УПТК)» — отметил господин Августиневич.

В свою очередь в ООО «Мечел-Сервис» выразили готовность рассматривать идеи, повышающие прозрачность рынка. «Мы негативно относимся к недобросовестным поставщикам некачественной металлопродукции и готовы обсуждать любые идеи и инициативы, направленные на улучшение ситуации в отрасли, при условии, что они не создадут дополнительных сложностей для добросовестных поставщиков, — подчеркнул в компании «Мечел-Сервис». «Наша компания заинтересована в создании механизмов, которые бы способствовали продвижению на рынок новых современных материалов, что в конечном итоге могло бы повысить качество возводимых объектов, в том числе и социально значимых», — заявили в ОАО «Северсталь».

«Необходим комплексный подход к отбору поставщиков для повышения конкуренции среди участников строительного рынка. И обязательным условием при отборе должно быть подтверждение квалификации участников рынка», — уверены в филиале УПТК «Метрострой».

МНЕНИЕ



Дмитрий Буренин, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга:

➔ Считаю, что в рамках действующего законодательства можно организовать работу таким образом, чтобы исключить нарушения. Качественные материалы должны использоваться не только при строительстве жилья и социально значимых объектов. Скажем, при строительстве самолетов также должны быть качественные детали из качественного металла. Если этого не происходит, это проблема, в том числе, и даже — прежде всего, тех, кто принимает работу. Если должным образом организовать технический надзор, то именно он должен обеспечить входной контроль используемых при строительстве материалов и оборудования. Все строительные компании являются участниками СРО. А саморегулируемая организация, как прописано в законе, несет ответственность за недобросовестное исполнение контрактов своими участниками. К сожалению, фактически эта норма не применяется, но механизмы заложены. Что касается Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, эти механизмы будут использоваться в полной мере. Моя основная задача — заставить генподрядчиков выполнять контракты в строгом соответствии с проектами, согласованными с экспертизой.

Василий Селиванов:

«Два года до вывода продукта на рынок мы работали в формате НИИ»

В прошлом году компания LEGENDA вышла на рынок Петербурга с новым продуктом smart. О том, чем жилье, продвигаемое под таким брендом, отличается от остального предложения квартир, и о тенденциях и перспективах рынка генеральный директор компании LEGENDA Василий Селиванов рассказал корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Николаю Волкову. ➤

— Что такое smart? И почему ваша компания заявила о себе новым продуктом, а, например, не адресной программой или эксклюзивной ценой?

— Мы изначально хотели создать новый продукт, потому что традиции жилищного строительства в стране шли вразрез с нашим пониманием интересного и эффективного бизнеса. Концепция smart базируется на самом простом тезисе: современный покупатель — думающий и очень требовательный. Ему подходят не все планировки. Людям не нужны квартиры с нефункциональными метрами, из-за которых квартира растёт в цене, но «падает» в комфорте. Если угодно, это элемент справедливости: почему покупатель должен переделывать своими руками то, за что он уже заплатил. А ведь так часто бывает: квартира ещё строится, а дольщик уже думает, как сделать перепланировку. Поэтому мы и вышли на рынок с правильной стороны, выбрав отправной точкой реальные потребности клиента, его семьи, образа жизни.

— Как родился сама идея?

— Два года до вывода продукта на рынок мы работали в формате НИИ. Сначала собрали планировочные решения жилья в городах мира с высокой плотностью населения и посмотрели, какие из них самые функциональные. Южная Америка, Ближний Восток, Индия, Япония, Китай, США — из всего этого многообразия мы выбрали те узлы, элементы и решения, которые уместны и реализуемы на российском рынке. Затем специалисты нашей маркетинговой лаборатории стали оценивать получившийся продукт с точки зрения покупателей, разных типов семей. В итоге получилось то, к чему мы стремились — матрица планировок, привязанных ко всем основным типам семей (мы их выделили девять). По этой матрице мы начали собирать наши дома.

— Результат оправдал ожидания? Вы смогли создать что-то принципиально новое?

— Мы выявили больше типов квартир, нежели есть в классическом наборе. Как следствие, наше жилье получилось более функциональным, чем традиционное рыночное предложение, так как изначально проектировалось в соответствии с потребностями человека, семьи.

Smart-продукт позволил извлечь гораздо большую пользу и функциональность в площадях, близких к традиционным рыночным. И даже в минимально возможных метражах получить комфорт и полноценные решения. В разных планировках мы выделили жилое пространство — living-area, в котором люди проводят большую часть своей домашней жизни, а к нему добавляли спальни — в соответствии с тем, сколько человек должно жить в этой квартире. Поэтому у нас нет «однушек», «двушек», «трешек». Есть квартиры с одной, двумя и тремя спальнями. Есть и студии, но не традиционные для рынка «стаканы», а полноценное жилье

с выделенной кухонной зоной, ванной комнатой, в большинстве случаев с двумя окнами.

— Как вы сформулировали рецепт идеальной планировки?

— Максимизировать площадь, в которой живет семья, сократить до разумных пределов площадь, в которой люди ночуют. И уж тем более исключить потери на коридорах. Даже не стоит сравнивать традиционную «двушку» и smart-квартиру с двумя спальнями. При одинаковом метраже возможности этих квартир несопоставимы.

— Насколько старт smart оказался удачным?

— Наш первый дом «LEGENDA на Оптиков, 34» впервые был представлен на осенней Ярмарке недвижимости. Шоу-рум, демонстрирующий одну из планировок в натуральную величину, вызвал огромный интерес посетителей. Результаты продаж первых месяцев полностью оправдали наши ожидания — продукт понят и принят покупателем, потому что отражает реальную заботу о человеке, его быте и комфорте, семейных и личных ценностях.

— Кажется, достаточно простое решение, но почему до него додумались только вы?

— Я убежден, что рынок жилищного строительства застоялся с точки зрения развития новых продуктов, качественное предложение формируется по остаточному принципу. С точки зрения планировок, по сути, никаких серьезных изменений не было — мы видим все те же «однушки», «двушки», «трешки». А при периодически возникающем дефиците предложения вообще отпадает необходимость что-то менять. Как получается, так и строят. Ведь все равно купят. Избыток предложения крупногабаритных квартир регулировался сокращением их доли в домах — их место просто занимали «студии-стаканы», лишенные вообще всякой функциональной логики.

Все «оберточные» истории в этом контексте — не более чем желание компаний «вдуть» свой продукт при всех его очевидных минусах. Единственным критерием остается стоимость метра.

Мы дали клиенту выбор и предложили возможность мыслить стоимостью покупки всей квартиры, а не отдельно-го квадратного метра. Мы предлагаем семьям готовое решение для комфортной и полноценной жизни, и это решение имеет конкурентную цену.

— Но все-таки как участник рынка вы можете сделать прогноз изменения стоимости метра в 2013 году?

— Я не вижу предпосылок к тому, чтобы цены снижались. В этом году мы уже наблюдаем, что общая тенденция к росту сохранилась. А учитывая сокращающееся предложение в инфраструктурно развитых районах, рост цен будет выше, чем в 2012 году. Думаю, что планку в 100 тыс. рублей за 1 кв. м рынок легко преодолет.

— Вы говорите, что предложение сокращается. Это результат городской политики?

— С одной стороны, есть цели, озвученные на федеральном уровне — это развитие жилищного строительства, снижение административных барьеров и т. д. С другой — мы видим, что город не проводит торгов, и даже рынок частной земли оказался в зоне повышенного риска. Девелоперы не видят векторов и новых правил игры. И пока по законам движения капитала миллиарды инвестиций утекают в соседние регионы. И я не понимаю, какими благими целями город сможет оправдать такие потери для бюджета и экономики.

— И как в этой ситуации вы планируете развивать свою деятельность?

— Главная задача — она же и тактическая, она же стратегическая — это дальнейшее формирование и продвижение нашего бренда. Наша инвестиционная программа заточена именно под это: мы ищем стратегически верные площадки, а имеющиеся готовим под нашу концепцию. Smart будет развиваться и как концепция, и с точки зрения адресной программы.

НОВОСТИ

➤ **ГК «РАЗМАХ» приступает к высвобождению** под новое строительство бывшей промтерритории завода «Вагонмаш» на Московском проспекте. На этом участке ГК «Эталон» планирует построить жилой комплекс комфорт-класса площадью около 200 тыс. кв. м.

Работы по реновации промышленного участка в 12,9 га, ограниченного Московским проспектом, Заставской улицей и железнодорожной станцией Корпусное шоссе предполагается завершить к концу 2013 года — за это время все действующие заводские службы должны поэтапно переехать на Чугунную улицу, сообщила пресс-служба ГК «РАЗМАХ».

Редевелопмент указанной территории будет выполнен строго в соответствии с согласованной концепцией высвобождения, основанной на проведенной ВООПИК историко-культурной экспертизе.

➤ **Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ)** в 2013–2015 годах получит из федерального бюджета 139,6 млрд руб. на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки субъектам РФ. Соответствующее распоряжение подписал председатель правительства РФ Дмитрий Медведев.

В том числе в 2013 году Фонду ЖКХ будет выделено 41,4 млрд руб., из которых 32,9 млрд руб. будут направлены на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, 7 млрд руб. — на капремонт многоквартирных домов, 1,5 млрд руб. — на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

➤ **Детский тематический парк «Минопалис»** займет более 5 200 кв. м в ТРК «Европолис» и будет состоять из 35 игровых станций, 70 игровых площадок, детского театра на 250 мест, автодрома, спортивной площадки более 200 кв. м, «Луна-парка» для самых маленьких, кафе и ресторана для родителей и детей. Запуск проекта запланирован на 4-й квартал 2014 года, одновременно с открытием ТРК «Европолис».

«Минопалис» — это интерактивный тематический парк для детей от 4 лет, сочетающий в себе развлекательный и образовательный форматы. Каждый из объектов детского города — тематическая станция площадью от 25 до 500 кв. м — действующая копия городской мэрии, банка и отделения полиции, супермаркета, больницы, театра и салона красоты, где дети смогут попробовать себя более чем в 90 профессиях.

В России и странах ближнего зарубежья сеть «Минопалис» по франчайзингу продвигает компания Agat Group, развивающая сеть парков развлечений Harpyon. Первый проект «Минопалис» откроется в Краснодаре в середине 2013 года. Запланировано, что к 2016 году сеть «Минопалис» будет насчитывать уже семь городов и объединит Москву, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Тюмень, Киев и Алматы. Каждый из парков будет иметь свой неповторимый стиль и тематику.

ТРК «Европолис» — флагманский проект компании FORT GROUP. Общая площадь — 141 700 кв. м, арендная — 60 500 кв. м. Зона охвата ТРК — 810 000 чел., планируемая посещаемость — 40 тыс. чел. в день. Объект расположен на пересечении крупных транспортных магистралей, в пешеходной доступности от станции метро «Лесная».



Северо-Западный округ ратует за изменения в Уставе НОСТРОЙ

Екатерина Костина / 18 февраля состоялась Окружная конференция НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу. Представители саморегулируемых организаций приняли решение об изменении в Уставе НОСТРОЙ, а также проголосовали за перенос даты и места проведения VII Всероссийского съезда строителей. 📌

Фото: Елена Кривоша



Было решено обратиться с предложением к Всероссийскому съезду организовать рабочую группу для доработки текста предложенных изменений и дополнений в Устав

Председателем на конференции выступил Сергей Петров, депутат Государственной Думы РФ, Координатор НОСТРОЙ по СЗФО.

Комиссия продолжит работу

Первым вопросом, вокруг которого развернулась полемика, стала тема, связанная с деятельностью Комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении членов НОСТРОЙ (далее – Комиссии), связанных с деятельностью руководителя аппарата объединения Михаила Викторова. Напомним, что она была создана решением VI Всероссийского съезда саморегулируемых организаций.

Дмитрий Рожин, помощник депутата ГД РФ Виталия Южилина, члена Комиссии, сообщил, что Комиссия была сформирована Съездом, однако Совет НОСТРОЙ принял решения о расширении ее состава, а также о завершении ее деятельности. Он предложил принять решение о возобновлении работы Комиссии, так как она не в полной мере выполнила свои задачи, а также о назначении Съездом нового состава, председателя Комиссии и об утверждении регламента ее работы.

Владимир Юсупджанов, президент НП «Управление строительными предприятиями Петербурга», отметил, что Комиссия не закончила свою работу и не сделала итоговый доклад, не считая краткого сообщения ее председателя на Совете. Он поддержал предложение о возобновлении работы Комиссии, с тем чтобы завершить ее деятельность и оценить

ущерб, причиненный Национальному объединению.

В свою очередь Валерий Ревинский, руководитель департамента мониторинга и взаимодействия с органами госнадзора НОСТРОЙ, сообщил, что Национальное объединение представило все необходимые документы Комиссии, а также отметил, что Комиссия «выводов делать не должна, а только подтвердить или опровергнуть факты, о чем Совету и был сделан доклад председателем Комиссии».

Однако Михаил Воловик, член Совета НОСТРОЙ, выразил мнение, что втягивание в конфликт сотрудников аппарата Национального объединения неэтично, поскольку они являются подчиненными руководителя аппарата и выполняют его поручения. Он также поддержал предложение о возобновлении работы Комиссии, так как она не отчиталась перед Советом и Съездом.

Валерий Мозолевский, генеральный директор СРО «Сахалинстрой», считает, что Комиссия была сформирована решением Съезда, поэтому Совет НОСТРОЙ превысил свои полномочия, приняв решения об организации работы Комиссии и о прекращении ее работы. Он предложил вынести на VII Съезд НОСТРОЙ, намеченный на весну 2013 года, вопрос не о возобновлении, а о продолжении работы Комиссии, сформированной VI Съездом.

После активного обсуждения данного вопроса, участники заседания единогласно приняли решение рекомендовать Всероссийскому съезду признать недействительными решения Совета НОСТРОЙ

об изменении состава Комиссии, о назначении председателя Комиссии и определении порядка ее работы, а также решение, которое касается прекращения работы Комиссии. Также участники заседания рекомендовали Всероссийскому съезду продолжить работу Комиссии и включить в повестку дня VII Съезда доклад о результатах работы Комиссии.

Сергей Петров сообщил о том, что президиум Совета НОСТРОЙ на заседании от 24 января 2013 года рассматривал вопрос «О подготовке к VII Всероссийскому съезду» и заслушал предложения провести Съезд в г. Белокуриха Алтайского края 28-29 марта. «Однако на 27-28 марта уже был назначен Съезд Национального объединения проектировщиков, и представители многих СРО не смогут принять участие одновременно в двух мероприятиях. Также проведение Съезда на алтайском курорте будет достаточно обременительно финансово. Если Съезд будет проводиться по доверенностям, то его легитимность вызовет сомнения», – высказал свою точку зрения Сергей Петров. Он предложил обратиться к Совету с предложением об организации Съезда в Москве и о переносе даты его проведения. Участники съезда единогласно проголосовали за это предложение.

Поменять Устав

Одним из главных вопросов в повестке дня Окружной конференции стала тема изменений и дополнений в Устав Национального объединения строителей.

Владимир Бланк, член Совета СРО НП «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве», предложил проект изменений в Устав НОСТРОЙ, направленный на устранение проявлений конфликта интересов, в частности, все органы управления обязаны соблюдать Устав, а в случае несоблюдения Устава Съезд может прекратить полномочия этих органов. Кроме этого, следует уточнить состав органов управления, ввести требование информировать Совет о возникновении конфликта интересов и публиковать в установленные сроки на сайте объединения решения Совета, Ревизионной комиссии, а также информацию о конфликте интересов, о составе имущества, реестре сделок. Владимир Бланк отметил, что «в Устав требуются кардинальные изменения, для разработки которых на Съезде необходимо сформировать представительную рабочую группу».

Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области», высказал свое мнение о том, что 70% текста Устава можно исключить, так как он не соответствует Градостроительному кодексу РФ. «Нужно внести фундаментальные изменения в Устав, начиная с организационно-правовой формы», – подчеркнул он.

Анна Леонова, исполнительный директор НП СРО «Строительный комплекс Вологодчины», предложила создать рабочую группу с целью аккумулировать предложения СРО по внесению изменений в Устав и выработать предложения к Съезду. Владимир Кобзаренко предложил провести совещание саморегулируемых организаций не только СЗФО, но и других регионов и сформировать рабочую группу и из их представителей.

В результате было решено принять за основу предложенные изменения и дополнения в Устав НОСТРОЙ, а также обратиться с предложением к Всероссийскому съезду организовать рабочую группу для доработки текста предложенных изменений и дополнений в Устав.

Сергей Петров выступил с предложением все взносы в НОСТРОЙ разделить на две части. Первая – на текущее содержание органов управления, вторая – на целевые программы, утвержденные Съездом. Участники заседания согласились с этими предложениями.

КСТАТИ

21 февраля состоялась заседание Совета НОСТРОЙ в Москве. Большинство голосов было принято решение о расторжении контракта с руководителем аппарата Национального объединения Михаилом Викторовым. Президент НОСТРОЙ Ефим Басин предложил в качестве нового руководителя Илью Пономарева, экс-заместителя министра регионального развития РФ.

Фотоотчет на сайте www.asninfo.ru

Юлия Киселева: «Логично объединить задачи всех комитетов»

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Юлия Киселева рассказала корреспонденту «Строительного Еженедельника» Антонине Асановой, чего ждет комитет от нового Совета по градостроительной деятельности, как будет корректироваться программа реконструкции центра и надо ли менять структуру Генплана. ➔

– По инициативе губернатора Георгия Полтавченко и его советника Вячеслава Семененко в Петербурге создается новый Градсовет – Совет по градостроительной деятельности. На своей первой встрече его участники потерялись в догадках, с какой целью этот орган создается, какую роль он будет играть и какие задачи решать. Все-таки каким образом, на ваш взгляд, должно быть выстроено взаимодействие комитета с новым советом?

– Во-первых, хочу обратить внимание, что речь идет не о новом Градостроительном совете. Градостроительный совет как сообщество специалистов – архитекторов, планировщиков – будет продолжать свою работу. А общественный совет по градостроительной деятельности при губернаторе Петербурга – это общественное объединение, в которое привлечены эксперты из разных областей, например представители градозащитных организаций и строительных компаний. К функциям, которые возлагаются на новый общественный орган, относятся публичное обсуждение крупных проектов, предполагающих развитие обширных территорий, урегулирование спорных вопросов развития города. Основная его функция – консультативная.

Всегда нужно обсуждать проект перед тем, как его реализовывать, а не после.

– Один из самых критикуемых и спорных проектов, который готовы обсудить участники нового совета, – развитие территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна» – Новая Голландия». Почему работу над этой программой не возглавил КГА?

– Наш комитет принимает участие в разработке отдельных аспектов программы, но, как всем известно, главенствует в процессе создания

этой программы и ее реализации Комитет по экономической политике и стратегическому планированию. Программа по историческому центру включает в себя не только аспекты градостроительного планирования и реконструкции зданий, но и решение массы других проблем. Поэтому логично объединить задачи всех комитетов в рамках органа, который просчитывает экономику проекта.

– Самые острые дискуссии вызывает предстоящее переселение горожан.

– Не знаю ни одного примера, когда во время капитального ремонта дома в нем оставались жить люди. Необходимость временного переселения жителей очевидна. Закон не предполагает возможности принудительного выселения. При этом для желающих изменить

условия своего проживания в коммунальных квартирах, я думаю, эта программа будет спасением.

– То есть, на ваш взгляд, программа не нуждается в корректировке?

– Есть отдельные пункты, которые наверняка будут корректироваться. Например, связанные с реновацией кварталов, где будет создаваться маневренный фонд. Также я думаю, что изменения в программе появятся после того, как будет проведена техническая экспертиза зданий. На ее базе мы сможем сделать выводы о развитии, реконструкции тех или иных домов, кварталов.

– Многие девелоперы и градозащитники говорят о том, что городу необходима краткая концепция развития территорий, мастер-план, уместающийся на 30-50 страницах. Есть другая точка зрения: планировать развитие города «снизу», от нужд муниципалов. Как, на ваш взгляд, должно вестись планирование развития города?

– Система и принципы планирования на протяжении всей истории Петербурга были одними и теми же. Невозможно планировать развитие города «снизу», потому что развитие города – это стратегия. Стратегия – это генеральные решения, которые должны приниматься на базе глобального представления о развитии города. Поэтому Генеральный план, принципы его подготовки и построения меняться не должны. Мы считаем, что это было бы концептуально неправильно. С другой стороны, желания муниципальных образований, касающиеся развития территорий, не всегда совпадают с общей позицией города и территориальным планированием, и в чем-то можно найти компромисс. Но в любом случае эти решения должны увязываться в общую концепцию развития города.



КРУГЛЫЙ СТОЛ 1 марта 2013 в 13.00

Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо», выставка «Ярмарка недвижимости», 7-й павильон, зал «Строящаяся недвижимость»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация на ASNINFO.RU
PR-отдел: (812) 458-03-40, pr@stroyexpress.ru

Плохие и хорошие районы. Грозит ли Петербургу социальное расслоение?

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Как избежать появления гетто? Мировая практика.
- Районы компактного проживания этнических сообществ – как влияют на цены на недвижимость вокруг?
- Признаки престижного квартала: можно ли сформировать в городе новые элитные кварталы в местах, которые ранее престижными не считались?
- Развитие социальной и транспортной инфраструктуры – насколько влияет на престижность района? Как сделать ее развитие планомерным?

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА



Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного фонда «Центр качества строительства»

- Обследование строительных конструкций зданий и сооружений
- Подготовка конструктивных решений
- Независимые проверки качества, объемов и стоимости выполняемых работ
- Судебная строительная экспертиза
- Строительный контроль (технический надзор)
- Издание нормативной, технической и справочной литературы по вопросам контроля качества и организации строительства
- Повышение квалификации и профессиональная аттестация специалистов в системе профессиональной аттестации «Стройкачество»
- Сертификация строительной продукции, систем менеджмента качества, работ и услуг в строительстве

≈ 16 лет ≈

191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 37/70, лит. А, пом. 8Н.

Тел./факс: (812) 310-40-14, 310-07-39, 318-19-33

e-mail: cks_spb@mail.ru

www.cks-spb.ru

РЕКЛАМА



УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

04.03.2013
Приложение
«Энергетика
и инженерная
инфраструктура»

Технологии
и материалы:
Опалубка

11.03.2013
Приложение
«Управление
и рынок труда»

Технологии
и материалы:
Рынок ЖБИ
Архитектура

18.03.2013
Карта района:
Колпинский район

Технологии
и материалы:
Лифтовое
оборудование
Жилье
Загородная
недвижимость

25.03.2013
Приложение
«Финансы
и страхование»

Технологии
и материалы:
Гидроизоляция
Реставрация

РЕКЛАМА

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

Экспертный передел

Антонина Асанова / Рынок негосударственной экспертизы восстанавливается после выхода в марте 2012 года новых правил по аккредитации экспертных организаций. Однако уже через год он может и вовсе прекратить свое существование – Госстрой подготовил законопроект об отмене обязательной экспертизы проектов. ➔

Еще год назад в Петербурге было около 20 таких компаний. Теперь, согласно реестру Росаккредитации, в городе зарегистрировано 10 юридических лиц, имеющих право на проведение негосударственной экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий. Половина из них – переаккредитованы, половина – компании, созданные недавно.

По словам Александра Орта, генерального директора ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», в Центре госэкспертизы падают объемы работы, тогда как в некоторых частных компаниях из-за большого количества заказов в конце 2012 года был приостановлен прием проектов.

Речь идет о рынке объемом более 400 млн рублей. Именно такова общая стоимость проектов, проходящих экспертизу в Петербурге ежегодно, согласно отчетам Центра госэкспертизы за последние три года. Ежегодно в Петербурге рассматривается около 920-940 проектов. Средний счет за рассмотрение проекта экспертами составляет 450 тыс. рублей. О распределении долей среди игроков пока говорить рано, считают участники рынка, – в городе продолжают появляться новые компании, а организации только выстраивают системы конкурентных преимуществ.

Тем не менее, несмотря на недавнее появление негосударственной экспертизы и только начавшееся формирование правил игры и стандартов, этот рынок вскоре может прекратить свое существование. Следом за принятием в августе прошлого года «дорожной карты» в строительстве в декабре на сайте Госстроя был опубликован проект федерального закона, предусматривающий внесение поправок в Градостроительный кодекс. В случае его принятия с 1 января 2014 года институт негосударственной экспертизы упраздняется, а аккредитация организаций и аттестация экспертов отменяется. Цель новаций – сокращение административных барьеров и времени на получение разрешения на строительство. Обязательная экспертиза останется только для опасных и особо сложных объектов. Их на рынке Петербурга всего 2-3%.

В частности, законопроект предполагает, что соответствие проектной документации будет подтверждаться «декларацией о соответствии проектной документации и результатов инженерных изысканий», разрабатываемой самими проектировщи-

ками. Кроме того, именно проектировщики будут проверять соответствие строительных работ проектной документации и гарантировать соблюдение технических регламентов. За нарушение требований к декларации законопроектом вводится административная и уголовная ответственность. Застройщик, в свою очередь, будет обязан застраховать свою ответственность при строительстве объекта.

Участников рынка законопроект разделил на два лагеря. Отмена экспертизы проектов может привести к резкому снижению качества строительства и многочисленным нарушениям существующих норм, считает противник новаций, директор ООО «СеверГрад» Виталий Реут.

«Идея с уничтожением экспертизы – пагубная, – говорит господин Реут. – Сумменьшением числа крупных проектных институтов качество проектной документации ухудшается. А бизнесу как таковому важны результаты, прибыль, а не нормативы. И обязательная экспертиза и надзор хоть как-то ограничивают своеволие застройщика».

И это не единственная претензия к законопроекту. Участники рынка сравнивают появление обязательного страхования с введением СРО. Это приведет к удорожанию затрат на проектирование.

экспертизы в десятки раз, но не улучшит качество строительства и вовсе не обязательно – сэкономит время.

«Если условием ведения строительства будет страхование, а оно невозможно без экспертизы, то тем самым экспертиза просто будет передана в руки страховых компаний, – объясняет генеральный директор ООО «Межрегиональная государственная экспертиза» Вадим Персов. – Стоимость ее многократно возрастет, а критерием качества станут мнение страховщика».

«Пройти процедуру страхования будет не намного проще, чем получить положительное заключение экспертизы. А в первое время – и не быстрее, – говорит Александр Орт. – В страховых компаниях также выставляют много требований».

Специалистов экспертных компаний поддерживают некоторые застройщики.

«Это не те деньги и не то время, которые стоит экономить, – уверен генеральный директор девелоперской компании «БКН-Девелопмент». – Чиновники по несколько лет подписывают документы – на этом

МНЕНИЕ



Вадим Персов,
генеральный директор ООО «Межрегиональная государственная экспертиза»:

➔ – Решение отменить обязательную экспертизу было бы крайне ошибочным. Непонятно, кто интересант этой инициативы, кроме страхового сообщества. Существует нормальная сбалансированная система, и не надо ее ломать.

и надо сокращать время получения разрешений».

Однако не все участники рынка оценивают законопроект отрицательно. Введение обязательного страхования позволит повысить ответственность застройщиков и проектировщиков, считает заместитель генерального директора СК «Капитал-Полис» Андрей Сумбаров.

«Обязательная экспертиза избыточна, – говорит господин Сумбаров. – Чрезвычайные ситуации и сейчас возможны, но при случае отвечать за них наверняка никто не будет. А при переходе на страхование будут отвечать страховые компании. Введение страхования как института для финансовой защиты прав потребителей – это хорошо, но насколько страховые компании справятся с этим, я не знаю».

Впрочем, депутаты Госдумы пока не спешат с нововведениями. «Дорожная карта» предусматривала отмену обязательной экспертизы для многоквартирных жилых домов уже с 1 января 2013 года. Однако пока что изменения в законодательстве в области строительства, видимо, отложены.



Рынок не готов к отмене обязательной экспертизы строительных проектов. Спешка может привести к возникновению чрезвычайных ситуаций, настаивает экс-глава Госстройнадзора Александр Орт.

цифра

400

млн рублей – годового оборота рынка экспертизы строительных проектов в Петербурге

27 февраля
Вячеслав Васильевич ЕРШОВ,
вице-президент Союза строительных организаций Ленинградской области, генеральный директор ООО «Фирма Консент»

29 февраля
Дмитрий Анатольевич ЯЛОВ,
вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности

1 марта
Владимир Михайлович ГОЛЬМАН,
президент Союзпестрой
Шамиль Измаилович АКБУЛАТОВ,
президент ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург»

6 марта
Дмитрий Аркадьевич КОБИЦКИЙ,
председатель администрации Колпинского района

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

ФОТООЧЕТЫ СОБЫТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЖИЗНИ
на **ASNINFO.RU**

РЕКЛАМА

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

Приватизации дали третью жизнь

Денис Кожин / Сроки бесплатной приватизации жилья в очередной раз перенесены. На прошлой неделе Госдума приняла сразу в трех чтениях закон о том, что до 1 марта 2015 года действует прежний порядок перевода муниципального жилья в собственность граждан. ➔

Ранее предполагалось, что бесплатная приватизация жилья в России должна была закончиться 1 марта 2013 года. Началась она в 1992 году, и ее сроки уже дважды продлевались.

Но как посчитали чиновники Минрегиона, количество жилых помещений, право на приватизацию которых не было реализовано гражданами, по состоянию на 1 января 2013 года составляет до сих пор более 24% от общего числа жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Точной цифры неприватизированного жилья в Петербурге нет, но, по разным оценкам, она примерно такая же, как и по России в целом – 10-30% жилого фонда.

Объявление об окончании бесплатной приватизации спровоцировало в прошлом году существенное увеличение потока заявлений в регистрирующие органы.

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

В результате приватизации количество собственников выросло, соответственно, вырос и размер пополнений в бюджет в виде налога на имущество.



Отмена или продление бесплатной приватизации не окажет заметного влияния на рынок

Однако, как полагают эксперты, отмена или продление бесплатной приватизации на рынок недвижимости в целом не окажет заметного влияния.

Большинство аналитиков сходятся во мнении, что те, кто хотел иметь квартиру в собственности для дальнейших операций с ней, уже это сделали.

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.

В последние годы пополнение рынка собственников квартир за счет приватизации было невелико, отмечает директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI Вера Серезина.

«Не думаю, что и в будущем 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.

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», считает, что оставшееся неприватизированное жилье в Петербурге – это не рыночная недвижимость.

Но если все-таки в 2015 году власти наконец посчитают, что три раза переносить сроки окончания бесплатной приватизации – это вполне достаточно, на рынок все равно не будет серьезного влияния, по крайней мере на первых порах. Однако в более долгосрочной перспективе небольшое влияние это все-таки окажет.

Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора «НДВ СПб», полагает, что 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.



**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

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

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru



Уравновешенные ожидания

Денис Кожин / Одним из крупнейших мероприятий на рынке в начале весны 2013 года станет «Ярмарка недвижимости». Накануне выставки «Строительный Еженедельник» поинтересовался у экспертов: «Что будет с ценами на жилье в наступающем сезоне?»



Руководитель отдела реализации ГК «ЦДС» Дмитрий Сидоренко:

— За 2012 год стоимость недвижимости, сданной в эксплуатацию, выросла на 10-15%, а строящейся — на 30-35%. По нашим оценкам, в этом году рост цен не будет таким агрессивным, как в прошлом году. И составит от 5 до 15% в зависимости от степени готовности объекта. Люди по-прежнему предпочитают вкладывать деньги в недвижимость, нежели в валюту.



Директор по развитию Группы компаний ААГ Светланы Ким:

— Рост будет на уровне инфляции и составит 10-12%. Те изменения в градостроительной политике города, которые бурно обсуждались в 2012 году, если и произойдут, то окажут влияние на стоимость продаваемых метров к 2014 году. Небольшие колебания ипотечных ставок будут уравновешены относительно низкими ценами на жилье в проектах комплексного освоения территорий в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах.



Генеральный директор Компании LEGENDA Василий Селиванов:

— Предпосылки, чтобы цены на новое жилье снижались, сегодня нет. Предложение сокращается, и хотя этот процесс нельзя назвать стремительным, но буферов, которые могли бы компенсировать сложившийся плановый дефицит в городской застройке, на рынке просто нет. Проекты комплексного освоения территории «на кольце» лишь формально восполняют дефицит предложения «в черте города» и происходит все более серьезное расслоение подsegmentов. Но если говорить в среднем о росте рынка, полагаю, что даже без учета обещанных застройщикам обременений по социальной инфраструктуре, за год цены в городской черте вырастут на 15%.



Дмитрий Брызгалин, генеральный директор ГК «ГОРОД»:

— Рынок строящегося жилья стабилен и развивается. Мы наблюдаем активизацию покупательского спроса в течение первых двух месяцев 2013 года. В этом году крупные застройщики, в том числе и наша компания, будут выводить на рынок новые объекты. В настоящий момент мы не наблюдаем серьезных предпосылок ни для снижения спроса, ни для сокращения предложения. Можно прогнозировать умеренный рост цен на уровне 10-12% на протяжении 2013 года.



Генеральный директор Компании «Домостроев» Виталий Токарев:

— Специалисты же нашей компании не ожидают серьезных изменений в ценах в загородном сегменте. Рынок продолжает постепенное восстановление,

спрос медленно, но растет. А влияющие на себестоимость жилья цены на материалы растут каждый год в пределах инфляции. Таким образом, по нашей оценке, рост цен на загородном рынке будет расти в пределах инфляции либо чуть-чуть с опережением.



Директор управления аналитического маркетинга Холдинга RBI Вера Серезина:

— В 2013 году мы прогнозируем умеренный рост цен на недвижимость во всех сегментах, что вызвано устойчивым ростом спроса на фоне снижения скорости вывода новых объектов в продажу. Наибольший рост цен будет наблюдаться в сегменте элитной недвижимости, которая и по итогам 2012 года более всего выросла в цене квадратного метра (на 16%). По нашим оценкам, рост цен в элите в 2013 году составит 10-15%. В массовом сегменте сильнее всего подорожает комфорт-класс (на 10%), что связано с его растущей популярностью у покупателей.



Начальник отдела маркетинга ООО «Эльба» Юлия Мишина:

— До сих пор в Санкт-Петербурге ощущается нехватка квадратных метров жилья. Особенный дефицит наблюдается в сегментах «элит» и «премиум-класс». Квартиры в таких домах стоят дорого и раскупаются достаточно активно. Что касается новостроек экономкласса и класса комфорт, то и здесь строителям не приходится жаловаться на спрос. Цены на квартиры в таких домах могут повышаться и на 20%, в зависимости от стадии строительства и от месторасположения объекта в городе.



Первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург» Александр Погодин:

— По нашим прогнозам, средняя стоимость квадратного метра по итогам 2013 года составит 92 000-94 000 руб. На сегодняшний день глобально спрос на рынке жилой недвижимости не удовлетворен. Есть основания предполагать, что такое положение дел сохранится и в среднесрочной перспективе.



Анна Александровна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрус»:

— Уже третий год рынок ведет себя достаточно предсказуемо, без резких взлетов и падений стоимости жилья.

Строящиеся объекты находят своих покупателей. И сегодня нет серьезных причин полагать, что в ближайшее время ситуация изменится кардинальным образом. Неизбежное падение объемов строительства в черте КАД будет успешно компенсировано объектами, строящимися в пригородной черте, Пушкинском районе города, Всеволожском и Выборгском

районах области. В итоге, цены на жилье будут расти в пределах инфляции, либо с небольшим ее превышением — в пределах 9-12%.



Директор по маркетингу Компании «ПетроСтиль» Елена Карасева:

— Мы ожидаем в 2013 году увидеть аналогичную 2012 году динамику по ценам. Прорывов по форматам предложения мы не ожидаем. Фактически на рынке уже представлены основные форматы загородного жилья в разных комбинациях — это и квартиры, и таунхаусы, и индивидуальные дома. Если говорить о среднем и нижнем ценовых сегментах, борьба развернется на уровне «качество предложения — цена». Точнее наоборот, сначала цена, потом качество предложения. Здесь все будет зависеть от квалификации каждого конкретного девелопера. Опытные игроки и качественные проекты будут показывать положительную динамику, слабые игроки и «мертвые» проекты будут чувствовать себя еще хуже.



Руководитель отдела жилой недвижимости Компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network Елена Корзун:

— Цены на недвижимость в 2013 году будут, на мой взгляд, на относительно стабильном уровне, допуская лишь сезонные отклонения, не превышающие 5%.

К росту может подтолкнуть лишь снижение процентной ставки по ипотеке и массовую доступность кредитов на жилье, чего, в связи с кризисом ипотечного кредитования, не предвидится.



Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент»:

— В течение 2012 года на рынке наблюдалась достаточно выраженная динамика роста стоимости жилой недвижимости. В целом по РФ цены в зависимости от локализации и качества объектов выросли в диапазоне 5-10% год к году. При этом на отдельных локальных рынках рост стоимости «квадрата» носил даже несколько более выраженный характер — 12-15%.

На наш взгляд, в 2013 году при условии сохранения более-менее стабильной макроэкономической ситуации темпы роста будут носить сопоставимый характер или формироваться на несколько более низком уровне на фоне умеренного сокращения спроса в условиях ожидаемого сужения ипотечного кредитования и общего слабого экономического роста.



Ведущий аналитик АН «Итака» Екатерина Баршаева:

— Очевидно, что в первой половине года произойдет прирост цен на строящемся рынке до 5% в целом и до 10% по отдельным объектам — это каса-

ется жилья массового спроса. Следующий ожидаемый осенний прирост цен еще принесет застройщикам увеличение цены на 5-10%. Таким образом, ожидаемый годовой прирост цены на рынке нового строительства в 2013 году составит около 15%.

Весьма существенным сдерживающим фактором роста цен и превышения уровня продаж считается рост ипотечных ставок по кредитам. Уровень ипотечных ставок в 4-м квартале 2012 года достигал в среднем 14-15% годовых, против 12% во 2-3-м квартале 2012-го (указан минимальный уровень ставок).



Генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто:

— Рост цен на рынке жилья в Петербурге может составить 10-15% в 2013 году. Причем сегмент комфорт-класса будет подтвержден в наибольшей степени ценовым колебаниям ввиду его бурного развития и активного вывода проектов данного класса в продажу. Максимальный прирост цен наиболее вероятен в сезонные пики активности спроса, а именно — в феврале-марте и сентябре-октябре.



Коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Денис Бабаков:

— Планируемая средняя цена предложения в сегменте масс-маркет составит 70-80 тыс. рублей за метр. Однако следует учитывать, что средний показатель цены становится все менее информативным: ценовая ситуация на рынке существенно разнится не только в зависимости от локации жилого комплекса, но также от конкретного объекта. Так, на окраинах города и на прилегающих территориях средняя цена составит 70-75 тыс. рублей. В обжитых районах в объектах общей площадью до 200 тыс. кв. м цена за квадратный метр начинается от 85-90 тыс. рублей и выше уже на начальной стадии строительства.



Генеральный директор ЗАО «СК «Росстрой» Сергей Левчук:

— К концу 2013 года в среднем по рынку квадрат жилья будет стоить 78-80 тыс. рублей вместо нынешних 75. Стоит ожидать и повышения среднегодовой стоимости ипотеки: уже сейчас ряд банков повысил ставки на один-два процента.

В такой ситуации в структуре рынка продолжится рост доли экономкласса, благо строить его качественно и с прибылью можно даже при стоимости, ниже среднерыночной на 30-40%: жилье в одном из наших проектов мы продаем по 45 тысяч за «квадрат», и необходимости повышать цену в ближайшем будущем у нас нет. Полагаю, нынешняя ситуация на рынке приведет к появлению сопоставимых по уровню доступности проектов от других застройщиков, располагающих собственными заводами ЖБИ и строительными базами.

 интервью

Владимир Джикович: «Второй волны кризиса банки не ждут»

Алена Шереметьева / По итогам 2012 года банки уже не ждут рекордных показателей прибыли, как в 2011 году, но позитивного настроения не теряют. О том, что ждет банковский рынок Петербурга в 2013 году, «Строительному Еженедельнику» рассказал Владимир Джикович, президент Ассоциации банков Северо-Запада.

– За 2011 год банки заработали, пожалуй, самую большую прибыль за свою историю. С какими результатами банковский сектор Петербурга завершил 2012 год? Какова динамика?

– С точки зрения прибыли 2012 год был не таким успешным, как предыдущий. В прошлом году основным источником дохода было сокращение резервов на возможные потери по ссудам. Банки страховались от потерь по кредитованию и создавали большие резервы, а к концу года начали их сокращать, что и привело к росту прибыли. По итогам 2012 года позитивная динамика сохранилась: депозиты увеличились на 20%, темпы потребительского кредитования – на 15-20%.

– Ипотека в прошлом году также росла не так активно, как в 2011 году. С какими результатами этот сегмент завершил 2012 год?

– Рынок ипотеки Петербурга завершил 2012 год с хорошими показателями. Так, если в 2011 году было выдано около 21 тыс. ипотечных кредитов на сумму свыше 41,7 млрд рублей, то в 2012 году – 25,6 тыс. займов на 54,3 млрд рублей. То есть рост составил порядка 15%. В прошлом году темпы прироста были значительно выше, но такие результаты были обусловлены эффектом низкой базы. Если оценивать доли участников по сумме выданных кредитов, то порядка 33,8% занимает Северо-Западный банк Сбербанка России (8,6 тыс. кредитов на 16,8 млрд рублей), 25,9% – петербургский филиал ВТБ24 (6,6 тыс. кредитов на 13 млрд рублей), 10,3% – банк «Санкт-Петербург» (2,6 тыс. займов на 5,9 млрд рублей), 9,9% – Газпромбанк (2,5 тыс. кредитов на 6,7 млрд рублей), 6,2% – банк «Дельта кредит» (1,5 тыс. займов на 3,3 млрд рублей). Средняя сумма выданных кредитов составила порядка 2 млн рублей.

– Есть ли шанс у игроков, которые раньше не занимались розницей, закрепиться на рынке?

– Потребительное кредитование сегодня является наиболее перспективным направлением развития для банков, и то, что банки стремятся выйти в розницу, вполне объяснимо. Однако развивать кредитование физических лиц с нуля довольно сложно, так как требуются затраты на создание необходимой инфраструктуры. Эффективность наступает только тогда, когда банк работает как «кредитная фабрика». К тому же Банк России сегодня повышает требования к банкам, которые занимаются потребительским кредитованием: они должны создавать дополнительные резервы на возможные потери по ссудам. С одной стороны, это несколько ограничивает аппетиты банков по расши-



рению кредитования, а с другой – страхует банки от возможных потерь при ухудшении рыночной конъюнктуры.

– Планируют ли банки либерализацию требований к заемщикам?

– Все будет зависеть от общеэкономической ситуации, возможностей банков рисковать, стоимости денег и конкуренции.

– Есть ли опасения наступления второй волны кризиса?

– Пока что долгосрочные прогнозы о том, что нефть упадет в цене и у страны начнутся неприятности, не сбываются. Нас пугают тем, что Америка перейдет на сланцевый газ и сланцевую нефть, появятся альтернативные источники энергии, из-за чего резко сократится потребность в традиционных энергоносителях, но пока мы этого не наблюдаем, и цена на нефть не падает. Также были опасения, что из-за кризиса Европа будет меньше потреблять, но этого тоже не происходит. К тому же у нас самый низкий процент безработицы в мире. Так что второй волны, по моим ощущениям, не предвидится.

– Какие настроения сегодня преобладают среди банкиров?

– Кризис показал, что собственники банков чутко реагируют на изменения в экономике. Когда необходимо было увеличить капитал, они сделали это путем объявления дополнительной эмиссии или привлечения субординированных кредитов. Центробанк разработал требование, согласно которому

с 2015 года банки должны будут увеличить размер минимального капитала до 300 млн рублей. Эта сумма банкам под силу. Но есть разговоры, чтобы увеличить эту сумму до 1 млрд рублей. Это требование бессмысленно для региональных банков, которым просто не нужен такой капитал. Насажение таких инициатив «сверху» экономически не обосновано. Есть мнение, что у нас слишком много мелких банков и надо их укрупнять. Но это ошибочное мнение, и авторами таких изречений, как правило, являются крупные банки, которые хотят расчистить себе поляну. Такие инициативы могут привести к тому, что с рынка уйдут небольшие банки, а их место займут нелегальные ростовщики. Когда Центробанк поднимал требования до 180 млн, считалось, что с рынка уйдет несколько сотен игроков, но на деле их оказалось около десятка. В России на 100 человек приходится 30 отделений банков, в Петербурге – 40, в Москве – 50. В Германии этот показатель равен 70. Всего в Петербурге представлено порядка 200 банков, из них 38 банков имеют местную прописку.

– Насколько активно банки сегодня готовы кредитовать строительный бизнес?

– В период экономической нестабильности Банк России в своих инструкциях давал понять, что у строительной отрасли риски выше, чем в других отраслях, но сейчас такого указания нет. Подход к кредитованию строительных проектов сегодня ничем не отличается от кредитования других

отраслей экономики. Если есть достаточное обеспечение, заемщик с хорошей кредитной историей, то банки с удовольствием будут его кредитовать.

– Изменился ли подход банков к оценке рисков?

– Модели оценки рисков постоянно пересматриваются и дорабатываются. Если мы говорим о потребительском кредитовании, то здесь, чтобы добиться быстрого принятия решения, используются скоринговые модели. Они позволяют быстро оценить платежеспособность клиента и риски по невозврату займа. Речь, конечно, не идет об ипотеке. А вообще рынок экспресс-кредитования будет постепенно сворачиваться, и банки перейдут на кредитование при помощи кредитных карт. В корпоративном сегменте подход к оценке рисков другой: тщательно изучается бизнес заемщика, его денежные потоки.

– Разработкой каких инициатив сейчас занимается ассоциация?

– Мы создали сайт zalog24, на котором банки могут выставлять свои непрофильные активы по всей России, чтобы легче их продать. Также в связи с ростом спроса на ипотеку мы восстановили программу подготовки ипотечных брокеров. Она востребована специалистами из агентств недвижимости. После прохождения обучения они получают сертификаты, и мы рекомендуем их рынку. Подобную программу, но только по подготовке кредитных брокеров, мы открываем сейчас. Будем готовить специалистов, которые станут посредниками между банками и предприятиями малого и среднего бизнеса.

– Какие законодательные нововведения ожидают банкиров в этом году?

– Скорее всего, будет принят закон о повышении планки гарантированных государством вкладов до 1 млн рублей. Наверное, примут закон о банкротстве физических лиц и закон о потребительском кредите.

– Есть ли предпосылки для роста банковской системы в 2013 году? Если да, то в каких сегментах и что этому будет способствовать?

– Рынок банковских услуг будет расти. Наиболее активно, на мой взгляд, будет развиваться проектный сегмент, депозиты вырастут на 15%.

цифра

200

банков
работает сегодня
в Петербурге

▲ **активы**

Неуправляемый залог

Роман Русаков / По оценкам экспертов Центробанка, на балансе отечественных кредитных учреждений содержится залоговой недвижимости в размере до 1,4 трлн рублей. Значительная часть этих активов перешла к финансовым структурам во время кризиса. Однако нередко из-за юридических нюансов полноценно управлять этой недвижимостью банки не могут. ➔

До кризисных 2008-2009 годов банки старались не обременять себя активами низкой ликвидности, такими как коммерческая и жилая недвижимость. Зачастую даже офисные помещения банки предпочитали арендовать, чем держать на балансе, потому что такой груз снижал возможности по кредитованию. С жилой недвижимостью неспециализированные банки также старались не связываться, потому что для управления подобной недвижимостью и для ее реализации необходимы большие трудозатраты, отдельные подразделения – заключение договоров по жилищно-коммунальным услугам на каждую отдельную квартиру, охрана каждой квартиры и особенно отдельно стоящего жилого дома, поддержание приемлемого состояния и текущий ремонт, в то время как реализация с баланса такой недвижимости возможна только в розницу и по различным неунифицированным схемам.

Но невозврат кредитов в кризисные годы внес свои коррективы – банкам пришлось учиться управлять недвижимостью. Большой объем коммерческих залогов по корпоративным кредитам в качестве отступного или в рамках судебного взыскания отошел в собственность банков – торговые и бизнес-центры, склады и терминалы, в том числе на этапе строительства. Меньший, но также значительный объем квартир и жилых домов тоже осел на банковских балансах.



Одной из самых громких сделок последнего времени по реализации залогового имущества стала продажа Сбербанком здания Фрунзенского универмага, перешедшего к нему за долги компании JFC

«Большая часть крупных банковских структур по-прежнему не стремится избавляться от неудобного груза недвижимого имущества. В основной своей массе банки получили эти непрофильные активы в виде недвижимости в 2009-2010 годах, когда девелоперы и частные заемщики не

смогли справиться с выплатой кредитов. В некоторых случаях продажа залоговой недвижимости может оказаться убыточной. Примером может служить продажа Сбербанком недвижимости торговой сети «Алпи» (3,5 млрд из 6,5 млрд рублей долга)», – рассказал Антон Сороко,

аналитик холдинга «Финам». По его оценкам, рынок залоговой недвижимости прорастает темпами около 15% в год.

«Объектов, которые бы перешли в собственность банка полностью, не так и много – чисто, по процедуре, с переоформлением прав собственности», – рассуждает Сергей Игонин, управляющий партнер холдинга «АйБи Групп». Чаще у банков есть определенное количество невозвращенных кредитов, есть объекты недвижимости, которые являются объектами залога по этим невозвращенным кредитам, но обратив права собственности на эти объекты залога банк не может в силу того, что где-то ведется процедура банкротства, где-то есть какое-либо дополнительное обременение по объекту (например, здание могло находиться в залоге не у одного банка).

«Получается следующая картина: у банка есть должник, у банка есть некий объект недвижимости в залоге, но на сегодняшний день должник продолжает этим объектом пользоваться, более того, объект полностью функционирует, а что получает с этого банк – непонятно, – сетует господин Игонин. – Ситуация сложная, очень запутанная с точки зрения права. Я знаю, что банки стараются подобные объекты перевести на фонды, чтобы таким образом убрать эти «токсичные» активы со своих балансов. Стремятся вывести их за баланс банки еще и по той причине, что стоимость этих объектов (а рынок недвижимости пока не восстановился после кризиса с этой точки зрения) на сегодняшний день реально ниже, чем сумма тех кредитов, которые брались под залог этих объектов».

цифра

15%

в год составляет рост объемов залоговой недвижимости в России

Трансформация объектов

Роман Русаков / Залоговые активы банков постепенно претерпевают трансформацию. Банки все чаще сначала доводят объект «до ума», некоторое время его эксплуатируют и лишь затем выставляют на продажу.

Столкнувшись с тем, что залоговой недвижимости необходимо качественно управлять, а также заниматься ее реализацией (потому что просто нанять риэлторское агентство недостаточно, необходимы процедуры и от продавца), банки стали создавать специальные подразделения, выделять отдельных сотрудников на работу с полученными залогами. Но вести необходимые процедуры обслуживания недвижимости и ее продажи с банковского баланса и от имени банка очень сложно. «Это связано

с непрофильностью данной деятельности, с нюансами налогообложения, с инертностью банковских структур, невозможностью гибкого подхода к сделкам. Поэтому многие банки пошли по пути создания отдельных структур и выделения данных направлений в отдельную ветвь бизнеса. Так поступили и крупные госбанки, например Сбербанк и ВТБ, и частные коммерческие банки. Схема выглядит так: банк предоставляет специально созданной структуре кредит, за счет данного кредита недвижимость реализуется с баланса банка, обычно закладывается в пользу банка для снижения рисковости кредита, далее управляется новым собственником – специальной компанией, при появлении покупателя продается, кредит возвращается банку. При этом данный бизнес вполне может

вырасти и в рыночную структуру, которая станет экономически привлекательной на рынке и будет продана как бизнес», – поясняет Михаил Лазаренко, директор департамента розничного кредитования ЗАО «Русстройбанк». Николай Вечер, генеральный директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, считает, что залоговые активы постепенно претерпевают трансформацию. «Естественно, что в самом начале, когда банки только оказались один на один с этой проблемой, первой (и в целом правильной) мыслью было их продать. К сожалению, рыночная ситуация была в тот момент неблагоприятной для продажи, а качество самих активов было весьма далеким от удовлетворительного, ведь в процессе margin call заемщики сбрасывали банкам все, что было под рукой. Однако

постепенно все, что можно было продать, было продано. Вторым действием банков была попытка понять, сколько стоит доинвестирование проекта, чтобы его можно было продать. На этом этапе активно привлекались консультанты. Начали работать довольно сложные схемы. Например, один из крупных банков нашел среди своих клиентов покупателя на недостроенный торговый центр в одном из регионов и организовал сделку, выдав при этом покупателю кредит на достройку и запуск объекта. Сейчас такие сделки тоже подходят к своему завершению, поскольку все, что можно было так продать, уже продано».

Юрий Бугров, генеральный директор ООО «Эстейт Менеджмент», поделился опытом управления недвижимостью, находящейся в собствен-

мнение



Максим Богомолов, директор по развитию бизнеса агентства взыскания «Филберт»:

– В период кризиса банки массово не могли продать недвижимость, полученную из залогов, по стоимости залога и были вынуждены заниматься управлением активов. За это время развились управляющие компании банков (например, «ВТБ Капитал»). Сейчас диверсификация бизнеса является сильной стороной банков, и они открыто выставляют для продажи залоговые объекты через дочерние управляющие компании или самостоятельно, как, например, делают Газпромбанк, банк «Санкт-Петербург», ВТБ, Энергомашбанк, банк «Открытие».

ности у банка: «В течение трех лет наша компания управляет непрофильными активами Северо-Западного расчетного центра ОАО «Банк ВТБ». За это время сформирован постоянный арендный поток от вверенных объектов, что в том числе способствует дальнейшей выгодной продаже объек-

тов. Например, торговый центр и торгово-офисный комплекс в Кирове, бизнес-центр класса В+ в Пскове. Также в текущем управлении находится рынок в Череповце, который приносит стабильную чистую прибыль, но поскольку это непрофильный бизнес, объект выставлен на продажу».

кредитование

Строительный портфель

Вероника Маслова / Строительный сектор давно перестал наводить ужас на банки, однако подход к кредитованию таких компаний остается достаточно консервативным. Банки предпочитают проверенных клиентов и гарантии по кредитам.

Кредитование строительных проектов несет в себе характерные риски, не свойственные другим секторам экономики. «Есть своя специфика при финансировании торговых предприятий на приобретение товара или экспортеров под обеспечение поступающей выручки. Строительные же проекты более длительные и поэтому наделяются более высоким уровнем рисков в условиях возможной нестабильности на финансовых рынках», – объясняет председатель правления Международного банка Санкт-Петербурга (МБСП) Максим Здор. Поэтому банки, и в том числе МБСП, предвидя все возможные риски, предъявляют более жесткие требования при оценке деятельности и принятии решения о предоставлении кредита строительным компаниям.

«Мы достаточно консервативно подходим к выбору проектов, отдавая предпочтение компаниям, которые имеют длительную историю работы на строительном рынке. Так, например, среди наших клиентов – строительные компании Setl Group, Группа ЛСР», – говорит руководитель дирекции по работе с крупными клиентами Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ ВТБ) ОАО «Банк ВТБ» Сергей Григорьев. Банк активно кредитует проекты в сфере жилищного строительства, которые связаны с государственным заказом или являются проектами ГЧП, а также сотрудничает с предприятиями сферы дорожного строительства и инфраструктурных объектов, добавляет он. В портфеле СЗРЦ ВТБ в Санкт-Петербурге удельный вес кредитов, предоставленных предприятиям строительного комплекса, на начало 2013 года составил 29,8%, включая кредитование девелопмента, строительство по исполнению государственных контрактов, а также производство строительных материалов.



Фото: Никита Винонов

Строительные же проекты более длительные и поэтому наделяются более высоким уровнем рисков в условиях возможной нестабильности на финансовых рынках

По словам господина Здора, кредиты строительным компаниям составляют примерно 25% портфеля МБСП. Основной объем приходится на подрядные строительные организации, работающие по контрактам с бюджетом. Сюда же входят подрядные дорожно-строительные организации, компании, ведущие общестроительные работы, застройщики, управляющие компании. Основной же объем приходится на инфраструктурные проекты, которые нередко финансируются из бюджета, а потому относятся к наиболее стабильной категории в строительной отрасли. «Традиционно низкий аппетит МБСП к рискам позволил еще до кризиса 2008 года сформировать

довольно строгую систему оценки заемщиков, относящихся к строительному сектору», – добавляет Максим Здор.

Банк БФА тоже крайне внимательно относится к кредитным заявкам, связанным с финансированием строительных проектов, и старается кредитовать только компании, имеющие достаточный опыт и репутацию в данной сфере, объясняет Роман Максимов, заместитель начальника управления по работе с корпоративными клиентами банка. Доля кредитов строительным компаниям в банке сегодня порядка 10-15%. «По нашим прогнозам, эта доля будет стабильна, при этом будет наблюдаться поступательная положитель-

ная динамика роста кредитного портфеля в части строительной отрасли», – добавляет господин Максимов.

По мнению Сергея Григорьева, учитывая стагнацию экономики, корпоративные клиенты достаточно осторожно подходят сегодня к реализации новых проектов, и в строительном сегменте тенденции те же. По итогам 2013 года в целом рынок корпоративного кредитования вырастет на 10%, считает банкир.

Основные требования к заемщикам – это финансовая стабильность, положительная динамика доходов, понятные перспективы развития компании, обеспечение кредита в виде твердого залога или в виде залога участка земли, в котором реализуется проект, и при этом сам проект должен быть четко проработан и экономически эффективен, объясняет Сергей Григорьев. Как правило, участие компании в его финансировании собственными средствами должно составлять не менее 30%. При проектном финансировании для его реализации предпочтительно создание отдельного юридического лица, продолжает он. В этом случае в обеспечение кредита принимаются акции или доли самого предприятия, залог имущества инициатора проекта, которое должно быть застраховано от риска утраты, залог участка земли, на котором ведется строительство объекта, или права на его аренду.

Обеспечением также может быть поручительство материнской компании. «Ввиду более высокого уровня риска при кредитовании строительных проектов, в особенности долгосрочных, наиболее предпочтительными для банков являются проекты, подкрепленные дополнительными гарантиями. Чаще всего такие проекты предполагают возведение крупных и средних инфраструктурных объектов», – говорит Максим Здор.

цифра

10%

составит рост сектора корпоративного кредитования в 2013 году, по прогнозам банковских аналитиков

Все в дом

Вероника Маслова / Сегодня за кредиты чаще обращаются девелоперы в сфере жилой недвижимости, нежели коммерческой. Банки охотнее идут на такие кредитные соглашения и попутно развивают ипотечные программы. Правда, ставки по кредитам продолжают расти.

Бум строительства торговых комплексов прошел несколько лет назад. И сейчас в этом направлении реализуются единичные проекты, в основном расположенные в новых микрорайонах, объясняет Сергей Григорьев, руководитель дирекции по работе

с крупными клиентами СЗРЦ ВТБ. Наибольшая активность наблюдается со стороны девелоперов в сфере жилой недвижимости, нежели коммерческой, добавляет он. С ним согласен и Роман Максимов, заместитель начальника управления по работе с корпоративными клиентами банка БФА. На рынке жилья спрос в прошлом году был особенно высок. Его подстегивала и доступность ипотеки. По итогам 2012 года объемы ипотечного кредитования в России выросли в 1,3 раза в количественном и в 1,4 раза в денежном выражении, подсчитали

в АИЖК. По Петербургу пока официальные данные не подведены, но, по мнению экспертов, рост сопоставим с общероссийским. Наиболее благоприятная ситуация на рынке с точки зрения кредитования наблюдалась в первой половине прошлого года – ставки по кредитам находились на низком уровне. Но со второго полугодия в связи с ухудшением мировой экономической конъюнктуры ресурсы стали дорожать. По словам Максима Здора, председателя правления МБСП, за 2012 год рост ставок кредитования составил примерно 1-2%. «При отсутствии серьезных экономических потрясений и сохранении текущей финансово-экономической ситуации мы предполагаем, что тенденция к спросу на

кредитование строительных проектов, скорее всего, продолжится и будет сопровождаться постепенным ростом ставок», – говорит он. Сейчас по корпоративному кредитованию средний диапазон процентных ставок находится на уровне от 9,5 до 15%, подсчитал господин Григорьев. Решение об установлении конкретной процентной ставки принимается

индивидуально, в зависимости от уровня рисков, параметров сделки, а также от финансового состояния заемщика и поручителя. Как правило, банки предоставляют кредитные ресурсы строительным компаниям на срок реализации проекта плюс один год. Средние сроки в проектном финансировании в настоящее время составляют 5-7 лет, отмечает госпо-

дин Григорьев. «Основным критерием при определении срочности предоставляемых кредитов является проработанность проекта, его экономическая эффективность, влияющая на общий уровень принимаемых банком рисков», – перечисляет он. Например, если проект реализуется в рамках государственной программы, то сроки могут доходить и до 10 лет.

МНЕНИЕ



Роман Максимов, заместитель начальника управления по работе с корпоративными клиентами банка БФА:

– Проекты строительных организаций рассматриваются как инвестиционные, соответственно, и требования к ним предъявляются как к инвестиционным – сроки кредитования составляют от 2 до 5 лет (в соответствии с разрешением на строительство), ставки индивидуальны и зависят от конкретного проекта.

инструменты

Простейший способ сохранить сбережения

Роман Русаков / Жилая недвижимость в Санкт-Петербурге по-прежнему остается одним из самых привлекательных инвестиционных инструментов. Доходность вложений здесь нередко в разы превышает доходность по банковским вкладам. ➔

Эксперты отмечают, что наиболее выгодны вложения в квартиры в доме, находящемся на начальной стадии строительства. Разница в цене квадратного метра при покупке на нулевой стадии и на стадии окончания строительства в сегменте массового жилья может достигать 50%, хотя средний показатель находится несколько ниже (примерно 30%). На уровень доходности может повлиять срок строительства – если срок сдачи дома будет затягиваться, то доходность вложения может быть иной. Второй источник доходов – общий рост рынка, который может принести 10-15% в год, в зависимости от рыночной конъюнктуры. Третий путь получения регулярной прибыли от объекта недвижимости – сдача в аренду.

Юлия Кимаева, финансовый советник «БКС Премьер», говорит, что в прошлом году инвестиции в Петербурге в сегменте жилья выросли очень существенно – с \$ 200 млн до \$ 710 млн, что в компании связывают с бурным развитием ипотечного рынка и желанием крупных консервативных инвесторов уберечь свой капитал в традиционном инструменте.

Андрей Тетыш, глава АРИН, уверяет, что наиболее популярным вложением являются малогабаритные квартиры – «однушки» или студии. «На такие объекты приходится порядка 75% всех вложений в жилье», – говорит господин Тетыш. Впрочем, он подтверждает, что есть и инвесторы, которые готовы инвестировать в элитную недвижимость и 30-50 млн руб. «Однако подходящих ликвидных предложений на рынке практически нет», – сетует предприниматель.

Юлия Кимаева также полагает, что наиболее оправданны в текущей ситуации



В ближайшее время темпы роста цен на недвижимость, скорее всего, будут не столь впечатляющими, как в начале – середине 2000-х годов

инвестиции в жилую недвижимость экономкласса вблизи деловых центров, рабочих районов, в спальных районах мегаполисов. «Здесь все просто: людям нужно где-то жить. И даже в случае сильнейшей безработицы все равно часть лиц будет иметь заработок. Вряд ли его будет хватать на элитное жилье, вряд ли люди смогут приобрести недвижимость в ипотеку, но на съем недорогой квартиры средства найдутся в любом случае. Именно поэтому инвестиции в жилую недвижимость экономкласса в мегаполисах, где всегда есть рабочая сила, будут достаточно кон-

сервативными и обеспечат инвесторов круглогодичным доходом в виде арендных платежей. Инвестировать можно как через фонды, так и приобретая непосредственно объекты недвижимости», – уверена она.

Елена Севастьянова, руководитель группы консалтинга консалтинговой группы «ЛАИР», приводит такие данные: «Согласно анализу рынка жилой недвижимости годовой прирост стоимости ликвидных квартир (выше экономкласса) в Петербурге составляет 10-15%, что превышает банковский депозитный процент».

Директор по маркетингу компании «ПетроСтиль» Елена Карасева отмечает, что доля инвестиционных покупок на рынке городского и загородного домостроения разный. По ее оценкам, на рынке городского жилья Петербурга доля инвестиционных сделок составляет 10-15%, на рынке загородной недвижимости – в полтора раза ниже. «Связано это с тремя основными факторами. Во-первых, нижний порог входа на рынок загородной недвижимости до последнего времени был значительно выше городского. Во-вторых, ликвидность загородных объектов несколько ниже, чем городских. Если «однушку» можно продать в среднем за месяц, то срок продажи коттеджа в Ленобласти будет сильно зависеть от его расположения, характеристик участка и дома и может колебаться от нескольких месяцев до нескольких лет. В-третьих, выбор финансовых инструментов (ипотека, рассрочка, зачет имеющегося жилья и проч.) при покупке за городом меньше, чем при городских покупках», – рассказала госпожа Карасева.

Сергей Дейнека, начальник управления внедрения ПФП ФГ БКС, полагает, что в ближайшее время темпы роста цен на недвижимость, скорее всего, будут не столь впечатляющими, как в начале – середине 2000-х годов. «Поэтому по доходности их могут обогнать инструменты рынка ценных бумаг; при этом нельзя забывать о том, что чем больший потенциал по доходности, тем выше и риски, которые несет в себе инструмент», – предостерегает он.

Инвестиции в рынок жилой недвижимости (млн USD)



С навыками можно заработать больше

Роман Русаков / Эксперты полагают, что среди недвижимости есть более инвестиционно привлекательные сегменты. Однако, чтобы получить от них прибыль, нужны дополнительные навыки.

Но Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», к таким сегментам, например, относит встроенные помещения на первых этажах с хорошим местоположением, которые можно сдавать в аренду по высоким ставкам. Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН, согласен, что в прошлом году наиболее выгодными для частных инвесторов были вложения в помещения стрит-ритейла. «Такие объекты надежнее сохраняют вложения

в случае кризиса и обеспечивают максимальную доходность – порядка 10-12% годовых при сдаче в аренду. Однако в таком случае входной билет на рынок существенно дороже. В среднем частные инвесторы вкладывают в недвижимость порядка 3-15 млн руб», – говорит господин Тетыш. Но директор по развитию A&B Group Светлана Ким говорит, что для вложений во встроенные помещения необходимы определенные навыки управления такой недвижимостью. «Для рядового жителя, перед которым встал вопрос, как сберечь и приумножить накопленные средства, главный критерий выбора инвестиционного инструмента – его понятность и надежность. И вот здесь уже квартиры оказываются вне конкуренции и будут оставаться на лидирующих позициях

еще долгие годы», – объясняет Елена Шишулина. «В случае если инвестор хочет получать стабильный арендный доход продолжительное время, то ему стоит рассмотреть вариант покупки офисного или торгового центра, доходность которых достигает 10%», – замечает Денис Радзимовский, генеральный директор S.A.Ricci – Санкт-Петербург. Он добавляет, что на сегодняшний день самую высокую доходность имеют акции открытых паевых инвестиционных фондов, а также обезличенные металлические счета в золоте, ОПИФы смешанных инвестиций. Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург», констатирует, что интерес к покупке жилья со стороны непрофессиональ-

ных инвесторов возрос после кризиса, когда у значительной части населения сформировалось стремление сохранить накопленные средства. «Инвестиции в покупку жилой недвижимости остаются наиболее понятным инструментом для частного инвестора, доходность этого сегмента составляет 5-7%», – говорит он. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, считает, что россияне, сограждане в своей массе, кроме как в недвижимость, инвестировать не умеют и не рискуют. Именно поэтому для частных мелких инвесторов, обладающих суммой в несколько миллионов рублей, единственный вариант инвестиций – это покупка именно квартиры или встроенного помещения. «По сравнению с другими видами недвижимости,

мнение



Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург:

«Жилье не является высокодоходным инструментом для инвестиций, зато является самым стабильным способом вложения средств, что в условиях турбулентной экономики – немаловажный фактор».

такими, как офисная, жилая недвижимость гораздо менее чувствительна к экономическим спадам. Причем это справедливо как для частных, так для институциональных инвесторов», – полагает генеральный директор ООО «САТО Рус» Стаффан Таст.

Он считает, что увеличение числа институциональных инвесторов на рынке жилой недвижимости пошло бы ему на пользу: это дисциплинирует его, делает его более прозрачным, что помогает создать более диверсифицированную и менее рискованную инвестиционную среду для частных.

Флот без хозяина

Михаил Немировский / Росимущество второй год обещает провести торги на право покупки Архангельского тралового флота и его береговой инфраструктуры. Спасти крупнейшее рыбодобывающее госпредприятие Северо-Запада может только приход нового, экономически состоятельного владельца, уверены эксперты. ➔



Руководство ОАО «АТФ» и администрация Архангельской области надеются, что после приватизации предприятие останется в регионе

В настоящее время ОАО «Архангельский траловый флот» входит в число наиболее крупных рыбодобывающих компаний Северного бассейна. Предприятие было создано в 2004 году путем приватизации ФГУП «Архангельская база тралового флота». Уставный капитал АТФ составляет 1,532 млрд рублей. 100% акций принадлежат государству в лице Росимущества. В его состав входит 20 рыболовецких судов и береговая инфраструктура — склады, холодильные установки, рыбоперерабатывающий завод, база технического обслуживания флота. В 2006 году компания успешно вышла из процедуры банкротства. Усилиями трудового коллектива за два года платежеспособность предприятия была восстановлена. В 2009 году было принято решение о начале крупномасштабной программы модернизации судов, так как рентабельность вылова и состояние флота компании с каждым годом ухудшались в связи с отсутствием надлежащего ремонта и капитальных инвестиций. В этом же году начались работы по ремонту и модернизации траулера, а также развитие инфраструктуры порта. Программа модернизации потребовала значительных капитальных вложений, отмечают в компании. Из-за отсутствия собственных свободных средств финансирование велось за счет привлечения заемных источников. На текущий момент предприятие обременено долгом на сумму более 1 млрд рублей. Согласно графику, в 2013 году АТФ должен погасить кредит в 175 млн рублей, а к 2015 году — 770 млн рублей.

Затяжная приватизация

История приватизации терпящего бедствие флота длится уже несколько лет. Основные же события развернулись в течение 2012 года. Год назад, в феврале 2012 года, глава Росрыболовства Андрей Крайний в устной беседе с представите-

лями ОАО «АТФ» пообещал, что приватизация предприятия состоится, и притом уже в текущем году. Он также сообщил, что хотел бы, чтобы приватизация прошла в виде конкурса, а не аукциона, поскольку на аукционе побеждает организация, которая просто дала больше денег. «Мы же попросили провести конкурс по одной из простых причин — его можно проводить с условиями. Так вот, в этих условиях сказано: победитель конкурса не имеет права перебазировать флот из Архангельска, он обязан сохранить Маймаксанский грузовой район, рабочие места», — рассказывал господин Крайний. Впрочем, в итоге было принято решение все-таки проводить аукцион, на котором настаивало Минэкономразвития РФ как на более прозрачном механизме. Однако наличие особых требований к будущему владельцу осталось — обсуждение критериев подхода к приватизации ОАО «Архангельский траловый флот» состоялось в министерстве 23 октября 2012 года. В рамках слушания первый заместитель генерального директора АТФ по финансам и экономике Андрей Орлов еще раз подчеркнул важность сохранения флота в Архангельске. «В случае приобретения нашего предприятия рыбодобывающей компанией с существующим модернизированным флотом или компанией с развитой портовой инфраструктурой высока вероятность того, что флот АТФ будет передислоцирован в другой порт, перерабатывающие мощности закрыты, трудовой коллектив значительно сокращен», — высказал опасения компании господин Орлов. Кроме того, менеджмент флота подверг критике финансовые требования к будущему владельцу. ОАО «Газпромбанк» (является банком-агентом по проведению приватизации АТФ) одним из критериев отбора претендентов на покупку акций называет обладание выручкой в 500 млн рублей за 2011 год. «Для нас принципиально важно,

чтобы новым собственником предприятия стала компания с финансовым ресурсом, достаточным для продолжения модернизации флота и повышения его конкурентоспособности на рынке. Выручка покупателя в 500 млн рублей и годовой оборот тралфлота в 4,5 млрд рублей — это непоставимо! Купить АТФ такая компания сможет, а вот инвестировать в модернизацию флота и рыбопереработку, тем более в приобретение новых судов — нет. АТФ в текущий момент банками не кредитуют, поэтому нужен серьезный инвестор, способный привлечь кредитные средства «под себя» и дать их флоту на развитие», — добавил Андрей Орлов.

В ожидании торгов

До конца года Росимущество должно было провести конкурс, который определит нового владельца предприятия. Однако в декабре глава ведомства Ольга Дергунова сообщила, что вопрос по срокам приватизации еще не решен. Не решен даже вопрос о перечне итоговых социальных обязательств, которые будут

прописаны для инвестора. Отметим, что осенью 2012 года ветераны АТФ обратились с открытым письмом к президенту РФ Владимиру Путину с просьбой прояснить ситуацию по социальной составляющей при проведении приватизации предприятия. В ответ уже в 2013 году ветераны получили сообщение от и. о. директора департамента имущественных отношений Минэкономразвития Анны Нестеровой, в котором сообщалось, что приватизация ОАО «АТФ» включена в программу приватизации федерального имущества на 2011–2013 годы. Согласно официальному письму, по состоянию на февраль 2013 года никакой конкретики по срокам и условиям приватизации пока нет.

Претенденты на флот

Вместе с тем медленно, но верно продолжает пополняться список претендентов на покупку 100% акций госпредприятия. Так, 8 февраля 2013 года ФАС России одобрила ходатайство ОАО «Группа компаний «Русское море» о приобретении 100% акций предприятия и выдало предписание. В «Русском море» эту информацию подтвердили, подчеркнув тот факт, что процесс приватизации сильно затягивается, и до сих пор не определены даже условия проведения торгов. «Окончательное решение об участии компании в торгах будет зависеть от окончательных условий и требований к инвестору», — сообщил начальник управления по связям с общественностью ОАО «ГК Русское море» Илья Власенко. По его словам, помимо решения о проведении приватизации в определенный срок, а такого решения до сих пор нет, необходим целый ряд действий, предвещающих или сопровождающих торги. Например, проведение оценки приватизируемого актива (флота). Предыдущая оценка была проведена в прошлом году и уже устарела, но и новую оценку за один день не сделать. «Таким образом, процесс затягивается и еще больше, и точно сказать, когда же именно произойдет приватизация, ее потенциальные участники также не в состоянии», — констатировал господин Власенко. Помимо «Русского моря», ФАС уже одобрила ходатайства о приобретении предприятия от ЗАО «Русская рыбная компания» и ООО «Робинзон». Кроме того, уже долгое время в очереди на торги стоят ООО «Вирма» (Петрозаводск является учредителем ООО «Северо-Западная рыбопромышленная компания — Мурманск») и ООО «ЮСП Северные инвестиции» (владелец — кипрская компания UCP SeaResourcesLtd).

МНЕНИЕ



Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент»:

— В настоящее время шансы всех претендентов на флот равны. А что касается цены, по которой компания будет продана, это как раз и выяснится на аукционе. Считаю, что никакого «затягивания» приватизации нет. Например, в 2010 году приватизация АТФ не проводилась из-за наличия отрицательного заключения курирующего ведомства или курирующего вице-преьера. А затем АТФ был включен в план приватизации на 2011–2013 год, а так как год еще не закончился, то никакого нарушения нет. Претенденты подали заявки, ФАС выдал соответствующие разрешения, и теперь уже можно точно не сомневаться, что в этом году порт будет приватизирован.

Участки без подряда оживили рынок проектирования

Денис Кожин / На коттеджном рынке наступает строительный сезон. Большое по сравнению с докризисными временами число сделок по участкам без подряда способствует развитию и рынка индивидуального проектирования загородного жилья. ➔

Фото: Ильяна Кривоша



Услуга проектирования индивидуального жилья в основном востребована в сегментах бизнес и премиум

Коммерческий директор Центра согласований Ольга Морозова считает, что после кризиса рынок проектирования стал развиваться более активно, так как в посткризисный период появилось огромное количество коттеджных поселков, в которых продавались участки без подряда для строительства индивидуальных жилых домов (ИЖС).

«На сегодняшний день существует немало архитектурных бюро по проектированию ИЖС, которые обладают каталогами готовых проектов. Стоимость проекта ИЖС начинается от 100 тыс. рублей и ограничивается только платежеспособностью клиента, известностью архитектора и раскрученностью бренда архитектурного бюро, выполняющего проект. Для сравнения, в США очень распространена услуга продажи готовых проектов, средняя стоимость проекта – 1,5 тыс. USD», – говорит госпожа Морозова.

При этом она указывает, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ «осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства». Застройщик вправе самостоятельно обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам ИЖС (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). «Таким образом, законодательство не обязывает застройщика нести затраты на разработку проекта. Но остается открытым вопрос строительства объекта капитального строительства, поэтому без проекта здесь не обойтись», – резюмирует она.

Специалисты говорят, что отдельно рынок проектирования загородной недви-

жимости оценить сложно – в большинстве случаев строительные компании, работающие на нем, предлагают услуги не по разработке проекта самого по себе, а услуги по проектированию и строительству домов той или иной архитектуры на участках заказчиков. Компании же, предлагающие отдельно услуги проектирования, являются небольшими фирмами, зачастую на этом рынке можно встретить проектировщиков-фрилансеров. Стоимость комплексного

Стоимость проектирования крупного и сложного объекта может исчисляться миллионами рублей, в эту сумму будут включены не только архитектурные, но и инженерно-технические решения

проектирования сильно зависит от уровня коттеджа и начинается с ориентировочной отметки 1 тыс. рублей за 1 кв. м. На рынке даже присутствуют сайты с большим количеством готовых проектов типовых домов, которые доступны для покупки онлайн, причем заказчик может купить только те разделы, которые ему необходимы.

Не всегда дорого

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci, считает, что индивидуальное проектирование не всегда удорожает стоимость проекта, поскольку изначально учитываются финансовые возможности заказчика, что позволяет выбрать соответствующие материалы и сократить

возможные издержки. «Но, безусловно, данная услуга в основном востребована в сегментах бизнес и премиум. Это связано с тем, что стоимость земли достаточно высока, а проекты в данном сегменте должны сочетать в себе современные технологии и давно опробованные решения, при этом архитектура постройки, планировка, дизайн внутренних помещений должны подчеркивать статус объекта», – говорит господин Радзимовский. По его оценкам,

стоимость разработки проекта зависит от многих факторов, так, например, разработка частного индивидуального проекта с архитектурными идеями и расчетом экономики строительства в среднем составляет 100-150 тыс. рублей.

По-иному оценивают затраты на проектирование в Коллегии профессиональных девелоперов. Специалисты настаивают, что в организованной застройке эксклюзивных предложений как таковых нет, потому что она рассчитана на массовый сегмент рынка, где эксплуатационные характеристики ценятся выше, нежели оригинальный облик дома. В организованной застройке архитектура разрабатывается самим застройщиком. Работа с индивидуальными проектами проходит

в стороне от открытого рынка, поэтому дать характеристики этому сегменту довольно сложно.

Выше не прыгнешь

«В ценовом сегменте бизнес-класса индивидуальное проектирование – это попытка найти свой дом среди типовых проектов, адаптировать его, а также внести свои изменения с учетом земельного участка. Тут стоимость индивидуальных изменений зависит от их количества. При незначительных поправках – перенести окно или батарею, снести перегородку – застройщик может предоставить услуги бесплатно. При значительных изменениях цена проектирования может достигать 200 тыс. рублей, но не превысит 10 тыс. USD. Все-таки 300 тыс. рублей – это уже стоимость проектирования с нуля», – комментирует Дмитрий Майоров, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов, генеральный директор компании «Русь: НТ».

В элит-классе больше индивидуальных проектов. Стоимость проектирования крупного и сложного объекта может исчисляться миллионами рублей, в эту сумму будут включены не только архитектурные, но и инженерно-технические решения, рассказал господин Майоров.

Генеральный директор финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов полагает, что в частном домостроении в России привлечение архитекторов, особенно с именем, практикуется крайне редко. «Люди зачастую рассчитывают на свой вкус или старания «халтурщиков», результат мы все видим, прогуливаясь по районам коттеджной застройки, и он, мягко говоря, не завораживает. Также огромное количество типовых проектов, которые хоть и не являются произведениями архитектуры, но по крайней мере пропорциональны. Если говорить о ценах, то цена будет варьироваться от 100 тыс. рублей до 2-3 млн. Я уверен, что обеих крайностей стоит избегать, но привлечь грамотного архитектора для постройки своего дома просто жизненно необходимо, ведь это капиталоемкое вложение. Помимо прочего, место, где вы планируете жить, должно быть удобным и эстетичным. Не нужно забывать об оптимальной организации пространства, которую с учетом всех ваших пожеланий сможет воплотить только профессионал. К сожалению, на проектировании часто экономят и в коммерческих проектах, что уж говорить о частной застройке, где про это вообще забывают, между тем хороший проект за 400-600 тыс. рублей позволит получить эстетичный, удобный и экономичный объект, который станет качественным выражением вашей индивидуальности», – считает господин Богданов.

цифра

100 тыс. рублей

может составлять индивидуальны проект для загородного дома

Заграница манит инвесторов

Андрей Семериков / Интерес петербуржцев к инвестициям в зарубежную недвижимость, по словам экспертов, начинает расти. Ведь вкладывая средства в такие объекты, можно не только сохранить деньги, но и заработать. ➤

«На сегодняшний день объем инвестиций в зарубежную недвижимость не превышает 5%. Тем не менее последние два года присутствует тенденция увеличения интереса к зарубежным активам. В период 2008-2012 годов наблюдался постоянный рост транзакций на 10-15% в год», – рассказывает Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге.

Самое большое количество сделок по приобретению недвижимости за границей активно совершается обеспеченными москвичами, петербуржцы же более избирательны и консервативны в выборе объектов для инвестиций, говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург.

«Жители Петербурга проявляют определенный интерес к недвижимости за рубежом, но докризисной активности на сегодняшний день пока нет. Надо отметить, что традиционно после Нового года спрос на зарубежную недвижимость снижается, но с середины февраля как инвесторы, так и люди, покупающие жилье для себя, активно начинают проявлять интерес», – добавляет Виктория Петрова, директор департамента зарубежной недвижимости агентства недвижимости Home estate.

«Для инвестирования петербуржцы выбирают такие классические места, как Лондон, Лазурное побережье, Швейцария, Италия, Испания. Более доступное жилье предлагают страны Прибалтики. Спрос на эти страны со стороны покупателей обусловлен весьма устойчивыми рынками, что дает уверенность в своем выборе и стабильности будущего», – отмечает госпожа Конвей.

«В последнее время у петербургских покупателей усиливается интерес к лондонской недвижимости. Основная часть клиентов заинтересована в покупке именно с целью инвестиций, так как Лондон – это стабильный рынок с высоким уровнем надежности. При этом предпочтения отдаются наиболее дорогим и премиальным объектам», – рассказывает Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg.

Лилия Цырюльникова, консультант по недвижимости отдела корпоративных



При инвестировании в зарубежную недвижимость главное – найти подходящую управляющую компанию

услуг и продаж компании Maris/Part of the CBRE Affiliate Network, говорит, что одной из наиболее привлекательных стран для приобретения зарубежной недвижимости среди жителей Петербурга является Германия. «Там низкий порог вхождения, например жилье в востребованном регионе Баварии, в г. Нюрнберге, можно приобрести за примерно за 40-50 тыс. EUR и сдавать в аренду, получая 8-10% годовых. При этом нерезиденты могут получить кредит от немецкого банка на покупку квартиры до 50% под 3-4% годовых», – поясняет госпожа Цырюльникова.

Также интересна с точки зрения получения вида на жительство (ВНЖ) Латвия, так как, приобретая квартиру в столичном регионе стоимостью от 100 тыс. лат, россияне могут оформить ВНЖ еврозоны, добавляет эксперт. «С точки зрения второго дома на море петербуржцы предпочитают апартаменты с 1-2 спальнями за 80-100 тыс. EUR в Италии, Испании, Греции. Если же бюджет покупки до 50-70 тыс. EUR, то покупают недвижимость в Турции, Болгарии, Черногории или Египте. Активизировался спрос к Испании в надежде ратификации

нового закона о гражданстве, при котором станет возможно оформить ВНЖ при покупке жилья от 160 тыс. EUR. На Чехию обращают свои взоры инвесторы по покупке отелей бюджетом 2-3 млн EUR или же покупке исторических замков за 0,5-2 млн EUR. Стабильным интересом пользуется Финляндия – 400-500 сделок ежегодно», – подсчитала Лилия Цырюльникова.

Другое популярное государство, по словам Виктории Петровой, – это Андорра. «Здесь основное преимущество заключается в том, что при инвестировании в страну от 400 тыс. EUR, в том числе и в недвижимость, возможно получение ВНЖ. Более того, если человек имеет вид на жительство в Андорре, то он также может проживать в Испании, Франции и Португалии и получать многие налоговые льготы как резидент Андорры. Андорру часто называют «налоговым раем», поскольку налоги, в том числе на недвижимость, здесь очень низкие. То же самое касается и коммунальных расходов: например, из расчета проживания семьи из трех человек в квартире площадью 100 кв. м стоимость коммунальных услуг составит примерно

100 EUR в месяц», – рассказывает госпожа Петрова.

Инвестиции в зарубежную недвижимость не только позволяют сохранить накопления, но и заработать на ее перепродаже или сдаче в аренду.

«Ставки по ипотеке за рубежом ниже, чем в России. Например, в Лондоне приобретенное по ипотеке жилье можно сдавать в аренду. При этом аренда будет покрывать банковский взнос», – говорит Елизавета Конвей.

«Заработать на зарубежном жилом объекте можно, – соглашается с коллегой Виктория Петрова. – Для извлечения прибыли покупается либо комфортабельное жилье в туристической зоне, либо в части города, пользующейся спросом у местных жителей. Главное – найти подходящую управляющую компанию, действия которой можно контролировать».

Приобретение зарубежной недвижимости весьма привлекательно и прибыльно, но не все понимают, какую выгоду приносят такие транзакции. «При инвестиционных вложениях доходность проекта за рубежом, как правило, ниже, чем от аналогичных проектов в России. Стоит отметить, что такие вклады более стабильны, чем в России, и не обладают большими рисками. Вторым преимуществом является комфортное и удобное условие по кредитованию за границей. При инвестировании в проект можно привлечь заем на денежные средства вплоть до 70% от общей суммы по ставке 3-4,5% годовых. При такой низкой стоимости финансирования доходность от проектов на собственный вложенный капитал, как правило, достигает лучших показателей, чем аналогичный проект в России», – резюмирует Андрей Бойков.

цифра

на 10-15%

в год растет количество сделок с зарубежной недвижимостью

Юридические тонкости

Андрей Семериков / Процедура покупки зарубежной недвижимости радикально отличается от российской практики, говорят эксперты.

«Продавец и покупатель ведут переговоры и заключают сделки исключительно через юридических посредников. Перед покупкой необходимо изучить законодательство конкретной страны в области недвижимости, так как можно впоследствии столкнуться с уплатой таких налогов, как налог на богатство/роскошь, гербовый сбор налога на землю и т. п.», – предупреждает Елизавета Конвей. Лилия Цырюльникова говорит, что в первую очередь необходимо осознавать дополнитель-

ные затраты в виде налогов, регистрационных сборов и комиссионного вознаграждения при приобретении недвижимости за рубежом, которые составляют около 10-15% от стоимости для стран Евросоюза. «В 90% случаев сделки совершаются через агентства: даже если клиент самостоятельно найдет объект за границей, он почти наверняка будет продаваться через агентство, поскольку это закреплено законом во многих странах. Многие покупатели нередко переоценивают свои возможности, но, столкнувшись с трудностями, убеждаются, что стоило работать с российским агентством, тем более что клиент обычно не платит ему», – рассказывает Виктория Петрова.

«Не менее существенно отличаются и вопросы рассмотрения споров по сделке, так как в большинстве ситуаций эти споры будут рассматриваться компетентным судом по месту расположения объекта. Также во всех случаях инвестирования в иностранную недвижимость необходимо учитывать положения российского законодательства по валютному регулированию и контролю», – поясняет Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры». Несмотря на все сложности, по словам Андрея Бойкова, в целом процедура сделки происходит проще и быстрее, чем в России.

Юридические тонкости не отпугивают инвесторов. «Спрос на зарубежную недвижимость останется стабильным, потому что в популярных для приобретения недвижимости странах появляется все больше нововведений в законодательстве, направленных на упрощение, оптимизацию и ускорение процессов оформления документов для получения виз и получения ВНЖ через покупку недвижимости», – соглашается госпожа Цырюльникова. По прогнозам господина Бойкова, в ближайшие пять лет объемы инвестиций в зарубежную недвижимость должны возрасти как минимум в два раза, в первую очередь в связи с нестабильной ситуацией в российской экономике.

мнение



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

– Сложность сделок по инвестированию в зарубежную недвижимость зависит от конкретного вида сделки, но при этом она всегда выше и требует большей проработки и знаний, чем при совершении внутринациональных операций. Например, разовое приобретение жилой недвижимости проще, чем комплексные отношения по инвестированию или приобретению коммерческой недвижимости. При заключении сделки надо понимать, что договоры в отношении зарубежной недвижимости в большинстве случаев будут регулироваться не правом РФ, а правом государства, на территории которого расположен объект. Во всех случаях необходимо учитывать местное законодательство: оно определяет форму сделки, условия ее заключения, возможные ограничения, порядок возникновения прав на объект и иные условия.

Фото: Владимир Топо



Расходы на захоронение отходов составляют от 50% и до 100% от стоимости самого демонтажа

Строительные отходы идут по кругу

Агата Маринина / По экспертным оценкам, до 90% материалов, которые образуются в результате сноса и демонтажа зданий в Петербурге, после соответствующей переработки пригодны для дальнейшего использования в строительстве. ➔

Для этих целей подходит бой бетона или асфальта, стальной шлак, а также цветной металл. В основном проходит процесс переработки бетон и кирпич. Эти материалы обрабатываются на специальных дробильных комплексах и могут быть использованы повторно, в частности, для отсыпки дорог. Но в принципе перерабатывать можно и деревянные балки, и пластиковые окна.

В Петербурге переработанные строительные отходы используются в основном для подсыпки стройплощадок. Это естественным образом сокращает стоимость нового строительства. «В нашей практике часто случалось фиксировать такие факты, что прокладываемые бетонные дороги подсыпается боем асфальта и прочими схожими строительными отходами. Что касается шлака, то он вообще часто встречается

как пример безотходности производства. Также хороший пример – переработка древесной массы в ДСП», – рассказывает руководитель природоохранных проектов МОО «Зеленый Фронт» Егор Леонтьев.

В Санкт-Петербурге есть компании, предлагающие услуги по переработке строительного мусора, однако распространенной практикой этот процесс назвать пока нельзя. Одна из причин – необходимые затраты на оборудование. К примеру, только дробильная машина обойдется минимум в 20 млн руб. Окупится ее покупка не ранее чем через 4 года. Часто игроками на этом рынке являются демонтажные компании. К примеру, «ГК «КрашМаш» внедрила в свою работу технологии, позволяющие повторно использовать материалы, получаемые в результате демонтажа зданий и, что

очень важно, – легитимизировала эту деятельность на территории РФ», – рассказывает Александр Васильев. Внедрение технологий позволило привлечь новых заказчиков. Расходы на захоронение отходов составляют от 50% и до 100% от стоимости самого демонтажа. ГК «КрашМаш», как заявляют в компании, сократила такие расходы для заказчика до 3-7%, что автоматически привело к снижению стоимости демонтажа в 2 раза. В настоящее время компания имеет в своем распоряжении оборудование, позволяющее производить порядка 450-500 тыс. куб. м в год. Весь этот объем используется повторно.

Измельченные бетон и кирпич предлагаются заказчиком. В настоящее время плата за демонтаж здания в среднем около 50-60% вторичного щебня используется тут же на площадке для отсыпки площадок,

временных дорог, засыпки котлованов при подготовке территории под строительство. Такой вариант экономичнее. К примеру, если щебень из бетона сегодня стоит около 300 руб. за куб. м, то стоимость гранитного в несколько раз выше и составляет примерно 1000 руб. за куб. м плюс расходы на доставку его на стройплощадку.

С экономической точки зрения переработка отходов – вещь прибыльная. Экономическая эффективность повторного использования этих ресурсов позволяет в 2-3 раза снизить себестоимость готового вторичного продукта, но только при создании определенных условий для конечного переработчика», – говорит руководитель природоохранных проектов МОО «Зеленый Фронт» Егор Леонтьев.

Объем строительного мусора, который образуется в Петербурге ежегодно, подсчитать сложно. Судя по всему, не знают определенных цифр и в Смольном. По данным Комитета по экологии Петербурга в прошлом году всего в Петербурге образовалось 3 852 тыс. куб. м строительного мусора. Впрочем, когда вице-губернатору Сергею Козыреву озвучили эти цифры, он в них усомнился, назвав их заниженными. «При тех объемах строительства, что ведется в Петербурге, я таким цифрам не верю», – заявил чиновник.

Исходя из оценок, которые были даны, теоретически порядка 3-3,4 тыс. куб. м строительных отходов может быть переработано. Однако не перерабатывается и десятой части от всего объема.

Для того чтобы перерабатывать отходы эффективно, необходимо добиться максимально раздельного их сбора, а также сохранной доставки до переработчика. По словам Егора Леонтьева, если рассматривать в качестве такового завод по переработке, то, как правило, до него ценные, экономически интересные отходы уже не доходят. «Необходимо строить систему – вывоз стройотходов из точки А и приемка ее на перерабатывающем заводе в точке В без посредников. Но даже в таком случае останется вопрос – куда девать ту часть отходов, которая не годится для вторичной переработки? Для этого необходим полигон, соответствующие условия для захоронения или договоры на вывоз», – уверен Егор Леонтьев.

цифра

3 852

тыс. куб. м строительного мусора образовалось в 2012 году в Петербурге

Бытовые трудности

Агата Маринина / Если примеры использования переработанных строительных отходов в Петербурге есть, то с твердыми бытовыми отходами ситуация хуже. Хотя потенциал у этого направления определенно присутствует.

Так, в качестве строительного материала после переработки может быть использован ПВХ, а бумажные отходы могут стать основой для производства теплоизоляционных материалов. В Санкт-Петербурге в настоящее время по экспертным оценкам производится порядка

1,7 млн т мусора. По прогнозам, к 2015 году эта цифра может вырасти до 1,8 млн т мусора в год, а к 2020 – до 2 млн т.

В общей же сложности производство твердых бытовых отходов в стране составляет 35-40 млн т в год. При этом подвергаются какой-либо обработке только около 2 млн т. Таким образом, основной объем отходов захоранивается на полигонах или оседает на нелегальных свалках. Имеющаяся инфраструктура переработки отходов незначительна: перерабатывать отходы фактически нигде.

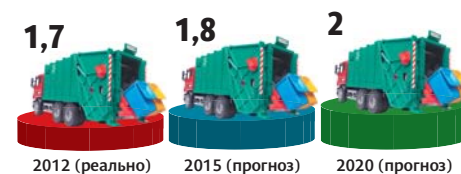
Между тем спрос на продукты, произведенные в результате переработки ТБО, как отмечают эксперты, есть. По словам директора природоохранных программ Общероссийской общественной организации «Зеленый патруль» Романа Пукалова, производители окон ПВХ в буквальном смысле «гонятся» за пластиком, прошедшим соответствующую обработку, который, по сути, является сырьем. Но, несмотря на то, что пластик в общем объеме ТБО в России занимает порядка 30%, переработке подвергается максимум 5% этого полимера. «В России нет разветвленной

сети по приему пластика. Это существенно осложняет процесс его выборки из ТБО», – говорит Роман Пукалов. По его мнению, ситуация может измениться только под влиянием власти, к примеру, путем законодательного обязательства или налоговых льгот для переработчиков. «Я надеюсь, что рыночные механизмы вступят в силу и стимулируют решение этого вопроса», – добавил Роман Пукалов. Значительных проектов в сфере переработки ТБО в строительные материалы в Петербурге нет. Причина – отсутствие необходимой инфраструктуры. Вместе с тем заняться проектами в этой сфере могли бы отдельные предприятия и компании. Подобную инициативу про-

явили в Казани, где работники Казанского экологического комплекса заявили о намерении из отходов пленки производить пластиковые панели, облицовочную плитку, черепицу, тротуарную плитку. В Петербурге в настоящее время существует несколько долгосрочных целевых программ по обращению с отходами. Одна из них предпола-

гает достижение к 2020 году 95%-ной переработки отходов с использованием 78% вторичного сырья и захоронением оставшихся 23%. Возможно, если планы будут реализованы, и в городе селективный сбор и обработка отходов станут привычным делом, дойдет и до полноценного производства строительных материалов из ТБО.

Производство мусора в Петербурге (млн т)



Несанкционированным свалкам нужно ставить экономические барьеры

Виктор Морозов, Ленинградская ассоциация проектных организаций; Владимир Ходырев, научно-промышленная ассоциация «Тетраполис»; Александр Анисимов, ЗАО «Лидесн» / Несмотря на принимаемые меры, Россия сегодня имеет более 17 тыс. несанкционированных свалок твердых бытовых отходов – в среднем около 200 свалок на регион. ➔

Будучи бесхозными, эти свалки наносят непоправимый вред грунтовым водам и воздушной среде. Вследствие различных химических реакций и микробиологической деятельности температура в различных местах свалки может колебаться от 50 до 100 градусов и более, вызывая самопроизвольное возгорание и поставляя в окружающую среду химические канцерогены, занимающие ведущее место в возникновении таких заболеваний, как онкологические. Концентрация их в сотни и даже в тысячи раз может превышать предельно допустимые значения. При воздействии света на испарения от отходов, на продукты горения пластмасс и органики в обилии образуются соединения класса диоксинов. Свалочные газы, поступающие в природную среду, формируют негативные эффекты как локального, так и глобального характера.

По мнению Института токсикологии Министерства здравоохранения Российской Федерации, свалки при любых защитных мерах остаются на десятки лет практически неуправляемыми биохимическими реакторами, оказывающими крайне неблагоприятное воздействие на окружающую среду и здоровье населения, проживающего в их окрестности.

Согласно сведениям Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, в России в 2010 году эксплуатировалось 4,6 тыс. полигонов, из которых 1,2 тыс. были заполнены более чем наполовину, а заполнение части из них достигло 90%. Лишь 1400 полигонов из их общего числа в достаточной мере соответствовали нормативным требованиям.

На полигоны

По данным Росприроднадзора, Россия ежегодно производит около 40 млн тонн твердых бытовых отходов. В стране действует 390 предприятий, которые перерабатывают из них 2 млн тонн, причем комплексную переработку осуществляют лишь

Вследствие различных химических реакций и микробиологической деятельности температура в различных местах свалки может колебаться от 50 до 100 градусов и более

243 предприятия. При переработке образуются отходы, требующие захоронения на полигонах, в объеме 30–40% от отходов, подвергнутых переработке. Таким образом, не менее 96% производимых в стране бытовых отходов должны размещаться на полигонах.

При сложившемся подходе к утилизации отходов решить проблему искоренения несанкционированных свалок невозможно, одним штрафными санкциями эту задачу не решить. Необходим комплексный подход, в основу которого должен быть положен экономический стимул.

Сегодня договор на утилизацию отходов заключается между исполнителем и административной властью исходя из того, что исполнитель несет полную ответственность за судьбу отходов, производимых на опре-



Свалки при любых защитных мерах остаются на десятки лет практически неуправляемыми биохимическими реакторами

деленной договором территории, – за сбор отходов, доставку и передачу их на захоронение полигону либо заводу на переработку. Стоимость сбора и доставки кубометра отходов в 2011 году составляла в среднем около 500 рублей. Принято считать, что по весу тонна содержит 5 кубометров бытовых отходов. Таким образом, цена сбора и доставки отходов составляют примерно 2500 рублей за тонну. Получение этих денег гарантировано исполнителем договором. При передаче отходов полигону или заводу исполнитель обязан дополнительно заплатить за переработку или захоронение определенную плату, которая в разных регионах различна. Например, в Москве плата заводу за переработку тонны отходов доходит до 3,85 тыс. рублей, а полигону за захоронение – до 600 рублей. Подобная практика провоцирует исполнителя на то, чтобы не довести отходы до места переработки или захоронения. Не исключено, что груз может быть выброшен где-либо

подлежит переработке двумя заводами и примерно столько же сортировочными станциями. Примерно треть отходов после переработки заводами направляется на полигон для захоронения, сортировочные станции поставляют полигону примерно две трети от перерабатываемых отходов. Объем захоронения при этом составит 1,45 млн тонн. Примем плату за прием тонны отходов полигоном и сортировочной станцией в размере 600 рублей, а заводом – 3 тыс. рублей. Сумма платежей полигонами и заводами составит 2,0 млрд рублей, или 40% от денег, собранных с жителей. Следует иметь в виду, что эти деньги уходят из договора, но их не отбирают у перевозчика, он получит их при условии, что сдаст отходы полигону или заводу. Подобное перераспределение финансовых потоков исключит образование новых несанкционированных свалок бытовых отходов, так как будет действовать финансовый стимул доставки отходов к местам их переработки – на полигон или на завод.

Новая цель

Каждому региону исполнить предложенное решение под силу, было бы желание. В данном случае корректировка направления финансовых потоков – внутреннее дело региона.

Чтобы предложение было реализовано без сбоев, следует обеспечить достаточное количество действующих полигонов для захоронения отходов. Средства на строительство необходимых дополнительных полигонов могут быть получены из тех же платежей граждан на утилизацию отходов.

На этом нельзя останавливаться. Следующая цель – вообще ликвидация полигонов для захоронения твердых бытовых отходов и не только их. В Евросоюзе действует решение, запрещающее захоронение на полигонах твердых бытовых отходов, за исключением остаточных продуктов термообработки. Сегодня подобная норма для нас неподъемна, из двух зол мы выбрали прощнее решаемое – устранение несанкционированных свалок.

Дальше мы должны пойти своим путем. Имеется отечественная технология термической переработки, разработанная Всероссийским научно-исследовательским

институтом электротермического оборудования (ВНИИЭТО, Москва). Отличается она от других термических технологий переработки отходов тем, что рабочая температура в ней на 400–600 градусов выше, чем в других практикуемых промышленных технологиях. В результате переработки по данной технологии твердых бытовых, любых медицинских и части промышленных отходов получаются только полезные продукты: электроэнергия, тепло, чугун и базальтового типа шлак. Какие-либо другие продукты, требующие захоронения, отсутствуют, то есть технология является безотходной, не требующей устройств полигонов. Все получаемые от переработки продукты имеют сторонних потребителей. Электроэнергия и тепло могут быть направлены в сеть либо ближайшим потребителям. Экологически чистые металл и шлак используются соответственно в металлургии и в строительстве. Весьма важно, что предлагаемая технология позволяет отказаться от селективного сбора и предварительной сортировки отходов, позволяет проводить переработку отходов за один прием в едином технологическом цикле. Заводы по предлагаемой технологии высокорентабельны, окупаемость их – 5 лет и менее. Более подробно о возможностях технологии можно ознакомиться в статье «Переработка твердых бытовых отходов», размещенной в газете «Строительный Еженедельник» № 45 от 19 ноября 2012 года, стр. 14–15.

Конечно, еще долгие годы полигоны будут востребованы, так как строительство заводов на переработку 40 млн тонн или более отходов в год – дело небыстрое, и без поддержки государства здесь не обойтись. Но и откладывать дальше нельзя, мы серьезно отстали. Единственный выход – начать строить в стране заводы по безотходной технологии, строить много и быстро.

цифра

4,6 тыс.

полигонов по утилизации ТБО эксплуатируется в России

НОВОСТИ

→ Компания «Ставрос» арендовала 3 500 кв. м производственных площадей в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

ООО «Ставрос», крупный производитель декора из дерева, проектирует и изготавливает резные декоративные изделия и комплектующие для мебели и интерьеров. Декор производится на высокоточном оборудовании с ЧПУ-методом 2D и 3D фрезеровки с последующей ручной дорезкой и шлифовкой. Для производства используются ценные породы дерева и МДФ. Структура компании включает также и дистрибьюторское направление, осуществляющее оптовые поставки по всей России.

Как сообщили представители брокера сделки – ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, – в арендованном помещении будет размещено производство компании, а также складские площади.

«Ранее наша компания арендовала площади на Химическом перулке, однако рост объемов производства привел к необходимости поиска нового помещения. Специфика производства резного декора из дерева подразумевает наличие определенных требований: во-первых, это качественное отопление, так как дерево реагирует на перепады температур, во-вторых, дневной свет, являющийся важным фактором, особенно на участке ручной дорезки», – рассказал Андрей Рагозин, генеральный директор компании «Ставрос».

→ Объем ввода жилья в России в январе 2013 года вырос по сравнению с январем 2012 года на 14,7% до 3,6 млн кв. м. Построено 45,8 тыс. новых квартир, говорится в отчете Росстата.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2013 года составил 259 млрд руб., или 101,4% к уровню соответствующего периода 2012 года.

→ В Санкт-Петербурге номерной гостиничный фонд увеличился в 2012 году на 210 номеров за счет открытия двух гостиниц. К началу 2013 года в городе функционирует 85 качественных гостиниц категории 3*-5* с общим номерным фондом 15 740 номеров, посчитали специалисты компании GVA Sawyer. В Петербурге в 2012 году были открыты 2 гостиницы – «Бристоль» и «Балтия». Таким образом, номерной фонд за 2012 год увеличился на 210 номеров, обе гостиницы относятся к категории 3*.

Стройматериалы берут под наблюдение

Александра Соколова / Проблема сохранности материалов на стройплощадках была актуальна и 50 лет назад, и сейчас. Но совершенствование информационных технологий сегодня позволяет снизить «усушку» и «утруску». →

Как рассказывают представители строительных компаний, обеспечить полноценный контроль за стройматериалами, оборудованием и инструментами собственными силами невозможно. «До того, как мы наняли охранный агент, со строительных площадок в массовом порядке пропадали цемент, кирпич, трубы, сантехника. Прораб может «закопать» в землю до 30% стоимости объекта», – говорит представитель одной из крупных строительных компаний Петербурга.

Большая часть охранных компаний, которые занимаются безопасностью строительных площадок, предлагает следующий комплекс услуг: обеспечение контрольно-пропускного режима на территории стройки, контроль движения автотранспорта, охрана материальных ценностей, обход охраняемого объекта, профилактический осмотр помещений после окончания рабочего дня и пресечение краж со стороны работников.

В ГКБ «Тайга» поясняют, что через 1-3 дня после появления охраны на строительной площадке кражи прекращаются.

«Наша охрана на объекте строительства разворачивает быстромонтируемую систему охранного видеонаблюдения с интегрированными виртуальными датчиками движения. Видеонаблюдение ведется круглосуточно и записывается на видеорегистратор. Все события можно посмотреть на охраняемом объекте или на пульте централизованного наблюдения у оперативного дежурного. Если произошло нарушение зоны контроля, охранник немедленно пребывает на место нарушения и задерживает злоумышленника. При необходимости охранник вызывает группу быстрого реагирования», – рассказывают в «Тайге».

Контроль безопасности строительных площадок обеспечивается при помощи как иностранной, так и российской техники. Многообразие технических решений зависит только от готовности заказчика платить за охрану своей стройки.

Операторы телематики безопасности предлагают многообразные варианты комплектации оборудования для слежения за строительными площадками.

К примеру, в «Цезарь Сателлит» предлагают в течение 3-4 часов оборудовать стройку тревожной кнопкой. «Кнопка может быть как переносной в виде брел-



Через 1-3 дня после появления охраны на строительной площадке кражи прекращаются

ка, так и стационарной. Такое решение логично использовать, если стройка работает круглосуточно», – уточняет сотрудник «Цезарь Сателлит». Стоимость оборудования и установки переносной тревожной кнопки составляет около 10 тыс. рублей, абонентская плата – 2,5 тыс. рублей.

«Если стройка закрывается на ночь, логично установить комплект оборудования с датчиками движения, охранной панелью, сиреной со вспышкой и модемом. Один датчик стоит 3,5 тыс. рублей и действует он на расстоянии 50 м. В зависимости от охраняемой площади растет цена оборудования, но минимальный комплект из перечисленных приборов стоит 21 тыс. рублей», – подсчитали в «Цезарь Сателлит». Абонентская плата за такой вариант безопасности составляет уже 3,5 тыс. рублей в месяц. Его монтаж может занять день-два.

В Ассоциации охранных организаций «Олимп Секьюрити» установка кнопки тревожной сигнализации (КТС) стоит от 9 до 11 тыс. рублей в зависимости от канала связи. Абонентская плата за обслуживание тревожной кнопки варьируется от 1 до 1,5 тыс. рублей в месяц. Уверенность

в том, что по сигналу «Тревога» на стройку выедет оперативная группа, обойдется в 3,5 тыс. рублей в месяц.

Стоимость оборудования зависит от наличия электричества на строительном объекте: если оно не проведено, придется использовать оборудование с более мощными аккумуляторами. Из-за этого общая стоимость оборудования может вырасти на 10-15%.

В некоторых компаниях оборудование слежения предоставляется заказчику в аренду, но чаще всего это происходит при круглосуточном присутствии на объекте сотрудников охранного предприятия. Тогда становится не так дорого устанавливать систему видеонаблюдения на стройке. Благодаря видеокамерам заказчик получает возможность круглосуточно контролировать стройку в режиме реального видео через Интернет.

При таком многоступенчатом контроле стоимость услуг ГКБ «Тайга» начинается от 100 рублей/ч за круглосуточный пост (от 73,2 тыс. рублей) и от 130 рублей/ч за ночной пост. Стоимость охраны строек без оружия в ГК «Арес» начинается от 120 рублей/ч.

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Поздравляем Вас с Юбилеем!

Быть успешным руководителем – искусство и ежедневная работа.

Примите искренние пожелания удачи в делах

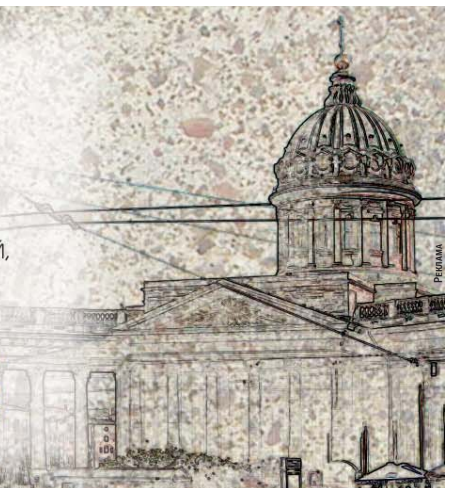
и достижения поставленных целей, воодушевления для новых свершений,

счастья, благополучия и здоровья! Желаю Вам сил и энергии

в решении задач на благо Северной столицы!



Генеральный директор
ОАО НИПИИ «Ленметрогипротранс»
В.А. Маслак



24 февраля отметил 60-летний юбилей Георгий Сергеевич Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего юбилея!
 Вы возглавляете очень перспективный, но и непростой в управлении город. Город, который во многом определяет культурное и экономическое развитие региона.
 И сегодня именно Санкт-Петербург традиционно демонстрирует серьезные показатели объемов строительства, весомые примеры внедрения новых технологий в этой отрасли, развития новых градостроительных подходов.
 Руководство пятимиллионным мегаполисом требует внимания, мудрости и неравнодушия. И я рад, что Вы подходите к делу именно так – принципиально и честно, сохраняя верность гражданскому и служебному долгу.

С уважением, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЭФО С.М. Замин

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Искренне поздравляю Вас с юбилеем!
 Сегодня Петербург – это один из крупнейших деловых центров Европы, мегаполис с огромным промышленным потенциалом, культурная столица России.
 Ни для кого не секрет, что важными факторами экономического и культурного развития города являются увеличение уровня обеспеченности жителей жилыми площадями, повышение комфортности городского пространства, улучшение транспортного сообщения между районами города. Все эти задачи сегодня стоят на повестке дня петербургского правительства. И важно, что решаются они и благодаря Вашему личному профессионализму, глубококому пониманию источников проблем и поддержке горожан.
 Сегодня диалог власти и гражданского общества значим как никогда.
 От всей души желаю Вам здоровья и успеха в реализации намеченных планов.

*Депутат Государственной Думы Российской Федерации
 С. В. Петров*

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!
 Вам доверено руководить одним из красивейших и уникальных городов мира с богатым историческим наследием и культурными традициями. Санкт-Петербург был и остается гордостью нашей страны. Безусловно, возглавлять такой мегаполис не только почетно, но и необычайно сложно, поскольку это требует от Вас большой самоотдачи, терпения и ответственности.
 Сегодня по Вашей инициативе произошли значимые кадровые изменения, сформированы новые комитеты. Ваша работа строится на принципах оперативного принятия рациональных решений, грамотной координации деятельности исполнительных органов государственной власти и открытости к конструктивному диалогу с горожанами.
 Именно такой подход к делу дает возможность реагировать на самые острые и актуальные проблемы Петербурга, способствовать его гармоничному социально-экономическому развитию.
 От всей души желаю Вам здоровья, благополучия и упорства в достижении поставленных целей! Пусть Вас окружают верные единомышленники, с которыми Вы сможете осуществить любые планы и начинания!

Председатель Комитета по строительству А.М. Артеев

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Позвольте от всего коллектива Службы государственного строительного надзора и экспертизы поздравить Вас с юбилеем!
 Ваша взвешенная позиция в отношении ключевых градостроительных решений послужила Петербургу гарантом стабильности и порядка. Мы уважаем Вас за профессионализм и ответственность, ценим пройденный Вами путь и связываем с Вами будущее Северной столицы. Желаем, чтобы, несмотря на петербургский климат, Ваше счастье было безоблачным, а близкие окружали теплом и заботой каждый день. Больших успехов Вам в работе и огромного терпения в решении задач, направленных на развитие нашего города.

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

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От всей души поздравляю Вас с юбилеем!
 Сегодня на посту Губернатора Санкт-Петербурга Вы многое делаете для укрепления экономического потенциала города, решаете социальные проблемы, уделяете большое внимание формированию культурного облика Северной столицы. Уверен, что и впредь присущие Вам профессионализм и административный талант будут использованы для реализации масштабных, важных для города инвестиционных проектов!
 Желаю Вам больших достижений на занимаемом посту, новых решений, блестящих идей и их успешного воплощения! Крепкого здоровья.
 Вам и Вашим близким! Будьте счастливы и благополучны!

Председатель Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЭФО, генеральный директор Группы ЛСР А.И. Вахмистров

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От имени саморегулируемой организации НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» примите самые сердечные поздравления с юбилейной датой!
 Занимаемый Вами серьезный и ответственный пост требует огромного внимания и самоотдачи: под Вашим руководством живет, развивается, прирастает благосостоянием наш замечательный город – уникальный не только в российском, но и мировом масштабе. Возглавляя работу Администрации Санкт-Петербурга, Вы стоите перед решением важнейших задач, связанных с сохранением культурного наследия Северной столицы, ее экономической стабильностью, благополучием горожан.
 От имени всего строительного сообщества желаем Вам крепкого здоровья, душевных сил и неиссякаемой энергии, больших успехов в деятельности, направленной на благо и процветание нашего города!
 Пусть Ваши инициативы встречаются с пониманием и оцениваются по заслугам, пусть рядом всегда будет единомышленники.

*Председатель НП «Объединение строителей СПб»
 Шубарев М. В.*

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От имени компаний «Союзпестрой» и от нас лично примите искренние поздравления с Вашим юбилеем!

Надеемся на Вашу поддержку и понимание нужд инвестиционно-строительного комплекса города, в том числе компаний среднего и малого бизнеса.

Желаем Вам долгих лет жизни, больших достижений на занимаемом посту и в жизни, новых решений, интересных проектов, замечательных встреч. Пусть в Вашей жизни будет больше приятных моментов, которые будут дарить Вам радость и уверенность в завтрашнем дне!



Президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» **В.М. Гольман**
 Вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» **Л.М. Наплан**

**Уважаемый Георгий Сергеевич!
 От всей души поздравляю Вас с 60-летием!**

Для Петербурга особенно значимо, что город возглавляет человек, который не понаслышке знает о действительных проблемах мегаполиса и болеет за дело всей душой.
 Важно, что Вы готовы вести диалог с самыми инициативными и активными людьми города. Для представителей бизнес-сообщества важно понимать, что их голоса будут услышаны, что они смогут не просто развивать свое дело, но и вкладывать свою лепту в развитие города.
 Управление Петербургом подчас требует проявления самых серьезных навыков и качеств – принципиальности и умения идти на компромисс, креативности и следования традициям.
 И Вы зарекомендовали себя как решительный, серьезный руководитель, в нужное время умеющий прислушаться к мнению и опыту горожан и экспертов.
 Уверен, у нашего региона – блестящее будущее.

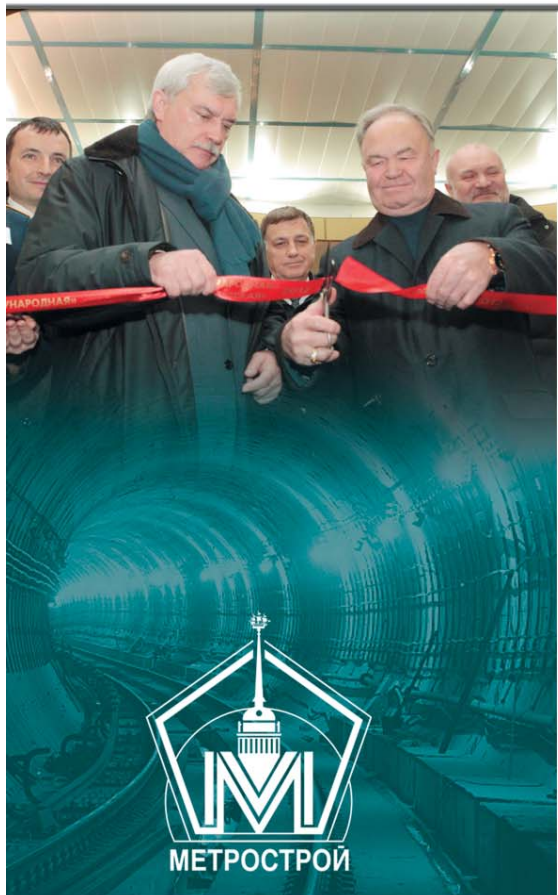
*От лица членов Северо-Западной палаты недвижимости председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости
 П.Б. Созинов*

Уважаемый Георгий Сергеевич!



Комитет Национального центра «Специальный ресурс» поздравляет Вас с Днем рождения! Ваши стараниями город на Неве обретает новые возможности в развитии. Искренне желаем Вам дальнейших успехов, осуществления всех планов и смелых идей, направленных на благо жителей нашего прекрасного города. Желаем Вам семейного благополучия и доброго здоровья!

С Днем рождения
 Генеральный директор
 Национального центра
 «Специальный ресурс»
 Владимир Шабов



Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите от коллектива петербургских метростроителей поздравления с Вашим 60-летием!

К сожалению, современная жизнь все больше проходит в стремлении к удовлетворению личных желаний и материальных потребностей. Духовные ценности, забота о ближнем, культурная составляющая часто уходят на второй план. Однако в Вашем лице мы видим человека, который руководствуется не сиюминутными земными благами, а высокими идеалами, законопорядком и здравым смыслом. Находясь вот уже более года на посту губернатора Санкт-Петербурга, Вы сумели за это время доказать свою искреннюю заинтересованность в сохранении и развитии Северной столицы, свою любовь, доброе и заботливое отношение к нашему городу и его жителям.

Метростроители Санкт-Петербурга искренне поздравляют Вас с юбилеем! Мы убеждены, что реализуемые Вами принципы руководства городом, Ваша внутренняя высокая порядочность позволят изменить жизнь современного петербуржца, сделав ее более человеческой, комфортной и высоконравственной. Коллектив Метростроя приложит все усилия для того, чтобы поддержать Ваши благие начинания, и сделает все возможное, чтобы петербургский метрополитен строился, сохраняя добрые традиции метростроения и прирастая новыми красавицами-станциями. Крепкого Вам здоровья, уважаемый Георгий Сергеевич, и дальнейших успехов на благо нашего прекрасного города!

Генеральный директор ОАО «Метрострой»
В.Н. Александров

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Ваши конструктивные подходы к решению важнейших городских задач для нас являются хорошим примером. Целеустремленность, неугасимая энергия, воля к победе и сила характера — Ваши неотъемлемые качества, которые помогают совершать такую ответственную и сложную работу.

Позвольте пожелать Вам оптимизма, новых интересных идей, творческих и профессиональных успехов!

Здоровья Вам и Вашим близким, уюта и тепла в доме, семейного счастья!

Коллектив
группы компаний
«Единые решения»

 Единые решения
Группа компаний

Уважаемый Георгий Сергеевич!

По случаю Вашего Дня рождения примите самые сердечные поздравления и пожелания доброго здоровья, энергии, счастья и благополучия.

Пусть присущие Вам высокие деловые и профессиональные качества, целеустремленность и оптимизм будут способствовать новым достижениям и успехам на благо нашего города.

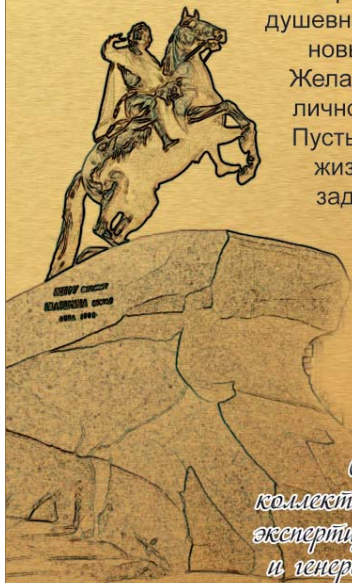
Генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
Ю.П. Груздев

Уважаемый Георгий Сергеевич!

**Примите поздравления
с Днем Вашего рождения!**

Пусть Ваш талант, энергия и профессионализм служат дальнейшему развитию Северной столицы, а дело,

которому Вы отдаете все свои душевные силы, приносит радость новых трудовых свершений. Желаем Вам крепкого здоровья, личного счастья и благополучия! Пусть и впредь Ваша активность, жизнеутверждающая энергия задают тон боевому настрою Вашей команды!



*С наилучшими пожеланиями,
коллектив ООО «Негосударственная
экспертиза проектов строительства»
и генеральный директор В.А. Зозуля*

РЕКЛАМА

УВАЖАЕМЫЙ ГЕОРГИЙ СЕРГЕЕВИЧ!

**ПОЗДРАВЛЯЮ
ВАС С ЮБИЛЕЕМ!**

Быть руководителем великого города на Неве – сложная задача, требующая большой ответственности, напряженного труда, политической мудрости и дальновидности. Сегодня Вы находитесь в центре решения очень важных для Санкт-Петербурга задач. Уверен, что Ваш профессионализм и поддержка единомышленников помогут избрать верный путь развития Северной столицы.

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, счастья, хорошего настроения и неиссякаемой жизненной энергии! Пусть Вам во всем сопутствует удача, а в доме царят гармония и благополучие.

С уважением,
президент ГК «Эталон»
Вячеслав Заренков

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

**Примите поздравления
с Днем Вашего рождения!**

Быть руководителем – искусство и ежедневная работа, которая Вам успешно удается. Политическая дальновидность, принципиальность позволяют Вам умело находить пути, способствующие проведению важных социально-экономических преобразований в нашем городе.

Примите искренние пожелания удачи в делах и достижении поставленных целей, счастья, благополучия и здоровья! Желаем Вам сил и энергии в решении всех возникающих задач на благо Северной столицы!

Председатель совета директоров
ООО «Концерн «Питер»
Пономарёв Н. А.



РЕКЛАМА

Уважаемый

Георгий Сергеевич!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея!

Ваши личные и деловые качества, талант руководителя и высокопрофессиональный подход к работе достойны глубокого уважения, Вы смогли воплотить в жизнь смелые идеи и замыслы.

Пусть Вас всегда окружает атмосфера добра, искренности и взаимопонимания, а поддержка соратников придает силу и уверенность. Здоровья Вам и долгих лет жизни!



ИНЖСПЕЦСТРОЙ-
ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ



РЕКЛАМА



Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите поздравления с Днем Вашего рождения!

В своей работе Вы превыше всего ставите интересы дела и всегда достигаете необходимого результата. Вас отличают собранность, компетентность, умение контролировать ситуацию, мыслить оперативно.

Жители города особенно высоко ценят Ваши человеческие качества: принципиальность, умение работать в команде, принимать единственно верное решение в сложных ситуациях.

Позвольте пожелать Вам крепкого здоровья, бодрости, удачи, осуществления всех планов!

**ИПС IPSTROI.RU
ИНЖПЕТРОСТРОЙ**

Коллектив ЗАО «Инжпестрострой»

РЕКЛАМА



Уважаемый Георгий Сергеевич!

Поздравляем Вас с юбилеем!

Желаем Вам крепкого здоровья, успехов, неиссякаемой энергии и оптимизма. Пусть Вам во всем сопутствуют удача, благополучие, понимание коллег и грузей, внимание и забота близких. Мира, согласия и счастья Вам и Вашим родным.

ЛенРусСтрой
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

РЕКЛАМА



Уважаемый Георгий Сергеевич!

Поздравляем Вас с юбилеем!


Занимая столь ответственный пост, Вы всегда проявляете принципиальность, требовательность к себе и людям, сочетая их с доброжелательностью и чуткостью.

Ваш высокий профессионализм и исключительные личные качества помогают Вам добиваться поставленных целей и брать новые высоты.

Пусть Ваши планы и проекты непременно сбываются, а рядом всегда будут те, кто Вам дорог. Крепкого Вам здоровья, счастья, больших успехов, оптимизма, уверенности в своих силах!

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

РЕКЛАМА



Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите самые теплые и искренние поздравления с Вашим юбилеем!

Желаем Вам дальнейших успехов и достижений на благо нашего города, удачи во всех делах и начинаниях. Пусть всегда Вас окружают надежные друзья, любящая семья. Здоровья, счастья, добра и благополучия Вам и Вашим близким!

ЛГИП

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

РЕКЛАМА

27 февраля 2013 года исполняется 18 лет со дня регистрации Санкт-Петербургского Союза строительных компаний. «Союзпетрострой» стал совершеннолетним! Все только начинается!

Уважаемые коллеги!
Уважаемый Лев Моисеевич!

Позвольте сердечно поздравить Вас с 18-летием со дня основания Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой».

«Союзпетрострой» – одна из крупнейших общественных организаций Санкт-Петербурга, которая по праву пользуется высоким авторитетом среди профессионального сообщества.

Вы хорошо знаете ситуацию в отрасли, условия работы строителей и их насущные проблемы, обладаете богатой практикой взаимодействия с органами власти и эффективно используете свой опыт для решения актуальных вопросов строительного комплекса.

Убежден, что в тесном сотрудничестве с государством вы и впредь будете защищать законные права и интересы строительного сообщества, способствовать улучшению делового и инвестиционного климата, повышению социальной ответственности бизнеса, развитию цивилизованной конкурентной среды.

Желаю Вам дальнейшей плодотворной работы, которая во многом определяет развитие строительной отрасли Санкт-Петербурга.

Президент Российского союза строителей
В.А. Яковлев



Сердечно поздравляем всех членов Санкт-Петербургского Союза строительных компаний с 18-й годовщиной со дня его регистрации.

«Союзпетрострой» был практически первым региональным бизнес-сообществом в России.

За прошедшие годы наш союз провел большую работу по консолидации компаний из ранее существовавших административных структур, существенно облегчил им переход к рыночной экономике.

«Союзпетрострой» был одним из инициаторов создания Союза строительных объединений и организаций, а также на его базе был образован целый ряд других общественных и саморегулируемых организаций.

Особой заслугой союза в последние годы является защита интересов компаний малого и среднего бизнеса, содействие в развитии конкурентной среды в инвестиционно-строительном комплексе города.

Уверен, что и в дальнейшем наш союз будет оказывать влияние на совершенствование строительной отрасли города и твердо стоять на страже интересов своих членов.

Вице-президент, директор Л.М. Каплан



Поздравляем Санкт-Петербургский
Союз строительных компаний с очередным
успешно пройденным годом.

Высоко ценим ваш вклад в развитие строительного комплекса региона. Желаем дальнейших творческих успехов и надеемся на плодотворное сотрудничество строителей и проектировщиков.

Директор СРО НП «Союзпетрострой-Проект»
А.В. Уртвея



новости «Союзпетростроя»

⇒ Деловые контакты с комитетами

В феврале «Союзпетрострой» продолжал установление деловых контактов с вновь назначенными председателями комитетов правительства города. В частности, с Комитетами по строительству, по развитию транспортной инфраструктуры, по государственному заказу, по экономической политике и стратегическому планированию, по развитию предпринимательства и потребительского рынка.

Одним из результатов стало создание по инициативе «Союзпетростроя» Общественного совета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. В него вошли крупнейшие специалисты в области транспортной инфраструктуры, среди которых 10 докторов наук, 4 кандидата наук, 2 депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председатель Теркома профсоюзов. Таким образом, совет обладает большим интеллектуальным потенциалом. Одной из главных задач совета является установление связей между властью, бизнесом, общественными организациями и гражданами Санкт-Петербурга.

⇒ Экспериментальный завод

21 февраля в порядке подготовки общего собрания «Союзпетростроя» состоялась заседание ревизионной комиссии союза. В акте комиссии отмечено отсутствие нарушений финансовой дисциплины, подчеркнута, что

план мероприятий союза на 2012 год полностью выполнен и содержится рекомендация считать работу дирекции союза хорошей.

В связи с образованием Государственного экономического университета на базе слияния Университета Экономики и Финансов, инженерно-экономического университета и университета экономики и сервиса определено, что вновь образованный вуз остается членом Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, а также достигнута договоренность о том, что университет и «Союзпетрострой» направят свои предложения в Европейский союз о совместной работе по развитию малого и среднего предпринимательства с просьбой включить их в план технической помощи России со стороны европейского сообщества.

⇒ Обращение в ЗАО «Петроэлектросбыт»

В связи с возникшей проблемой с оплатой электроэнергии в городе «Союзпетрострой» обратился к руководству ЗАО «Петроэлектросбыт» с требованием в максимально короткие сроки решить эту проблему. Приводим текст этого обращения.

«В «Союзпетрострой» поступают многочисленные жалобы от руководителей компаний на неправомерное начисление платы за пользование электроэнергией по так называемому безучетному (бездоговорному) потреблению электроэнергии. Это относится как к офисным помещениям, так и к построенным и введенным в эксплуатацию объектам различного назначения.

При этом имеются многочисленные случаи, когда счета, основанные на толщине сечения подводящего кабеля и круглосуточного режима потребления, выставляются за несколько лет, предшествовавших принятию постановления Правительства РФ № 442. Пострадавшими зачастую являются организации, которые фактически добросовестно оплачивают потребляемую энергию по актам, которые выставляет сбытовая компания.

В результате плата за электроэнергию возросла фактически в 10 раз, что привело к закрытию расчетных счетов многих компаний с соответствующими результатами: невыплата платежей в бюджет, заработной платы, аренды и т. п.

«Союзпетрострой» имеет свидетельство Министерства юстиции об аккредитации его как юридического лица в качестве независимого эксперта, уполномоченного на проведение антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов. Союз намерен активно использовать свое право эксперта для решения вышеизложенной проблемы».



Уважаемые коллеги!

Искренне поздравляю весь коллектив Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой» и его руководителей – Владимира Михайловича Гольмана и Льва Моисеевича Каплана, с 18-летием со дня основания.

Можно так сказать, с совершеннолетием.

«Союзпетрострой» является одной из наиболее представительных организаций, которая объединяет более четырехсот строительных компаний.

За время многолетней деятельности Союз стал эталоном и примером в умении эффективно работать и добиваться больших успехов.

Эффективный менеджмент, высокий профессионализм всех членов организации, сплоченность коллектива и добросовестное отношение к делу позволили многого добиться и заслужить репутацию ответственной и серьезной организации.

Желаю «Союзпетрострою» и его компаниям успехов в реализации будущих проектов, не останавливаться на достигнутом и открывать новые горизонты для развития!

Председатель Комитета по строительству
А.М.Артеев

Дорогие друзья!

Поздравляем с 18-летием со дня основания всех членов сплоченного и дружного коллектива, чей профессионализм и трудолюбие обеспечивают плодотворную деятельность организации. Желаем крепкого здоровья, сил, энергии, оптимизма в осуществлении всех задуманных планов. Пусть жизнь будет наполнена светлыми и радостными событиями, а удача сопутствует в делах.



С уважением,
коллектив ЗАО «СМУ-53»

РЕКЛАМА



Уважаемые Владимир Михайлович и Лев Моисеевич!

От всей души поздравляю Союзпетрострой с 18-летием!

За годы своей работы Вы приложили немало усилий, чтобы Союзпетрострой стал одной из ведущих организаций, успешно отстаивающих позиции средних и малых компаний на строительном рынке Санкт-Петербурга. Объединяя под своим крылом большое количество различных строительных предприятий, Союзпетрострой и сегодня – это синоним открытости, честности и справедливости.

Я желаю Союзпетрострою дальнейшего движения вперед, покорения новых вершин, благополучной работы на благо строительного рынка.

Заместитель координатора
Национального объединения строителей по СЗФО
П.Б. Созинов

РЕКЛАМА



Дорогие коллеги и друзья!

Поздравляем весь коллектив «Союзпетростроя» и лично вице-президента, директора Льва Моисеевича Каплана с такой важной датой – 18-летием со дня основания организации!

18 лет – это достаточно для того, чтобы оценить пройденный путь, осмыслить свои результаты, вспомнить все удачи и успехи, что-то переосмыслить. За 18 лет вы достигли многого, стали сильными и не собираетесь сдавать свои позиции – только усиливать, развивать, растить.

Желаем вам уверенности в завтрашнем дне и неиссякаемого оптимизма, позитивного настроения и больших творческих высот, мудрости, зоркости, терпения, надежных деловых партнеров и успешных проектов.

ИПС IPSTROI.RU
ИНЖПЕТРОСТРОЙ

Коллектив ЗАО «Инжпетрострой»

РЕКЛАМА

Уважаемые коллеги!

Поздравляем Санкт-Петербургский Союз строительных организаций с 18-летием деятельности!

Значимость «Союзпетростроя» для строительного комплекса Санкт-Петербурга переоценить трудно. Вам принадлежат инициативы по подготовке ряда программ и распоряжений, принятых Правительством Санкт-Петербурга, законодательных актов, одобренных Санкт-Петербургскими парламентариями. Благодаря «Союзпетрострою» осуществлялась и продолжает осуществляться координация деятельности предприятий, оказывающих влияние на строительный рынок Северной столицы. Ваша общественная организация уже давно приобрела репутацию мощной отраслевой структуры, которая способна не только решать организационно-технические и правовые вопросы, но также формулировать правила корпоративной культуры и отстаивать интересы строительного бизнес-сообщества.

Пусть вашим начинаниям и впредь сопутствует успех! Пусть вашими усилиями строительное сообщество Санкт-Петербурга становится еще более консолидированным! В глазах многих представителей строительного комплекса вы – символ новаторства, основанного на мастерстве. Искренне желаем вам сохранить этот уникальный характер!

Коллектив Треста № 47



РЕКЛАМА

Дорогие коллеги, друзья, партнеры! Уважаемые Лев Моисеевич и Владимир Михайлович!

К своему «совершеннолетию» вы подошли, имея стабильное положение, вес и заслуженный авторитет в строительном сообществе Санкт-Петербурга, ясную стратегию развития.

18 лет – возраст больших перспектив. Время доказало, что вы решительно и ответственно относитесь к достижению поставленных перед собой целей.

За этот период накоплен колоссальный опыт и проделан огромный объем работы, а организация имеет большой потенциал для дальнейшего роста и новых профессиональных побед.

С праздником вас! Доброго здоровья, счастья и семейного благополучия!

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦС ЦДС

Коллектив группы компаний «ЦДС»

РЕКЛАМА

*Особенное место
для особенных людей*

«Золотой век» в Царском Селе

Сегодня все больше людей ценят жизнь в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Город Пушкин, он же Царское Село, как раз один из них. Основанный как летняя резиденция русских царей, он повидал на своем веку многое. Когда-то здесь собирался весь цвет российского общества, это были золотые времена Царского Села. «Золотой век» для Пушкина – это надежда на счастливое будущее. «Золотой век» – это жилой комплекс, который возводит группа компаний «ЦДС» напротив Екатерининского парка.

Четырехэтажные здания комплекса в сдержанном архитектурном стиле объединены сквозным фасадом. Авторский ландшафтный дизайн территории с декоративными фонтанами и малыми архитектурными формами. На территории комплекса построен благоустроенный подземный паркинг с лифтом, детский сад, детские и спортивные площадки.

ЖК «Золотой век» – это особенное место для особенных людей.

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин, Парковая ул., д. 44-57

- ♦ Плановый срок завершения строительства: 1 квартал 2013 г.
- ♦ **РАССРОЧКА до 1,5 лет в рублях.** При первом взносе от 40% - предоставляется беспроцентная рассрочка
- ♦ Лифт в паркинг

* с подробными условиями можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru



Приглашение вступить в ЖК «ЦДС-1»

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

отделы реализации
320-12-00
(812) 320-12-01
320-12-02

www.cds.spb.ru



Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖК в очередь реализации, с информацией о застройщике и с проектом строительства можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru

реклама