

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

ИЗГОТОВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ для ввода объектов в эксплуатацию
БЫСТРО И КАЧЕСТВЕННО

ООО «Главкомпроект»
(812) 578 7701 8 (921) 799 3328

РЕКЛАМА

События

Глава Комитета финансов Эдуард Батанов представил проект корректировки бюджета города на 2013 год. Доходы города выросли на 1%, а расходы – на 4,4%.

Бюджет дисциплинируют, стр. 2



События

Завершилось строительство новой сцены Александринского театра. При ее возведении бюджет сэкономил 18 млн рублей.

Театр начинается с экономии, стр. 6



Новости регионов, стр. 21 • Промышленность, стр. 22

фото: Виктор Батышев / Интерпресс



События

Из сенаторов в совет директоров

Основатель и главный акционер Группы ЛСР Андрей Молчанов решил завершить свою политическую карьеру в Совете Федерации, где он представлял Ленинградскую область, и вернуться в бизнес. Участники рынка одобряют решение экс-сенатора и считают, что это пойдет на пользу бизнесу группы. (Подробнее на стр. 5) ➔

Личное дело

Мария Голубева:
«Мы исключаем все проблемы», стр. 10-11

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ЛСД

Сетки
Любых линейных размеров

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

РЕКЛАМА

ООО «Теплотехник» нам 5 лет

КОМПАНИЯ ОКАЗЫВАЕТ ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ:

- Проектирование
- Подбор и поставка оборудования
- Монтаж
- Испытание
- Сдача в эксплуатацию
- Профилактика и ремонт
- Техническое обслуживание
- Газопровод
- Вентиляция
- Водоснабжение
- Водоотведение
- Наружные сети
- Отопление



187000, Ленинградская область
г. Тосно, ул. Боярова, д.16,
2 под. (офис)
тел. 8-81361-218-40
факс 8-81361-218-40
web: teplo-tehnik.ru
e-mail: teplotehniktosno@mail.ru

СРП-С. серия 10 № 0688 от 14.02.2013 г.; СРП-Н № 0497.01-2013-47/16020791-Н-169 от 23.01.2013 г.

РЕКЛАМА

фирма **СВЗАП МЕТАЛЛ**

УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ПОСТАВЩИК МЕТАЛЛОПРОКАТА И УСЛУГ



(812) 320-92-92
www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

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

Генеральный 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, Алена Гриб, Людмила Горбунова, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немирович, Владимир Тилес

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

Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
e-mail: admin@stroypress.ru

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

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и государственях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специальны - по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 66
Подписано в печать 12.04.2013 в 17:00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее освещающее СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



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



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



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

Бюджет дисциплинируют

Антонина Асанова / Комитет финансов представил на заседании правительства Петербурга проект корректировки бюджета города на 2013 год. Отныне город утверждает финансирование проектов только при условии возможности их реализации уже в этом году и наличии готовой проектной документации. ↗

Скорректированный бюджет станет еще более дефицитным. Расходы, по предложению Комитета финансов, увеличатся на 18,4 млрд и составят 429,4 млрд рублей, тогда как доходы – в основном за счет федеральных средств – вырастут на 4,4 млрд до 390,4 млрд рублей. Такую экономиику удается свести за счет не израсходованных в прошлом году 21 млрд рублей и увеличения государственного долга до 18 млрд рублей.

Несмотря на значительный рост расходов, адресная инвестиционная программа города подрастет всего на 580 млн рублей, рассказал глава Финансового комитета Эдуард Батанов. Основной источник роста расходов – социальные программы. Только на повышение зарплат и выплат бюджетникам городское правительство направит 5,5 млрд рублей.

Тем не менее «технические» корректировки бюджета, инициированные Георгием Полтавченко, призваны приблизить городской бюджет к 100%-му выполнению и прекратить практику работы «с колес», как выразился сам губернатор. «С предложениями, которые не подкреплены конкретной готовой документацией, в Комитет по финансам можете не ходить», – заявил градоначальник. Также, по его словам, в этом году город сосредоточится на проектах, которые могут быть введены в этот год.

В результате одни из самых значительных изменений произошли в бюджете Комитета по строительству. Часть расходов была урезана, а часть, наоборот, пересмотрена в сторону увеличения. Так, на строительство Полустровской инфекционной больницы было добавлено около 1,9 млрд рублей. На завершение застройки 20-го квартала Юго-Западной Приморской части,

которую планировалось окончить еще в прошлом году, – 1,6 млрд рублей. В этом квартале город возводит более 200 тыс. кв. м жилья для очередников и социальную инфраструктуру. Кроме того, более 1,1 млн рублей будет дополнительно направлено на строительство школ, детских садов, домов, инфраструктуры для инвалидов и домов для очередников. Средства на финансирование этих объектов нашлись за счет отказа от строительства ряда крытых катков (вместо 1,2 млрд рублей на эти цели направят 154 млн рублей) и проектирования и строительства инфекционной больницы на Бухарестской ул. Ее финансирование урезано на 1 млрд рублей.

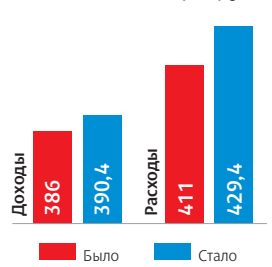
Насколько в итоге изменится бюджет Комитета по строительству, его председатель Андрей Артеев оценить затруднился. Доработка перечня объектов, которые ведомство сможет ввести в этом году, все еще ведется, объяснил он.

Перераспределение расходов произошло и в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры – около 2 млрд рублей «перекинуто» со строительства новых объектов на ремонт городских дорог. Например, на строительство продолжения Суздальского пр. на участке от Выборгского шоссе до дороги на Каменку направят на 700 млн рублей меньше, финансирование путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским пр. сократят на 500 млн рублей, а реконструкции дороги в аэропорт – на 200 млн рублей. Кроме того, на отказе от возведения моста через Серный остров, реконструкции прилегающих набережных и строительства магистрали М-49 на участке от Приморского шоссе администрация города сэкономит почти 800 млн рублей.

Тем не менее расходы на развитие транспортной инфраструктуры увеличены за счет федеральных средств. Еще 1,2 млрд рублей будет направлено на реализацию мероприятий федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России». В частности, в рамках этой программы осуществляется строительство скоростной автомагистрали Москва – Санкт-Петербург.

«Решение выделять средства на реализацию проекта только при наличии проектно-сметной документации хорошо и правильно с точки зрения теории, – говорит генеральный директор ОАО «АБЗ-1» Владимир Калинин. – Однако на практике это может привести к излишней потере времени». Борьба за своевременное исполнение бюджета должна вестись с помощью отбора квалифицированных подрядчиков, своевременного проведения конкурсов и финансирования, а также решения всех предварительных вопросов, таких как землепользование, самим заказчиком, считает Владимир Калинин.

Корректировка бюджета 2013 года, млрд рублей



вопрос номера

В этом году на решение проблем очередников Смольный потратит рекордную сумму – 5,2 млрд рублей. Именно столько городские власти в этом году потратят на покупку социальных квартир. Есть ли иной способ решить жилищный вопрос очередников в условиях дефицита бюджета?

Светлана Денисова, начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент»:
– Одним из способов решения жилищных вопросов очередников является расширение городских программ субсидий и условий для расселения коммуналок. Субсидии могут частично покрывать стоимость квартиры, в некоторых случаях даже такая помощь будет ценна для жителей. Хотя сейчас очень мало говорят об этих программах, поэтому быстрое решение данной проблемы ожидать не стоит.

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Беклар»:
– Можно выделить несколько вариантов решения проблемы: например, город может купить

жилье и предоставить его очередникам или выдать субсидии на приобретение квартиры. Также недавно появилась новая программа наполовину коммерческого и социального найма жилья, при таком альтернативном варианте люди могут сэкономить значительную часть средств. Очень важно, чтобы все действия были согласованными, в таком случае вопрос жилья будет постепенно решаться, но в любом случае быстрых темпов ждать не приходится.

Виталий Токарев, генеральный директор ООО «Домострое»:
– Я бы рекомендовал городским властям обратить внимание на развитие малоэтажной загородной недвижимости. Если не брать элитный сегмент, то в большинстве случаев стоимость 1 кв. м загородного жилья всегда будет дешевле по сравнению с ценой «квадрата» в городских квартирах. Жизнь за городом особенно актуальна в условиях улучшающегося транспортного сообщения. Например, в поселок, расположенный в 30-50 км от города, добраться сегодня быстрее, чем до центра города.

Александр Орт, председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО:
– Методов может быть много. Например, в западных странах этот вопрос давно уже решается путем предоставления застройщиками части помещений в новых домах под социальный наем. То есть, в принципе, не обязательно для этого «доить» бюджет. Можно и по-другому. Но для этого нужно создать для бизнеса условия, чтобы появился интерес к таким схемам. В Петербурге таких примеров нет. У нас в основном или город строит, или дольщики.

Максим Красненко, генеральный директор группы компаний «Кивеннапа»:
– На сегодня, чтобы решить вопрос очередников, нужно действовать по схеме военной ипотеки, когда субсидируются сами люди, которые нуждаются в улучшении условий проживания. При этом субъект Федерации может взять на себя обязательство

по уплате процентов по кредиту. В таком случае люди сами могут выбрать тот вариант, который им удобнее, будь то квартира в городе или загородное жилье. В таком случае покупатели будут голосовать своим рублем. С другой стороны, это станет дополнительным условием для развития конкуренции среди застройщиков.

Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН:
– Для решения проблем очередников за счет городского бюджета есть три пути: покупка квартир на рынке, строительство социального жилья, а также выдача субсидий и компенсирование процентной ставки по ипотечным кредитам для очередников. Говорить о том, что, пустив 5,2 млрд рублей на покупку квартир, можно решить проблему, нереально. Во-первых, этих средств даже при покупке по ценам Минрегиона хватит на 100-105 тыс. кв. м, или на предоставление жилья примерно 3 тыс. человек. Так что решение должно быть комплексным с задействованием всех возможных вариантов.



каждый
проект
уникален

Уважаемый Федор Олегович!

Целеустремленность и энергия, масштабное мышление и инициатива, огромная работоспособность и постоянное стремление к достижению новых уникальных результатов нискали Вам заслуженное уважение сотрудников и всего строительного сообщества.

Будучи инициатором самых смелых идей, Вы удачно организуете их воплощение в жизнь. Вы ставите высокие, недостижимые цели и достигаете их. Вам удается создавать невероятные проекты – так, на берегах Невы появились первый небоскреб «Князь Александр Невский» и самая крупная инфекционная больница в Европе. Собрав команду профессионалов, Вы воодушевляете каждого на подвиги. Под Вашим руководством маленькая компания за одиннадцать лет превратилась в мощный строительный холдинг, объединила сотни людей и создает сегодня здания, украшающие Санкт-Петербург и Россию.

Вы ведете активную общественную и политическую деятельность, направляя ее на создание доступного и качественного жилья – во благо всего строительства и каждого гражданина. К Вашим многочисленным достоинствам время и опыт добавили бесценные качества – мудрость и выдержку, которые сопутствуют Вам в принятии важнейших решений, служат поддержкой и опорой для всего коллектива холдинга «РосСтройИнвест».

Благодарим Вас за теплые отношения в коллективе, за то, что верите в свою мечту и вдохновляете нас на работу и творчество! Спасибо, что вселяете в каждого веру в собственные силы, умеете заразить идеей и направить на решение задачи.

От всей души желаем Вам крепкого здоровья, счастья и дальнейших успехов! Пусть в этом Вам сопутствуют удача и оптимизм! С Днем рождения!

Сотрудники группы компаний «РосСтройИнвест»,
коллеги и партнеры



Важнейшая деталь любого строительства

Что является главным в строительстве? Ответ очевиден: высокое качество строительных материалов.

Замечательный архитектурный проект, воплощенный на лучшем земельном участке самыми профессиональными строителями, может быть забыт на корню, если возводить здание из материалов с сомнительным качеством.

ОАО «Ленстройдеталь» за свою 40-летнюю историю завоевало репутацию производителя качественных строительных материалов и надежного партнера. Сегодня ОАО «Ленстройдеталь» – это предприятие, в состав которого входят:

- четыре завода по производству товарных бетонов и растворов суммарной производственной мощностью 2500 куб. м в смену;
- собственная лаборатория, контролирующая качество продукции на всех этапах;
- автопарк, насчитывающий более 25 автобетоносмесителей и два автобетононасоса для подачи бетона на объекте;
- завод по производству мелкоштучных бетонных изделий методом полусухого вибропрессования;
- отдел по продаже недвижимости.

Сохраняя традиции, сформировавшиеся за 40 лет работы в строительной индустрии, мы достигли высоких результатов на каждом из наших направлений и продолжаем совершенствовать технологии. Наша продукция – бетон, тротуарная плитка, бордюрные камни – обладают качеством, проверенным временем и подтвержденным всеми необходимыми сертификатами.



Тел. отдела продаж бетона: 412-98-57, 412-94-91
Тел. отдела продаж тротуарной плитки/бордюра: 318-31-05, 318-31-06
Тел. отдела продаж недвижимости: 412-90-93

На правах рекламы

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

РЕКЛАМА



ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ

в шаговой доступности от метро «Чернышевская»,
«Пл. Восстания», «Петроградская», «Спортивная»,
«Чкаловская»

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ЗДАНИЕ, БИЗНЕС-ЦЕНТР

от 0,3 Га

от 3 500 м²

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

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ Станция метро «Пушкинская» в этом году закроется на ремонт, сообщает metronews со ссылкой на официального представителя Петербургского метрополитена.

На станции необходимо заменить все три эскалатора – они находятся в эксплуатации с момента открытия «Пушкинской» в 1956 году. Точная дата закрытия не называется. По предварительным данным, ремонтные работы займут 14-15 месяцев. На время закрытия «Пушкинской» пассажирам придется пользоваться входом и выходом в смежную станцию «Звенигородская».

➔ Бюджетно-финансовый комитет ЗакСа Санкт-Петербурга принял к сведению отчет Контрольно-счетной палаты о результатах выборочной проверки эффективности деятельности ГУП «ТЭК СПб» за 2010-2011 годы и первую половину 2012 года. Как сообщает пресс-служба городского парламента, в результате неприменения ГУП «ТЭК СПб» в 2011 году штрафных санкций к подрядным организациями (по дополнительным соглашениям, подписанным в нарушение положений действующего законодательства и продлевающим сроки строительства) бюджету Петербурга был нанесен ущерб в общей сумме не менее 472,79 млн рублей. Кроме того, считают аудиторы, предприятие занимало объемы выручки вследствие безвозмездной передачи помещений сторонним организациям, что привело к потерям бюджета в виде отчислений налога на прибыль в сумме не менее 1,35 млн рублей.

Красное Село расширят на 3 млн «квадратов»

Николай Волков / «СВП Групп» намерена сформировать пул девелоперов, которые застроят 415 га, принадлежащих группе в районе Красного Села. Всего здесь в течение 10-15 лет будет возведено около 3 млн кв. м жилья. Участники рынка говорят, что территория интересна, хотя и непроста для освоения. ➔

По словам председателя совета директоров «СВП Групп» Дениса Жукова, земельный банк в 415 га формировался в последние 1,5 года на границе с Красносельским районом в Лагодовском и Аннинском поселениях. «Сейчас уже утвержден градплан Красного Села, где эти земли переведены в земли поселений, согласовываются проекты планировок территорий. До конца года вся градостроительная документация будет готова, и застройщики смогут начать строительство уже в будущем году», – рассказал он.

По кудровской схеме

«СПВ Групп», основателем которой является депутат Госдумы Сергей Петров, возьмет на себя инженерное обеспечение территорий, подготовку архитектурной концепции и координацию усилий застройщиков по строительству внутриквартальных дорог и социальной инфраструктуры. «Это та схема, которую мы реализуем в Кудрово, – формируем пул застройщиков, которые будут и строить жилье и социальную инфраструктуру. Мы отводим необходимые участки, которые потом передаем в муниципалитет», – пояснил Денис Жуков. «СВП Групп» получит свою долю квадратными метрами в каждом из жилых комплексов.

Основным партнером «СВП Групп» при реализации этого проекта станет Группа ЛСР, с которой ведутся переговоры о застройке участка в 125 га – там может появиться более 1 млн кв. м жилья. В Группе ЛСР подтвердили информацию о переговорах. По словам Дениса Жукова, также переговоры идут с группой компаний «ЦДС», «Лидер групп», Setl City и другими крупными застройщиками Петербурга.

Всего на территории 415 га должно появиться более 3 млн кв. м жилья. По оценке экспертов АРИН, объем инвестиций в подобный проект может составить около 115-120 млрд рублей.

Пятен нет

Как говорят эксперты, пятен в черте города для строительства, тем более масштабного, почти нет. «За пределами КАД сейчас появляется все больше проектов КОТ. Привлекательны они прежде всего экономией на эффекте масштаба, снижением издержек за счет более выгодных условий для застройщиков и возможностью проектировать индивидуальную жилую среду. Последнее может стать дополнительным преимуществом для потенциальных покупателей», – считает Лев Гниденко,

генеральный директор ЗАО «Ойкумена». «Совершенно очевидно, что мотив, которым руководствуются застройщики, в частности ЛСР, рассматривая подобные земельные участки, – это дефицит земельных ресурсов более удобной локации. Также очевидно, что застраиваться эти земельные участки будут жильем массового сегмента, и, как и полагается во всех крупных проектах, инфраструктура должна быть сформирована во вновь возводимых кварталах, поэтому не столь важна ее слабая развитость сейчас. ГК «ЦДС» также рассматривает данные участки, однако мы находим их не сильно привлекательными, но решение по приобретению или отказу окончательно не приняли», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

цифра

120 млрд рублей

понадобится вложить в освоение 415 га в Красном Селе

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

22.04.2013 Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Освоение подземного пространства Ревдевелопмент промышленных территорий	29.04.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» Технологии и материалы: Рециклинг материалов Реставрация	13.05.2013 Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Энергосберегающие технологии в жилых и коммерческих зданиях Архитектура	20.05.2013 Карта района: Невский район Технологии и материалы: Интеллектуальные системы управления зданиями Рынок фасадных материалов Реставрация Загородная недвижимость Жилье
--	--	--	---

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



Профессиональный информационно-выставочный комплекс

Уверенно ведем к успеху!

- Мы продвигаем на строительный рынок качественные строительные материалы и технологии.
- В многообразии продукции вам поможет ориентироваться Реестр строительных материалов и технологий «СтройФайл».
- Подробнее об инновациях в строительстве вы сможете узнать на наших мероприятиях и постоянно действующей выставке. Победители профессиональных конкурсов представлены в галерее «Лидеры строительного качества»



Ирина Белинская
Генеральный директор ИСЦ

Петербургский строительный центр

197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д. 5
e-mail: adm@infstroy.ru

Телефоны:
(812) 324-99-97
(812) 496-52-14
(812) 496-52-15
(812) 496-52-16

www.infstroy.ru

БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выписки строительных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

Из Совета Федерации в совет директоров

Николай Волков / Основатель и главный акционер Группы ЛСР Андрей Молчанов решил завершить свою политическую карьеру в Совете Федерации, где он представлял Ленинградскую область, и вернуться в бизнес. Участники рынка одобряют решение экс-сенатора и считают, что это пойдет на пользу бизнеса одной из крупнейших девелоперских групп России. ↗

Как стало известно на прошлой неделе, на годовом общем собрании ЛСР Андрей Молчанов был избран в совет директоров группы и возглавил его. «Андрей Молчанов принял предложение возглавить совет директоров и сложит полномочия сенатора», – подтвердил эту информацию генеральный директор Группы ЛСР Александр Вахмистров. В Совете Федерации заявили, что данном случае он должен покинуть пост сенатора, так как не может одновременно руководить советом директоров коммерческой организации и оставаться членом Совета Федерации, поскольку Закон «О статусе депутата Госдумы и члена Совета Федерации» не позволяет совмещать парламентскую деятельность с предпринимательской. На момент написания материала никаких заявлений о сложении полномочий не поступало.

Андрей Молчанов был одним из основателей Группы ЛСР, которая была создана в 1993 году на базе треста «Ленстройреконструкция». Сейчас это крупнейший игрок девелоперского рынка на северо-западе России и в стране в целом.

Группа объединяет предприятия по добыче и переработке нерудных ископа-

емых, производству и перевозке стройматериалов, строительству зданий – от крупнопанельного жилья массовых серий до элитных домов, построенных по проектам ведущих отечественных и зарубежных архитекторов. Основной бизнес Группы ЛСР сконцентрирован в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Москве и Московской области, Екатеринбурге и Уральском регионе. Портфель недвижимости компании составляет 8,4 млн кв. м рыночной стоимостью 124 млрд рублей (по оценке Cushman & Wakefield на 31.12.2011).

От официального руководства компании Андрей Молчанов отошел в 2007 году, когда стал помощником главы Минздравсоцразвития Михаила Зурабова. С января 2008 года представитель в Совете Федерации ФС РФ сначала от губернатора, а с 2011 года – Законодательного собрания Ленинградской области. По оценке Forbes, состояние Андрея Молчанова в 2013 году оценивается в 1,6 млрд USD.

Участники рынка оценивают этот шаг положительно. «Группа ЛСР готовится к реализации нескольких масштабных и довольно сложных проектов. В этих условиях бизнес не может существовать без

сильного руководителя. Так что это решение вполне объяснимо и логично», – полагает Светлана Аршинникова, начальник отдела маркетинга ГК «Балтрос». «Недавно Группа ЛСР объявила о заинтересованности в участии в госпроектах строительства жилья. Обширные связи Андрея Молчанова позволят получать госконтракты, за счет которых может быть загружен традиционный бизнес группы компаний по производству стройматериалов, зависимый от замедления темпов экономического роста в РФ. Под увеличение объемов производства строительных материалов брались кредиты в банках последние годы, поэтому приостанавливать производство ЛСР невыгодно. С другой стороны, останется возможность основную прибыль зарабатывать на реализации собственных девелоперских проектов, на продаже жилья в эконом- и бизнес-сегментах. Несмотря на наличие обширного земельного банка, Андрей Молчанов может, возглавляя компанию, поспособствовать получению новых участков, особенно в Москве, на которую делалась ставка в стратегии развития бизнеса», – уверен Дмитрий Кумановский, начальник аналитического отдела ЗАО «Инвестиционная компания ЛМС».



Фот: Виктор Бытнев / Интерпресс



Связи, которыми Андрей Молчанов обзавелся в Москве, пригодятся его группе в будущем

цифра

1,6 млрд USD –

состояние Андрея Молчанова, по оценке Forbes в 2013 году

КРЕДИТОВАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ



Финансирование крупного бизнеса



Кредитование застройщиков жилой недвижимости

Специальные условия:

- выгодные условия кредитной линии
- короткие сроки рассмотрения кредитной заявки
- размер кредита до 60% от общей суммы затрат на строительство
- аккредитация объекта по ипотечным программам Банка БФА



Театр начинается с экономии

Михаил Немировский / В апреле 2013 года завершилось строительство новой сцены Александринского театра. Еще до официального открытия она уже заработала аплодисменты от Счетной палаты за возвращение в бюджет около 18 млн рублей. ➔

Фото: Наталья Виноградова



Основной «фишкой» проекта стало совмещение театральных традиций и технических новинок

О том, что при строительстве нового культурного объекта удалось добиться существенной экономии, на минувшей неделе сообщил директор Александринского театра Игорь Сегеди. По его словам, на основании положительного заключения госэкспертизы общая сметная стоимость строительства составляла 1,889 млрд рублей. По факту на строительство объекта было израсходовано 1,871 млрд рублей федеральных средств. Таким образом, экономия при возведении новой сцены составила примерно 18 млн рублей. При этом, уточнил господин Сегеди, сметная стоимость утверждалась в ценах 2009 года, цены на стройматериалы за это время выросли в несколько раз, но строителям удалось уложиться в эту смету, то есть реальная экономия может быть и больше указанной суммы. «Где-то нам удалось поджать подрядчиков, сработать более эффективно», — объясняет директор театра. А в феврале текущего года объект про-

шел аудит Счетной палаты РФ. «Эксперты причины внезапной экономии тем, что первые столкнулись с ситуацией, когда заказчик возвращает деньги в бюджет. Счетная палата нам просто аплодировала», — признался господин Сегеди.

В свою очередь, строители объясняют причины внезапной экономии тем, что при возведении объекта удалось обойти две главные проблемы городских строек — затяжку сроков и откаты. «Как удалось сэкономить? Прежде всего, сокращая сроки строительства. Кроме того, мы полностью исключили коррупционную составляющую, не занимались ни откатами, ни вымогательством. Наконец, всем своим подрядчикам мы поставили жесткие условия по ценообразованию», — объяснил заместитель руководителя департамента строительства ООО «Модуль-Т» (субгенподрядчик строительства) Дмитрий Точеных. При этом на качестве строительных материалов никто не сэкономил, строители использова-

ли только то, что указано в смете. По словам господина Точеных, сейчас подрядчик проводит пусконаладочные работы, вывозит строительный мусор. В ходе строительства были заменены фундаменты здания, усилены стены и проведены корректировки нагрузки на несущие конструкции. Заказчику здание строители планируют передать 25 апреля, а уже 15 мая состоится официальное открытие новой сцены.

На фоне распухающих смет большинства петербургских суперпроектов даже незначительная экономия в 18 млн рублей выглядит своего рода достижением. По-видимому, подгоняя подрядчика, театралы очень хотели оправдать тот кредит доверия, который вместе с федеральными средствами в 2008 году был предоставлен им президентским указом. Как напомнил господин Сегеди, идея воссоздания некогда находившихся на этом месте театральных мастерских родилась еще в 2006 году. Тогда проект было решено реализовать по

справка



Театральный комплекс расположился во дворе между ул. Зодчего России со стороны Вагановского училища и наб. реки Фонтанки. Объект состоит из трех корпусов, два из них построены заново, третий частично воссоздан. Это непосредственно главная сценическая площадка комплекса общей площадью 465,9 кв. м, которая будет вмещать до 300 зрителей. Во втором корпусе расположится медиасалон площадью 153,7 кв. м, на базе которого будет организована телестудия и интернет-театр. Третий корпус — это учебный центр площадью 297 кв. м. Площадь всего комплекса после реконструкции, по словам строителей, увеличилась на 7 тыс. кв. м, а строительный объем составил более 55,3 тыс. куб. м, в том числе подземной части — 3,5 тыс. куб. м. Одновременно комплекс сможет вмещать до 500 зрителей.

схеме ГЧП совместно с городским девелопером «Петербургская недвижимость». По замыслу руководства театра, застройщик должен был построить на данном пятне жилой дом, попутно реконструировав часть театральных зданий. Однако позже проект совместного строительства заглох, и театралы вынуждены были обивать пороги профильных министерств — Минкульта и Минэкономки, дабы получить федеральную поддержку. «Продавить» решение о строительстве нового комплекса на высшем уровне удалось лишь худруку театра Валерию Фокину. После судьбоносного президентского решения (приказ от 31.12.2008) в 2009-м был проведен конкурс на проектирование, который выиграло ЗАО «Театрально-декорационные мастерские» (архитектор — Юрий Земцов), а уже в апреле 2010 года генеральный подрядчик, ОАО «Генеральная строительная корпорация», начал строительство новых зданий Малой сцены.

Пиво утекло в «Портал»

Денис Кожин / ООО «Объединенные пивоварни Хейнекен» объявило о продаже производственной площадки дистрибуционного центра «Пивоваренный завод им. Степана Разина». Покупателем выступили структуры, связанные с группой компаний «Портал».

По поручению ООО «Объединенные пивоварни Хейнекен» Российский аукционный дом (РАД) реализовал промышленную площадку площадью 7,4 га. Сумма сделки не разглашается. Реализованный объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, 8а, лит. Б. В его состав входит 5 земельных участков общей площадью 7,4 га, а также производственные,

складские и административные здания, исторически использовавшиеся для нужд пивоваренного завода им. Степана Разина». В последние годы комплекс использовался ООО «Объединенные пивоварни Хейнекен» в качестве дистрибуционного центра. Покупателем объекта выступила компания «Степан Разин Девелопмент». Часть ее акционеров входят в группу компаний «Портал», которая уже управляет коммерческой недвижимостью в этой части города в объеме 65 тыс. кв. м (офисный комплекс «Портал», торгово-офисный комплекс «Обводный двор» и бизнес-центр «Порт»). Представители покупателя заявляют, что в их планы входит дальнейшая эксплуатация объекта в формате

технопарк, клиентам которого будет доступна как аренда, так и покупка складских и офисных помещений. «Здания и сооружения бывшего пивоваренного завода находятся в хорошем техническом состоянии и пригодны для эксплуатации без осуществления крупных вложений. Кроме того, территория достаточно хорошо обеспечена инженерными ресурсами и в перспективе может быть интересна для проекта редевелопмента», — говорит руководитель департамента по работе с имуществом частных собственников ОАО «РАД» Дмитрий Альтбрегин. В компании Heineken считают, что продажа непрофильного актива приведет к снижению затрат, повышению конкурентоспособности и росту прибыльности бизнеса.

Директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков полагает, что если собственник планирует снести существующее здание бывшего завода, то сделка по продаже земли могла составить около 350 млн рублей, в случае же если он хочет использовать текущие помещения и провести реконструкцию здания, сумма сделки могла быть в 1,5 раза больше. «Данная территория может быть использована как под размещение технопарка или небольшого производства, так и под размещение качественных складских помещений, которые на фоне отсутствия новых предложений на рынке будут востребованы. Стоит отметить, что участок расположен в отдалении от основных

деловых зон, поэтому качественную офисную или торговую функцию развивать на данной локации нецелесообразно», — рассуждает господин Бойков. По оценкам аналитиков компании Colliers International, стоимость объектов недвижимости могла составить около 600 млн рублей. «Данный объект имеет особенности, которые могли повлиять на его инвестиционную стоимость как в сторону увеличения цены, так и в обратную. С одной стороны, там много объектов КГИОП, что осложняет реализацию проектов,

с другой — эта зона пригодна для организации пищевого производства, а этот вид промышленности сейчас на подъеме, в то время как предложений для него не слишком много», — говорят в компании. Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, полагает, что офисная функция будет более востребована на рассматриваемой территории, учитывая усиливающуюся в последние годы тенденцию миграции производственных компаний за пределы КАД.

цифра

350-600 млн рублей

могла составить стоимость сделки по покупке бывшей промплощадки пивзавода им. Степана Разина

Льготные миллионы

Денис Кожин / Инвесторы в Подпорожском, Лодейнопольском и Бокситогорском районах смогут получить налоговые льготы на прибыль и имущество при вложениях от 50 млн рублей. Аналитики считают, что данная мера если и увеличит приток инвестиций в районы, то не слишком существенно. ➔

«В регион приходят инвесторы, есть серьезные предложения по новым проектам, но они ограничены 50 км от Петербурга или теми районами, где хорошо развита логистика. Конечно, налоговые льготы для инвесторов скажутся на бюджете, но не предлагая бизнесу особые условия, мы не привлечем их в отдаленные районы», – сказал губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко в ходе рабочего совещания, посвященного предоставлению налоговых льгот инвесторам в восточных районах области.

Льготы в действии

С 2012 года действует закон, по которому в Подпорожском и Лодейнопольском районах предприятия, получающие выручку не менее 70% от реализации товаров и услуг, произведенных на территории района, и с численностью работников не менее 10 человек получают налоговую льготу в виде сниженной до 13,5% ставки налога на прибыль. Как отметил вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов, в прошлом году этой льготой воспользовались 16 уже действующих производств, но такая налоговая «скидка» не стимулирует приход новых инвесторов в восточные районы.

Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности предложил внести изменения в принятый в декабре прошлого года областной закон № 113-оз «О режиме государственной поддержки организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность на территории Ленинградской области». В законе зафиксированы сроки предоставления налоговых льгот в зависимости от объема инвестиций при минимальной сумме вложений от 300 млн рублей.

Для привлечения инвесторов в восточные районы предлагается снизить порог объемов вложений для получения налоговых льгот до 50 млн рублей. Такая



Александр Дрозденко намерен привлечь инвесторов в отдаленные районы области налоговыми льготами

мера стимулирования инвестиционной деятельности коснется Подпорожского, Лодейнопольского и Бокситогорского районов. Налоговые льготы при вложениях от 50 млн рублей в этих районах будут предоставляться на 4 года. Инвесторы получат налоговые послабления в виде снижения до 13,5% ставки налога на прибыль и нулевой ставки налога на имущество.

Как сообщает пресс-служба правительства Ленобласти, предложенные изменения в законодательстве уже разработаны и находятся на согласовании в органах исполнительной власти Ленинградской области.

Руководители муниципальных районов, присутствовавшие на совещании, поддержали это предложение. Глава администрации Подпорожского района Петр Левин отметил, что для бизнеса имеет большое значение нулевая ставка по налогам на имущество. Заместитель главы администрации Бокситогорского района Юрий Наумов предложил также рассмотреть возможность освобождения инвесторов на срок строительства объектов от уплаты налога на землю или аренды земли – такие решения принимаются муниципальными властями.

Александр Дрозденко также предложил усилить поддержку малого бизнеса

в восточных районах – именно туда в первую очередь направлять субсидии на развитие предпринимательства.

Единый интерес

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, говорит, что эта мера укладывается в схему действий, направленных на повышение инвестиционной привлекательности Ленобласти. «Однако, конечно, этих мер недостаточно. Указанные районы наименее привлекательны для инвестиций в силу слабой развитости транспортной и инженерной инфраструктуры, качества трудовых ресурсов. Это может быть интересно только единичным девелоперам, для которых это будет одним из способов сэкономить», – рассуждает госпожа Захарова.

Аналитик финансовой компании AForex Нарек Авакян считает, что все-таки определенный эффект мера будет иметь. «Всегда, когда есть налоговые или фискальные послабления вообще, начинается какое-то оживление деловой активности. Однако ожидать какого-то существенного рывка в этом вопросе не приходится, к сожалению, поскольку для этого необходимы именно качественные изменения, то есть создание необходимых условий для работы инвесторов. И кроме того, надо понимать, что и 50 млн рублей – сумма весьма не маленькая для небольших инвестиций (в те же малые предприятия), в особенности для глубинки», – резюмирует господин Авакян.

МНЕНИЕ



Артур Ахметов, старший аналитик ИФК «Солид»:

– Видимых результатов

данная мера не принесет, поскольку инвесторы не рассматривают указанные районы как привлекательные. Для данной местности характерна естественная убыль населения, поэтому проблема жилья не стоит так остро, как в центральных районах Ленинградской области. Чтобы привлечь сюда строительных инвесторов, нужно обновлять инфраструктуру в целом, прекратить отток населения путем запуска новых производств и создания новых рабочих мест. Только после этого поток инвесторов возрастет.

Госстрой обрел руководителя



Николай Волков / На прошлой неделе новым руководителем Федерального агентства по строительству и ЖКХ был утвержден заместитель главы Минрегиона РФ Владимир Токарев. Ранее он занимал эту должность с приставкой «и.о.». Застройщики отреагировали на эту новость равнодушно-положительно.

Кадровое решение оформлено распоряжением правительства № 521-р от 6 апреля 2013 года. До назначения Владимир Токарев помимо заместителя главы ведомства с февраля этого года исполнял обязанности руководителя агентства.

Владимир Токарев стал заместителем главы Минрегиона еще в 2008 году при Викторе Басаргине и занимался вопросами бюджетного финансирования министерства. Он сохранил свой пост и после назначения главой ведомства Олега Говоруна, и после того как руководством Минрегиона принял нынешний министр Игорь Слюняев.

По положению о Госстрое, на агентство, напрямую подчиненное Минрегиону, возлагаются функции одного из главных распорядителей и получателей бюджетных средств и государственного заказчика федеральных и ведомственных программ строительства. В подчинении Федерального агентства по строительству и ЖКХ действуют фонды ЖКХ и содействия жилищному строительству. Также агентство вырабатывает и реализует государственную политику в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, ЖКХ и повышения энергоэффективности зданий. Агентство также

контролирует соблюдение региональными властями градостроительного законодательства, аккредитовывает специалистов по строительной экспертизе, координирует подготовку регионов к осенне-зимнему периоду, содействует гармонизации спроса и предложения на рынке жилья и следит за реализацией региональных программ стимулирования жилищного строительства. Застройщики отреагировали на эту новость индифферентно-положительно. Большая часть вообще отказалась от комментариев, заявив, что на их бизнес это назначение никак не влияет. Другие строители оценили новость как

позитивную. «Должно повлиять положительно. Во-первых, пауза с назначением руководителя Госстроя несколько затянулась, во-вторых, опыт и компетенции Владимира Токарева внушают определенный оптимизм», – прокомментировала Надежда Калашникова, директор по развитию строительной компании Л1. Напомним, без руководителя Госстроя РФ остался в конце прошлого года, когда экс-глава Владимир Коган на встрече с премьер-министром РФ Дмитрием Медведевым предлагал либо уволить его и его зама, либо избавиться от подчинения Минрегиону и дать возможность сосредоточиться на выполнении задач. Как позже пояснял заместитель господина Когана Илья Пономарев (также поки-

нувший Госстрой), когда формировался Госстрой, предполагалось, что это будет достаточно самостоятельный орган исполнительной власти с довольно значительным объемом полномочий. «Предполагалось, что министерство будет в большей степени заниматься региональной политикой, агентство – конкретно строительной и ЖКХ. Новое руководство Минрегиона пересмотрело эту структуру», – пояснил он в интервью информантам. Но в итоге, несмотря на давнее знакомство главы государства с Владимиром Путиным и Владимиром Коганом, выбор был сделан в пользу главы Минрегиона Игоря Слюняева. Но оперативно найти замену не удалось, и определение нового главы Госстроя РФ затянулось почти на квартал.

Владимир Шахов: «Демонополизация неизбежна»

Об итогах VII Всероссийского съезда НОСТРОЙ и о перспективах развития саморегулирования в строительной сфере мы беседуем с участником барнаульского съезда, генеральным директором Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс» Владимиром Михайловичем Шаховым. ➤

– Подготовка очередного съезда НОСТРОЙ была очень активной, что спровоцировало к нему излишне повышенное внимание, было много прогнозов и ожиданий. Насколько эти ожидания оказались оправданы? Что вы можете сказать об итогах съезда?

– Относительно итогов съезда я могу только повторить то, что уже многократно сказано: на прошедшем съезде было запущено обновление механизмов взаимодействия саморегулируемых организаций с советом и аппаратом НОСТРОЙ, и это хорошо. Возможно, крайне правые силы, которые хотели «все сразу и быстро», испытывают некоторое разочарование, как, наверное, и не вполне удовлетворены так называемые консерваторы, которые считают, что все уже «состоялось» и ничего трогать не нужно. Надо отдать должное недавно назначенному руководителю аппарата Илье Пономареву – он быстро входит в новую роль и достаточно восприимчив к проблемам СРО. Вместе с тем опыт государственной службы не позволяет ему срыться в популизм. Ведь на съезде звучали и крайние предложения, например, реформировать НОСТРОЙ в союз или ассоциацию. Но каждому шагу свое время, развитие должно быть поступательным, мне показалось, что Илья Владимирович это понимает.

По большому счету, на съезде возобладал прагматичный подход к развитию саморегулирования с учетом тех реалий, в которых мы сегодня работаем. Именно это и стало главным событием съезда: внешне революции не произошло – мы приняли подготовленные, взвешенные решения, но произошла кардинальная перемена в сознании, в головах участников процесса саморегулирования в стройке. Сделаны первые шаги к сближению позиций руководителей СРО и руководства объединения. Горячее обсуждение проблем объединения на окружных конференциях, мнения и предложения, которые высказывались, были не просто услышаны советом и аппаратом НОСТРОЙ, но и воплощены в конкретные действия.

В данном случае некоторый компромисс, достигнутые договоренности всем пошли на пользу. Законодательное поле у нас осталось прежним, поэтому эпохальных перемен произойти не могло в принципе, но реформировать работу объединения вполне в наших силах. Есть ощущение, что наконец удалось разрушить застывшую, статичную модель взаимодействия, которая устраивала «верх» и не устраивала большую часть руководителей СРО. Сейчас началась работа по оформлению этих перемен.

– Каких, например?

– Например, когда во главу угла ставится не освоение собранных средств, а их эффективное использование. Существенным моментом стало сокращение сметы расходов НОСТРОЙ с почти 1 млрд до 700 тыс. рублей – лучше пусть остаток лежит на депозите, чем будут потрачены без практической пользы и одобрения СРО.

Присоединяет перемены в подходах к бюджетированию, к уточнению приори-

Фото: Никита Крюков



На съезде возобладал прагматичный подход к развитию саморегулирования с учетом тех реалий, в которых мы сегодня работаем

тетов и целевых программ. Мы начали отсекают лишнее. Если участие НОСТРОЙ в целевых государственных программах, по сути, носит обязательный характер, то формирование программ наобъединения «для собственных нужд» должно опираться на реальные потребности СРО, оформленные соответствующим образом.

– Вероятно, кроме экономии средств предполагается еще какой-то результат этих перемен? К чему ведут начавшиеся реформы?

– Хочу еще раз подчеркнуть: после съезда никаких глобальных перемен в НОСТРОЙ не произошло. Вместе с тем запущен процесс реформирования отношений окружных конференций и исполнительных органов объединения, вероятно, будет серьезно пересмотрена роль координаторов. Реформирование началось, хотя, конечно, существуют опасения, что изменения будут носить «косметический» характер.

Понятно, что в результате перемен работа НОСТРОЙ должна быть жестко и однозначно сориентирована на выполнение задач, прописанных в Градостроительном кодексе. Но на конкретизацию шагов, которые приведут нас к выполнению этих задач, потребуется какое-то время.

На съезде была сформирована рабочая группа по подготовке изменений в устав

и другие документы НОСТРОЙ. Группу возглавили Виктор Опекунов и Сергей Петров, которые по многим вопросам имеют противоположные взгляды, в связи с чем ее работа может зайти в тупик. Кроме того, судя по публикациям в СМИ, для многих остался неясным срок проведения следующего съезда НОСТРОЙ, на котором должны быть приняты подготовленные изменения.

– А насколько сами строители проявляют заинтересованность в этих процессах?

– По большому счету, сегодня деятельность СРО большого влияния на бизнес строительных компаний не оказывает. Поэтому пока относительно саморегулирования строители выступают скорее как сторонние наблюдатели. Они разобщены и при наличии большого количества общих проблем не имеют оформленной консолидированной позиции. Со стороны государства ими никто толком не занимается. Госстрой находится в затянувшейся фазе формирования, правда, недавнее назначение Владимира Токарева вселяет определенные надежды.

Учитывая, что в НОСТРОЙ на преодоление проблем коммуникации ушло более трех лет, процесс настройки отношений СРО со строительными компаниями может длиться неопределенно долго. Поэтому наша задача – используя

определенный, в том числе негативный опыт, накопленный в НОСТРОЙ, НОИЗ и в НОП, начать активное движение в сторону строительных компаний. Всякая новая технология или инструмент нуждается в продвижении. Чтобы строители начали пользоваться саморегулированием как неким инструментом, нужно как минимум к ним прийти, рассказать, показать и дать возможность попробовать. Это большая работа, не всегда однозначно воспринимаемая, но на ошибках учатся. В том числе на тех, которые допустил НОСТРОЙ во взаимодействии со СРО.

Ведь если СРО через три года существования всерьез задумались об эффективности работы своего наобъединения, то точно так же строительные компании через какое-то время спросят со своих СРО об их эффективности. Пора осознать, что самим саморегулируемым организациям также неизбежно придется пройти через процесс настройки каналов взаимодействия со своими членами. СРО тоже нужно научиться слышать, понимать и следовать в своей работе потребностям и пожеланиям строителей.

– То есть начавшееся реформирование НОСТРОЙ можно понимать как очередной этап развития саморегулирования. У руководителей СРО есть понимание дальнейших шагов?

– Я сейчас не буду говорить от имени какой-то группы или коалиции СРО, но у меня есть собственное видение задач, может быть, некой программы, на реализацию которой я готов потратить силы и время. И в первую очередь это демонополизация НОСТРОЙ. Надеюсь, что я буду правильно понять. Это ни в коем случае не разрушение с таким трудом созданной структуры, это разделение функционала и стимулирование конкуренции в сфере регулирования и представления интересов строительных компаний. Возможности для этого есть. Ведь, по большому, счету национальное объединение СРО – это рупор, через который транслируется согласованная позиция профессионального сообщества. Вопросами практического законодательства, стандартизации, профессионального образования и т. д. могут заниматься и другие организации. На мой взгляд, отказываться от использования возможностей уже существующих структур и организаций, таких как РСС, ТПП, РСПП и т. п., просто неразумно.

НОСТРОЙ создан волей государства, и это его родовая травма. НОСТРОЙ не может отказаться от участия в софинансировании государственных программ и т. д., это было бы как минимум неадекватно. Но и быть слугой двух господ мало у кого получится.

Наша задача – донести мнения, чаянья, предложения строителей до государственной власти, которая является профессиональным регулятором всего и вся. Потребности бизнеса разнообразны. Вероятно, в перспективе могут возникнуть подбоя комплексных СРО. Существуют региональные, узкоспециальные интересы – все они должны обрести собственную форму и выражение. Когда на добровольной основе возникнет необходимое количество объединений, ассоциаций, союзов, отражающих все многообразие строительного комплекса, только тогда станет возможным адекватный и конструктивный диалог с государством.

В конечном счете мы должны начать говорить не о саморегулировании в строительной сфере, а о саморегулировании экономических процессов и саморегулировании предпринимательской деятельности. Когда мы придем к демонополизации, к многополярности, к реальной профессиональной конкуренции, вот тогда можно будет сказать, что саморегулирование состоялось.

Это естественный путь, и, к сожалению, он не будет коротким.

Власти оценили важность «Интерстройэкспо»

Дарья Литвинова / На прошлой неделе в городе прошла XIX Международная строительная выставка и форум «Интерстройэкспо». Основными темами деловой программы выставки стали вопросы построения эффективной градостроительной политики и повышения качества строительства. ➔

В этом году участие в «Интерстройэкспо» приняли более 600 компаний из 10 стран мира: Бельгии, Германии, Италии, Литвы, Турции, Финляндии, Чехии, Эстонии, Украины. Россия была представлена экспозициями стройкомплексов 22 субъектов Федерации. Организатор выставки – ООО «Примэкспо».

Выставка набирает обороты

Участники и почетные гости выставки отметили возросшее по сравнению с прошлым годом количество экспонентов «Интерстройэкспо», а также насыщенность деловой программы мероприятия.

На торжественном открытии выставки губернатор Петербурга Георгий Полтавченко особо подчеркнул значимость мероприятия: «Это крупнейшая площадка, на которой встречаются ведущие строители не только Северо-Западного федерального округа, но и всей страны». Президент Российского союза строителей Владимир Яковлев во вступительном слове на открытии выставки пожелал, чтобы юбилейная, уже 20-я выставка обязательно прошла здесь же, в Санкт-Петербурге. Генеральный директор «Примэкспо» Ирина Любина в своем выступлении поблагодарила правительство города Санкт-Петербурга и правительство Ленинградской области, Национальное объединение строителей и Национальное объединение проектировщиков за официальную поддержку выставки. «Успешная работа – это результат работы большой команды, и я хочу сказать отдельные теплые слова благодарности всем нашим многочисленным партнерам, которые вместе с нами формируют деловую программу и помогают развивать экспозицию», – сказала Ирина Любина.

На церемонии открытия выставки состоялось подписание соглашения о сотрудничестве между правительством Санкт-Петербурга и Российским союзом строителей. Соглашение предусматривает взаимодействие правительства Санкт-Петербурга и Российского союза строителей в сфере развития строительного комплекса Северной столицы, в том числе в вопросах производства строительных материалов, саморегулирования, технического регулирования, развития сектора малой энергетики, реализации совместных строительных проектов. Срок действия договора – пять лет.

Свои подписи под документом поставили Георгий Полтавченко и Владимир Яковлев. По мнению Георгия Полтавченко, данное соглашение даст дополнительный импульс развитию строительной отрасли Петербурга.

Под финским флагом

Впервые за годы существования «Интерстройэкспо» партнером мероприятия стала Финляндия. На церемонии открытия выставки присутствовал вице-мэр города Хельсинки господин Ханну Пенттила. В своем приветственном выступлении он отметил, что Петербург для Хельсинки очень близкий по духу город, атмосфера и архитектурный облик двух мегаполисов сходны между собой.



Фото: Ирина Кривошеина

Георгий Полтавченко отметил, что выставка «Интерстройэкспо» стала крупнейшей площадкой для ведущих строительных компаний страны

«Через две недели Петербург и Хельсинки подпишут очередное соглашение о сотрудничестве, в котором договорятся взаимодействовать по многим направлениям жизни города: градостроительной политике, развитию застроенных территорий, решению транспортных и экологических проблем. Сотрудничество укрепит основу для взаимодействия строителей и инвесторов наших стран, и будет соответствовать интересам как жителей Хельсинки, так и Санкт-Петербурга», – уверен Ханну Пенттила.

Опыт финских коллег в области строительства стал одной из центральных тем XIII Международного конгресса по строительству ИВС, прошедшего в рамках деловой программы «Интерстройэкспо». На пленарном заседании конгресса Ханну Пенттила рассказал об опыте Хельсинки в области строительства в прибрежной зоне и предупреждения разрастания городов. Также в рамках конгресса состоялась презентация пилотного российско-финского проекта LENEDU, направленного на обучение специалистов строительной отрасли по европейским стандартам с применением демонстрационных экзаменов.

От слов к делу

Вопросам построения эффективной градостроительной политики было посвящено пленарное заседание конгресса. Эксперты, принимавшие участие в заседании, признали необходимость социальной направленности такой политики.

Тон обсуждению задал председатель Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО, вице-президент НОСТРОЙ Александр Вахмистров, отметив, что «градостроительная политика – это не только техническая разра-

ботка документов, а система ценностей. Когда мы разрабатывали Генеральный план Санкт-Петербурга, мы ставили перед собой задачу достижения европейских стандартов по целому ряду показателей для нашего города – достаточной обеспеченности инфраструктурой, спортивными объектами, зелеными зонами и т. д. Главное в градостроительной политике – четкое понимание того, чего мы хотим достичь».

«Сегодня многие проблемы строительной отрасли заключаются в некачественном планировании ряда мероприятий и отсутствии их увязки с подготовкой территорий», – заявил Анатолий Котов, председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга. – Одной из задач нашего комитета является создание такой системы планирования, которая бы учитывала комплексное развитие районов застройки. Сейчас комитет занимается разработкой стратегии развития города, она должна быть сформирована к концу этого года. В ней впервые будут определены приоритетные направления развития Петербурга. Это внесет и определенную упорядоченность в планы развития строительного комплекса региона».

По мнению Анны Конева, заместителя директора ФБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ленинградской области, к разработке любых градостроительных документов нужно подходить качественно и подробно, но при этом эта работа не должна оставаться на бумаге. «Например, документы территориального планирования для города Гатчины так и не утверждены, несмотря на неоднократные попытки их разработки. Такая работа должна иметь итог, выраженный в принятии нормативных актов, которые утверждают на юридическом уровне разрабатываемые документы», – считает Анна Конева.

МНЕНИЕ



Дмитрий Озман,
PR-менеджер
группы компаний
«ТОПОЛ-ЭКО»:

➔ – В выставке группа компаний «ТОПОЛ-ЭКО» принимает участие пятый раз. Для нас это одно из самых важных и стратегически важных выставочных мероприятий, проходящих в этом регионе. Выставка эта интересна не только производителям и продавцам строительных материалов, но и представителям органов власти, что очень важно, поскольку во многом от того, насколько быстро и легко власть и бизнес находят общий язык, зависит успех нашего общего дела. Кроме того, и компании, которые здесь представлены, между собой активно контактируют, обмениваются опытом, демонстрируют достижения.

МНЕНИЕ



Екатерина Шанина,
представитель
компании «ЛСР-
Цемент»:

➔ – Мы принимаем участие в выставке «Интерстройэкспо» второй год. Продукция завода «ЛСР-Цемент» появилась на рынке осенью 2011 года, и мы сразу представили ее на выставке, рассчитывая привлечь к нашей продукции внимание широкой аудитории потребителей. Наши ожидания оправдались, и в этом году мы экспонировали свою новинку – высокомарочный цемент. Наш продукт рассчитан на частного потребителя, небольшие строительные компании и индивидуальные предпринимателей. Выставка позволяет наладить прямой контакт с потенциальным покупателем.

МНЕНИЕ



Алексей Соколов,
директор филиала
компании
«ЭГОПЛАСТ»:

➔ – На мой взгляд, по сравнению с предыдущими годами выставка становится все более оживленной. Даже в первый день выставки посетителей было достаточно много. На сегодня это самая крупная и значимая выставка в нашем сегменте бизнеса. Это отличная возможность найти новых клиентов, наиболее полно представить свою продукцию, наладить прямой контакт с потребителем, поднять статус своего бренда.

Фотоотчет с мероприятия
смотрите на сайте www.asinfo.ru



Мария Голубева: «Мы исключаем все проблемы»

Компания «Донк» уже давно обрела репутацию заказчика, участие которого в проекте для инвесторов является гарантией исполнения всех условий договора и получения прибыли. Сегодня, когда строительный рынок Петербурга активизируется после недавнего спада, компания «Донк» все более востребована в области аудита проектов и эффективной оценки пакетов документов. Именно после такой кропотливой технической работы рождаются имиджевые проекты компании. О перспективах ООО «Донк» газете «Строительный Еженедельник» рассказала Мария Голубева, директор компании. ➔

– Наверное, для любой компании самое привлекательное направление деятельности – реализация собственных проектов. Каковы в этом плане сегодняшние приоритеты ООО «Донк»?

– Мы наконец-то начинаем активную стадию нашего самого известного проекта – многофункционального комплекса с двумя высотными доминантами Icebridge. Пять лет ушло на подготовительный этап – на решение градостроительных, юридических вопросов, проведение изысканий и т. д. Сейчас наконец подходим к самому интересному – к проектированию. В рамках Icebridge «Донк» интенсивно работает и с ведущими российскими профильными институтами (в Санкт-Петербурге, Москве), и с зарубежными коллегами. Зданий, подобных Icebridge (включающих башни-высотки и транспортно-пересадочный узел), в России нет. Тема ТПУ сейчас очень актуальна для московских властей, существует даже целевая программа. Однако именно наш, петербургский проект оказался проработан лучше, и по приглашению Департамента строительства Москвы мы подробно презентовали Icebridge в столице.

Однако кроме собственных проектов, которыми занимаемся сейчас более активно, чем ранее, команда компании «Донк» охотно берет в управление проекты партнеров и, может быть, даже бывших конкурентов. Самое важное для успеха проекта – систематизация всех имеющихся при этом место процессов. У нас есть успешный опыт реализации и собственных, и чужих проектов, мы очень сильны в конфликтологии – это позволяет нам находить общий язык между всеми участниками. Ведь представления о том, что необходимо делать на каждом этапе, у инвестора, проектировщика, генподрядчика, как правило, не совпадают.



– А в чем обычно заключается основной конфликт интересов?

– Стандартные предметы споров – сроки и объемы финансирования. Причем имеется в виду не просто желание инвестора реализовать проект быстрее и за меньшие деньги. Споры возникают и в связи с выбором материалов, и при поиске оптимальных решений. Очень часто заказчику хочется, чтобы одновременно выполнялось то, что технически невозможно. Подрядчик, напротив, нередко предпочитает делать все последовательно, по шаблону, от одного этапа к другому. Оптимизация процессов как раз и заключается в том, чтобы предложить схему параллельного решения проблем и центрированного подхода к реализации проекта.

Наш опыт в брендировании, позиционировании и маркетинге дает понимание того, что получение свидетельства о праве собственности и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта – это совсем еще не конец пути, а в лучшем случае его середина. Главное для строителей – сдать объект и выйти из проекта с минимумом гарантийных обязательств. А для инвестора на этапе ввода в эксплуатацию все только начинается. Если изначально схема базировалась на принципе «ввели в эксплуатацию и забыли», проект окажется убыточным. Ни для кого не секрет, сколько введенных в эксплуатацию громких объектов годами стоят в ожидании арендаторов, подключения к инженерным сетям, преодоления еще каких-то трудностей. Мы все эти проблемы исключаем. От момента

сдачи в эксплуатацию до «пробития первого чека» на торговом объекте, передачи жилья собственникам и т. д. проходят считанные месяцы.

Так, в декабре прошлого года мы получили разрешение на ввод в эксплуатацию гипермаркета продовольственных и сопутствующих товаров «Магнит» в Сертолово. Уже через два месяца было установлено оборудование, завезен полный ассортимент товаров и пробит первый чек. Аналогичные сроки были выдержаны при строительстве крупного автовывоставочного центра Mercedes на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского пр. Уже через 2,5 месяца начались продажи и собственник начал получать обратно свои деньги. Это означает, что инвестиции начинают окупаться практически сразу.

– Однако, согласитесь, проекты, создаваемые по схеме «построить и забыть», остаются скорее правилом, чем исключением. Почему, на ваш взгляд, это происходит?

– Во-первых, это обусловлено особенностями российского менталитета. Во-вторых, сказывается длительное отсутствие комплексного подхода. Участники строительного рынка в России – и Санкт-Петербург не исключение – привыкли, что проектирование, стройка и ввод объекта в эксплуатацию настолько проблемны, что кажется, уж дальше-то все автоматически будет хорошо. Но автоматически ничего хорошего не происходит.

Стандартная реклама девелоперов – работа от идеи до ее воплощения. Наш вариант – от идеи до возврата всех вложений в нее. Многие инвесторы говорят: «Ваш план – самое дорогое, что у нас есть». Потому что он дает действительно детальное представление о том, что следует делать и каких специалистов привлекать. А главное, он экономит деньги инвестора в будущем и позволяет сформировать правильную накопительную стоимость объекта.

Это особенно важно при работе с бюджетными проектами, где смета формируется только один раз и планы вообще не подлежат никаким корректировкам. В качестве примера можно вспомнить вывод Государственного института прикладной химии (ГИПХ) из исторического центра за городскую черту. Поскольку проект финансировался из федерального бюджета, крайне важно было его реализовать безукоризненно, с точным расчетом накопительной стоимости объекта, возмещаемой из федеральных средств, и в срок.

Однако перевод ГИПХ был не только крупным бюджетным проектом – он еще и представлял государственную тайну. Сейчас мы также работаем с рядом

справка о компании

Компания «Донк» действует на строительном рынке Санкт-Петербурга с 1997 года. С 2004 года – в составе холдинга «Единые решения». Компания осуществляет управление крупными инвестиционными проектами, выполняя функции заказчика. «Донк» организует деятельность по таким направлениям, как проектирование, проектный и строительный аудит, брокеридж, разработка многоступенчатых систем безопасности под ключ и др.



Административный корпус НПО «ГИПХ»



Автовывоставочный комплекс Mercedes

цитата



– Кроме собственных проектов команда компании «Донк» охотно берет в управление проекты партнеров и, может быть, даже бывших конкурентов.

Мария Голубева, директор ООО «Донк»

секретных объектов: их доля в общем объеме управляемых ООО «Донк» проектов составляет около 40%.

– Вы работаете преимущественно в Санкт-Петербурге?

– География проектов, которыми мы управляем, расширяется. Так, в 2012 году построили и ввели в эксплуатацию объекты в Екатеринбурге, Тюмени и ряде других регионов. Отмечу, что необходимость работать в другом субъекте РФ нас не смущает, если речь идет о федеральных проектах. Схема их реализации едина по всей стране. Однако с коммерческими проектами мы преимущественно работаем в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Петербургский опыт невозможно клонировать на другие регионы, а нам особенности местного рынка прекрасно известны.

Приведу яркий пример того, как нас оценивают профессионалы. Мы построили, причем в кризис, собственный торговый центр «Смайл». Едва заполнили его арендаторами и выставили на продажу, как объект тут же приобрело агентство недвижимости «Бекар» – уважаемая и известная компания в России.

– Как команда ООО «Донк» пришла к пониманию стратегии успеха?

– На начальном этапе существования компании мы занимались эксплуатацией и столкнулись с проблемами, которые появляются после сдачи объекта. Тогда решили последовательно проанализировать все этапы строительства вплоть до предпроектного. Оценив ситуацию в конце, постепенно мы поняли, что должно быть в самом начале. Так появился комплексный подход, а вместе с ним и понимание того, насколько это важно.

– Приходилось слышать, что операторы сейчас очень ждут закона об инвестиционной деятельности, поскольку нет гарантии неухудшения условий. Ждете ли вы такого закона?

– Да, разумеется. Его ждут и инвесторы, чтобы защититься от рисков, которые до сих пор возможны в Петербурге: когда получаешь землю на одних условиях и под определенный объект, а потом меняется законодательство, меняются разрешенные виды использования, инвестиционная политика, и проект утрачивает силу или становится нецелесообразным. Безусловно, от таких рисков новое законодательство должно нас защитить. Но хочу отметить, если компания стремится работать, помешать ей очень сложно. Сейчас

МНЕНИЕ



Александр Шаповалов, генеральный директор ФГУП «Российский научный центр «Прикладная химия»:

– В связи с переездом с нашей территории, которая теперь называется «Набережная Европы», в последний год мы были серьезно вовлечены в решение сугубо строительных проблем. Благодаря участию ООО «Донк» не только было построено здание в Невском районе, где мы сейчас располагаемся. Все выигранные по конкурсу объекты компания выполнила в срок и практически без замечаний. Работающие там сотрудники очень довольны. На мой взгляд, ООО «Донк» – действительно современная, в хорошем смысле слова западная компания, на которую другим строительным фирмам в Санкт-Петербурге надо равняться. Во-первых, там подобраны очень грамотные специалисты. А во-вторых, процесс реализации проектов настолько продуман, что не оставляет возможности для срывов. Уверен, что этой компании по плечу очень серьезные задачи.

не время жаловаться на трудности. Хочешь работать – надо работать. Все инструменты для этого есть.

– Операторов, как правило, волнуют вопросы многоступенчатой безопасности. Что готовы предложить вы?

– Мы стараемся заранее предотвратить негативные последствия от утечки информации об организации системы безопасности на объекте и вообще забрать эти разделы у генпроектировщика или генпрорада либо сделать их обособленными. Мы убеждены в том, что эксклюзивными правами на собственный проект безопасности должен обладать владелец здания. Кстати, на своих объектах мы ввели очень жесткую систему безопасности: электронные карточки, автоматические ежедневные списки имеющих доступ и т. д. Многие заказчики заявляют, что хотят просто так же, как у нас. Они понимают, что затраты несопоставимы с достигаемым эффектом.

– Как вы оцениваете позицию компании на петербургском рынке?

– В год мы управляем в среднем 15 проектами – хороший показатель. Тем более что рынок ограничен, и проектов в городе не так много. Хочется также отметить, что мы очень открытая компания. Мы постоянно общаемся с жителями, с местными властями. К нам обращаются с районными проблемами. У нас открыта горячая линия, на которую звонят как по нашим объектам, так и желая получить консультацию по не касающимся нас вопросам. С точки зрения экономики содержание такой горячей линии, может быть, вообще расточительно. Но мы дорожим репутаци-

цифра



40%

составляет доля секретных объектов в общем объеме управляемых «Донком» проектов



Многофункциональный комплекс Icebridge

ей компании. Поэтому и консультируем по вопросам ЖКХ, оформления в собственности и т. д., и в мероприятиях участвуем, и советы даем.

– А какие стратегические задачи компания намерена решать в ближайшие годы?

– Если говорить о собственных проектах, то в 2016 году должно завершиться строительство Icebridge. Надеемся завершить наконец наши старые проекты на Дальневосточном пр. и на Таллинском шоссе. Планируем войти в активную стадию реализации проекта многофункционального комплекса Dunes Luxury Village в Белоострове.

С точки зрения управления проектами заказчиков, мы стремимся к показателю 20-30 проектов в год. Кроме того, усилили ООО «Донк» сосредоточены на прохождении добровольной сертификации (в рамках системы LEED certification) по «зеленому» строительству и экологии. Надеюсь, что в ближайшие пять лет мы очень сильно продвинемся в этом направлении, заинтересуем своих заказчиков и привлечем к этому вопросу большое внимание.

– Компания «Донк» уделяет много внимания благотворительности. Причем наряду с имиджевыми спортивными турнирами средства выделяются на поддержку районных мероприятий для детей и подростков, обеспечение нормального функционирования детских домов. Зачем вам это?

– Может быть, потому, что Санкт-Петербург – вторая столица, у нас за что ни возьмись – везде политика. Дети

же – самый беззащитный слой и ни на что не ориентированный, вот мы и вписались в эту нишу и заняли ее. Может быть, это связано с тем, что я женщина, мама. В нашей компании работают не только профессионалы, но и неравнодушные к чужим бедам люди.

Мы планируем расширить сотрудничество с организацией «Петербургские родители». Дети – действительно наше будущее.

Сегодня в России у сироты нет никаких перспектив, никакого позитива. А иногда очень важно в нужный момент дать ребенку мотивацию, показать ему альтернативу или дать себя проявить, чтобы у него появился новый жизненный вектор.

Чтобы перечислить деньги, большого ума и сил не надо. А вот общение, внимание требуют усилий. Поскольку я очень много общаюсь с заказчиками, в этой среде я могу что-то донести до людей, кого-то мотивировать, кого-то привлечь к участию. В этом смысле очень ценю заказчиков-европейцев. Они с удовольствием участвуют в благотворительных акциях, делают подарки детям, общаются с ними. Конечно, к строительству зданий и сооружений и возврату инвестиций это не имеет никакого отношения. Однако не все измеряется экономической целесообразностью.

– А что лично для вас стало мерилом успеха?

– Если в последнее время незнакомые люди, узнавая, кто ты, тут же говорят: «Так это же вы, те самые, кто спас объект», считая, что это подлинный успех, которого невозможно достичь даже самой изощренной рекламной кампанией.

МНЕНИЕ



Юрий Смирнов, начальник отдела строительства администрации Невского района Санкт-Петербурга:

– Компания «Донк» давно и плодотворно трудится на территории Невского района. Наш опыт совместной работы характеризует ООО «Донк» как ответственную и честную компанию, полностью выполняющую взятые на себя обязательства. Особенно хотелось бы отметить стремление компании и лично ее руководителей, готовых всегда идти навстречу администрации, прислушиваться к мнению жителей района и учитывать их нужды при реализации своих проектов. Ярким примером тому могу назвать работу компании на бульваре Крыленко. Компания «Донк» на свои средства реализовала очень большой социальный блок: провела масштабные работы по благоустройству зоны отдыха на бульваре, построила несколько детских и спортивную площадку во дворах близлежащих домов.

Компания всячески старалась минимизировать неудобства для жителей от стройки. Были организованы несколько детских праздников. Мы вместе отметили День Победы, поздравляли наших ветеранов. Помимо этого мы должны поблагодарить компанию «Донк» за помощь в строительстве храма Рождества Пресвятой Богородицы (угол Прибрежной ул. и Рыбацкого пр.). Могу сказать, что в наше время такой человеческий подход к ведению бизнеса – большая редкость. Кроме уже реализованных и реализуемых проектов с компанией «Донк» нас связывают и масштабные планы. В первую очередь я имею в виду проект Icebridge, который призван разрешить одну из серьезных транспортных проблем нашего района и, кроме того, имеет все шансы стать его украшением.

МНЕНИЕ

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International, Санкт-Петербург:

– С компанией «Донк» мне довелось поработать по многофункциональному проекту в Курортном районе. Впечатления от сотрудничества очень положительные. Руководитель компании Мария Голубева – высокопрофессиональный менеджер и очень энергичный человек. Считаю, что компании «Донк» и ее руководителю покорятся самые высокие вершины.

«В процессе становления любая система подходит к переломной стадии»

Руководители саморегулируемых организаций поделились своими впечатлениями о прошедшем VII Всероссийском съезде НОСТРОЙ.



Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области»:

— В Барнауле была создана рабочая группа по разработке нормативной документации НОСТРОЙ. Кроме того, сейчас идет работа по корректировке устава НОСТРОЙ. Яркий пример — из 255 пунктов и подпунктов устава 125 не соответствуют законодательству. Это что-то выдумки и нелегитимные инициативы. Знающие люди с первого дня говорили, что устав объединения не соответствует замыслам и задачам саморегулирования. 17 апреля будет предпринят мозговой штурм. Первым пунктом обсуждения будет как раз устав, а дальше регламентирующие документы. Необходимо положение о разработке целевых программ. Аппаратчики говорят, что целевые программы есть, но я не видел ни одного списка этих программ, я не видел положений по их разработке и основных критериев их оценки. Нужно сделать акцент на вопросе бюджетирования и ориентации на результат. При этом важно не количество документов, а их качество. Нам не нужна косметика в документации, нам нужен капитальный ремонт. И эти вопросы ни в коем случае нельзя оставлять без внимания.



Никита Загускин, председатель совета НП «БСК»:

— Прошедший в Барнауле съезд Национального объединения строителей ожидался как переломный для всего профессионального сообщества. Дело в том, что система саморегулирования сегодня проходит непростую фазу своего развития в нашей стране: накопилось достаточно много нерешенных проблем и вопросов. Полагаю, что в связи с этим не стоит слишком остро и критично оценивать ситуацию. Любая система в процессе своего становления подходит к переломной стадии, когда необходимо корректировать и выбирать направления работы, которые будут комфортны для всех. Именно поэтому крайне важно в такой ситуации уметь наладить конструктивный диалог, который поможет преодолеть временные сложности и двигаться вперед на благо развития всего профессионального сообщества страны. VII съезд в этом смысле показал готовность и умение всех участников мероприятия обсуждать и корректировать важные решения. Серьезными результатами съезда могут назвать полную смену состава ревизионной комиссии и создание группы, которая

должна разработать к осени новый пакет учредительных документов НОСТРОЙ и его бюджетный регламент. Надеюсь, что осенний съезд покажет положительные результаты нынешней работы. Саморегулирование — это инновационная система для нашей страны, поэтому временные сложности — это нормальный ход развития событий, тем более в такой серьезной отрасли, как строительство.



Михаил Воловик, член совета, председатель Комитета по развитию системы подготовки рабочих кадров НОСТРОЙ, президент ассоциации СРО «Единство»:

— Съезд состоялся в переломный момент для строительной отрасли в целом и ее национального объединения в частности. Многие участники съезда высказывали свои опасения по поводу возможных провокаций со стороны экс-руководителя аппарата НОСТРОЙ во время съезда. На мой взгляд, опасения абсолютно беспочвенны, и вряд ли человек, не пользующийся авторитетом у сообщества, как показал совет 21 февраля, смог бы повлиять как-то на работу съезда. Отдельно нужно сказать и об информационном освещении мероприятия. Считаю обязательным критерием качества организации мероприятия достойное освещение, ведь съезд НОСТРОЙ — важнейшее мероприятие строительной отрасли, а прозрачность и открытость — это прежде всего уважение к тем людям, которые работают на благо одной из ведущих отраслей несырьевого сектора экономики. Помимо работы представителей профильных СМИ организация видеотрансляции из зала заседаний была бы оптимальной и самой объективной формой информационного освещения. Тем более она не требует

регламентирующих документов НОСТРОЙ будет создан бюджетный регламент, который призван упорядочить процесс планирования и сделать более прозрачными процедуры сбора и расходования средств. В целом считаю создание указанной рабочей группы чрезвычайно важным и своевременным шагом. Такая необходимость назрела давно и предложения по доработке текста нормативных документов неоднократно мной озвучивались. Настало время их практической реализации.

Самое главное — НОСТРОЙ должен стать профессиональным. Подчеркну, именно профессиональным. Очевидно, что и решения в НОСТРОЙ должны приниматься профессионалами, то есть людьми, для которых НОСТРОЙ — это их основное место работы, их профессия. В настоящий же момент мы имеем принципиально иной НОСТРОЙ, тот, в котором «общественники» принимают решения о многомиллионных тратах бюджета, при этом не неся существенной ответственности за эти решения. Поэтому считаю, что нацобъединению необходимо внедрить институт штатных вице-президентов.



Анна Леонова, исполнительный директор НП «СРО «Строительный комплекс Вологодчины», член совета НОСТРОЙ от СРО Северо-Западного федерального округа:

— Подводя итоги съезда, нельзя не отметить изменения, которые происходили в его преддверии в этом году, а именно результаты окружных конференций по СЗФО и в других регионах, заседание совета НОСТРОЙ 21 февраля и 1 апреля. Все обсуждаемые вопросы привели к переосмыслению и пониманию того, к чему нам нужно идти и стремиться. Саморегулирование бизнеса является относительно новым (15 лет)

устанавливают подробные правила поведения, по которым компании живут не только внутри данной организации саморегулирования, но также действуют на рынке и взаимодействуют с другими экономическими агентами. Зарождение проекта кодекса внутри разума делегатов, а именно единые взгляды (почти все вопросы повестки дня были приняты единогласно), прозрачность (переизбрание членов ревизионной комиссии в полном составе), эффективность (разделение сметы на понятные сегменты финансирования), целесообразность принятия того или иного решения (усиление роли окружных конференций) — вот, на мой взгляд, пока не прописанные, но тем не менее осознанные итоги съезда. За налаживанием работы НОСТРОЙ нельзя упустить главный момент — то, что мы саморегулируем, наше уважаемое строительное сообщество, за которым стоят сотни тысяч людей, приносящих экономический эффект конкретным городам, регионам. Поэтому считаю, что становление и развитие саморегулирования должно идти вместе рука об руку к решению, а именно принятию зрелых, выверенных, практически правильных законов для отрасли.



Кирилл Иванов, директор НП «РОССО-Дормост»:

— Съезд прошел спокойно, конструктивно. Илье Пономареву дан определенный лимит доверия. Во всяком случае его представление сметы на 2013 год было преподнесено адекватно.

Нам еще предстоит преодолеть тот раскол в сообществе руководителей СРО, но самое главное — больше никто не подливает масло в это пламя. Надеюсь, пламя разногласий постепенно затухнет. На осеннем съезде считаю необходимым принять следующее: новую редакцию устава, новую редакцию производных документов, а также план работы и смету на 2014 год. Тогда НОСТРОЙ сможет войти в нормальное рабочее русло.



Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

— Итоги съезда оцениваю позитивно. Многие вопросы, поставленные профессиональным сообществом перед руководством НОСТРОЙ, были сняты. Критика в адрес президента и аппарата НОСТРОЙ признана объективной. Поэтому и съезд прошел без потрясений. Делегаты практически единогласно поддержали как отчет работы совета нацобъединения, так и планы на будущий период, а также сметы за 2012-й и на 2013 годы. Считаю, что по сравнению с прошлым съездом настроение мероприятия изменилось, и это было хорошо заметно в кулуарах съезда. Многие делегаты позитивно отнеслись к первым результатам работы и инициативам нового руководителя аппарата НОСТРОЙ Ильи Пономарева. Хотя прозвучало и такое мнение, что это аванс будущей работы руководителя аппарата на этом посту. К сожалению, каких-то инновационных решений на съезде не было принято. Я думаю, что это произойдет на следующем съезде. Хотя, судя по настроениям, многие ожидали обсуждения вопросов, касающихся определения трендов развития системы саморегулирования в России и общего вектора развития.

Система саморегулирования сегодня проходит непростую фазу своего развития в нашей стране: накопилось достаточно много нерешенных проблем и вопросов

особых финансовых затрат и сложного технического оснащения. На барнаульском съезде мы приняли ряд фундаментальных решений: создана рабочая группа по подготовке поправок в устав, переизбрана ревизионная комиссия, рассмотрены качественно иные подходы к расходованию средств. Итоги последних окружных конференций показали, что финансовая политика НОСТРОЙ в части формирования сметы объединения устарела и требует детального пересмотра. В частности, в рамках рабочей группы по подготовке

и малоизученным явлением современной российской экономики. Поэтому ошибки в начале пути неизбежны, законодательство в данной области противоречиво, да и не сложилась единая концепция. Хочу отметить, что одним из важнейших признаков организации саморегулирования является наличие внутреннего кодекса профессиональной деятельности членов организации саморегулирования. Устав, безусловно, регулирует отношения между членами организации и самой организацией, но только в самом общем виде. Кодексы же

Качество поставили на контроль

Николай Волков / В Петербурге в рамках выставки «Интерстройэкспо» прошла конференция «Строительный контроль и управление качеством в строительстве в условиях ВТО». Организатором мероприятия выступило Национальное объединение строителей, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и НП «Объединение производителей строительных материалов».

Фото: Нина Кривоша



Именно вступление в ВТО, как рассказали участники конференции, ставит проблему качества строительства на первый план

Именно вступление в ВТО, как рассказали участники конференции, ставит проблему качества строительства на первый план. Ключевой проблемой российского строительного рынка является то, что качественные услуги, соответствующие запросам и предпочтениям потребителей и конъюнктуре рынка, предоставляют далеко не все строительные компании. Вместе с тем уровень этого качества окончательно выявляется только в процессе эксплуатации жилья. На этой конечной стадии он характеризует степень фактического удовлетворения потребителей, формируя тем самым эксплуатационный уровень качества.

По мнению Алексея Белоусова, координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, вице-президента, генерального директора НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», в условиях вступления России в ВТО и интегрирования страны в мировую экономику проблемы качества в строительной отрасли становятся все более острыми, требуют внимания всех заинтересованных сторон и незамедлительных мер по их решению. Одним из способов решения станет унификация стандартов качества стройматериалов, которая проводится по инициативе и при поддержке некоммерческих партнерств «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и «Объединение производителей строительных материалов». «Для этого мы создали экспертную группу по качеству в строительстве. В ее работе будут принимать участие на постоянной основе руководители и специалисты крупнейших строительных компаний города, производителей строительных материалов, представители научного сообщества Санкт-Петербурга. Первоочередной задачей экспертов станет оценка уровня качества строительства в регионе, разработка плана мероприятий, направленных на его повышение, а также подготовка предложений по улучшению системы контроля и управления

качеством в строительстве», – рассказал генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Помимо этого, эксперты продолжают работу над подготовкой стандартов СТО, составлением новых редакций уже существующих нормативных документов и практическим внедрением их на региональном строительном рынке.

О том, как проводится контроль качества внутри строительных компаний, поделился Алексей Бриус, начальник Инспекции технического надзора компании «ЮИТ Санкт-Петербург». Он рассказал, что собственная инспекция технического надзора (ИТН) была создана компанией в 2004 году и сейчас состоит из 18 специалистов. В 2007 году появилась специальная испытательная лаборатория из 4 специалистов. Основной задачей службы является предупреждение, выявление и пресечение допущенных участниками строительства нарушений (дефектов) при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. По словам Алексея Бриуса, служба принимает участие во всех стадиях строительства – от разработки и согласования технического задания, программы выполнения инженерных изысканий до стадии приемки-передачи квартир.

«В ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» также действуют внутренние стандарты компании. Это альбом типовых проектных решений, применяемых на объектах капитального строительства «ЮИТ», требования по качеству по 65 видам выполняемых работ и выпускаемой продукции, матрица ответственности и полномочий работников ИТН по инженерному оборудованию, сетям инженерно-технического обеспечения, инженерно-техническим мероприятиям и технологическим решениям для объектов производственного и непроизвод-

ственного назначения), регламент о порядке присоединения вновь построенных объектов инженерно-технического обеспечения к существующим городским сетям, регламент передачи квартир и помещений клиентам», – рассказал Алексей Бриус. Все это позволило компании добиться качества строительства по всем объектам, исполнителям и видам работ, оцениваемого на высоком уровне – 92,3%.

По мнению Сергея Логинова, технического директора ЗАО «Управляющая компания «Эталон» (Etalon Group) стандарт – ключевой элемент технической политики предприятия. «В группе «Эталон» на всех стадиях строительства от заказчика

до эксплуатации действует технический стандарт. Это ключевой документ, регламентирующий систему взаимодействия участников ИСП в области технической политики, аккумулирующий накопленный опыт предприятия и передовые технологии», – рассказал он. Стандарт принимается техническим советом ГК «Эталон» – постоянно действующим органом, определяющим техническую политику группы. Его ключевыми компетенциями являются утверждение и контроль соблюдения технических стандартов компании, утверждение технических решений по реализуемым проектам, утверждение внедрения новых проектных решений, материалов, технологий, рационализаторских предложений.

«У нас в группе уже разработаны разнообразные технические нормативы. Это стандарты на готовые квартиры, встро-енные помещения, стандарты отделки и инженерного обеспечения, стандарт технического задания на проектирование, альбом типовых проектных решений, база типовых технологических карт, стандарты качества и т. д.», – отметил докладчик.

По словам Сергея Логинова, основные цели стандартизации в компании – повышение уровня безопасности, обеспечение конкурентоспособности и качества продукции, работ и услуг, а также обеспечение единства измерений, рационального использования ресурсов, технической и информационной совместимости, содействие соблюдению требований технических регламентов. «В общем, как говорили древние римляне, «храни порядок, и порядок сохранит тебя», – подытожил Сергей Логинов.

В целом участники конференции сделали вывод, что впереди предстоит достаточно большая работа. Так, по мнению Алексея Белоусова, профессиональному сообществу при участии всех заинтересованных сторон еще предстоит найти ответ на вопрос, как согласовать национальные интересы и потребности строительной отрасли при создании и применении унифицированных стандартов качества строительства. Но опыт, который накопили российские компании, уже велик. Осталось применить его на практике.

Фото: Нина Кривоша



Алексей Белоусов: «Проблемы качества в строительной отрасли становятся все более острыми»

На рынке металлопроката становится тесно

Екатерина Костина / По результатам 2012 года объем потребления металлопроката на рынке Северо-Западного региона составил 4,7 млн тонн. В Петербурге этот показатель равен 2,5 млн тонн. Эксперты констатируют, что из-за усиливающейся конкуренции среди производителей металлопроката цены на стальную продукцию ждет снижение. ➔

Участники заседания круглого стола «Металлопрокат и трубы для строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», который прошел в рамках выставки «Интерстройэкспо», свидетельствовали, что борьба за место на рынке металлопроката к концу 2013 года усилится. Это связано с тем, что в работу будет введено несколько новых производств, расположенных в различных регионах РФ.

Как рассказал Александр Романов, президент Российского союза производителей металлопроката, сейчас заявлено о реализации 25 проектов мини-заводов по переработке лома и производству арматурного проката. В этом году будет запущена часть этих предприятий, например в Калуге, Балаково (Саратовская область), Тюмени, Челябинске и т. д.

«Существенно изменится структура производителей арматурного проката строительного назначения, а также баланс спроса и предложения. Изобилие рынка заставит потребителей быть более требовательными к продукции», – констатировал эксперт.

По словам Валерия Голенкина, генерального директора ООО «Фирма «Севзапметалл», две трети от общего объема потребления металлопроката идет на строительство.

Среди петербургских крупных проектов, на реализацию которых в ближайшее время будут направлены значительные объемы металла, эксперт назвал «Лахта-центр», ЗСД (мост через корабельный фарватер), тоннель под рекой Смоленкой и др. В Ленинградской области металлопроката идет на развитие портовой инфраструктуры в Усть-Луге и Приморске.



Александр Романов (справа): «Существенно изменится структура производителей арматурного проката строительного назначения, а также баланс спроса и предложения»

Большую долю металлопроката поглощает и жилищное строительство, объем которого в Петербурге, по информации Павла Созинова, председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости, на протяжении последних пяти лет оставался стабильными. «Ежегодно в городе вводится около 2-3 млн кв. м жилья. Сегодня девелоперская активность сместилась из самого города на периферию, соответственно, продажи квартир сосредоточены в области комплексного освое-

ния территорий. При этом застройщики сосредоточились на возведении недорогого типового жилья», – прокомментировал эксперт. По оценке Павла Созинова, в будущем в зонах освоения периферийной застройки будет сосредоточено около 40 млн кв. м строящегося жилья, то есть практически 50% от сегодняшнего объема жилищного фонда Петербурга.

Валерий Голенкин отметил, что в 2012 году на Северо-Западе объем потребления труб составил 1 млн тонн, сортового

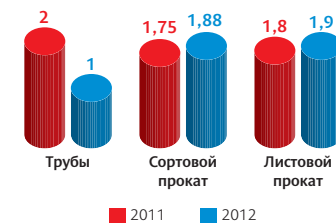
проката – 1,880 млн тонн, а листового проката – 1,9 млн тонн. В Петербурге в оборот пошло 345 тыс. тонн труб, 1 млн тонн сортового проката и 1,14 млн тонн листового. «В результате прирост потребления металлопроката на Северо-Западе по сортовому прокату составил 7%, по листовому – 5%, а по трубам сократился на 50% за счет уменьшения продукции большого диаметра», – отметил эксперт.

Евгений Ганопольский, директор по маркетингу ООО ТД «Санеста-Металл», добавил, что в 2012 году в России выпуск стальных труб снизился на 2,6%. В Петербурге этого вида продукции стали производить меньше в 1,8 раза. Среди крупных производителей трубной продукции эксперт отметил компанию «Трубосталь», Ижорский трубный завод, Ижорскую трубную компанию, завод «Красный выборжец».

Арсен Бегляни, директор ЗАО «Металлокомплект-М», констатировал, что на протяжении периода с 2003 по 2008 год рынок металлопроката рос очень быстро – суммарный прирост составил около 50%. Быстрыми темпами росли сетевые торговцы, отвоевывая рынок у локальных продавцов. В середине 2012 года картина выглядела по-другому: у локальных игроков осталось всего 27% рынка, торговые дома стали занимать 30%, а сетевые компании – 40%.

«Надо иметь в виду, что сегодня конкуренция идет в основном между сетевиками и торговыми домами. Именно поэтому у нас крайне обострилась сетевая конкуренция. В связи с этим в прошлом году многие компании были вынуждены торговать ниже себестоимости», – добавил эксперт.

Потребление металлопродукции на северо-западе РФ, млн тонн



Источник: ООО «Фирма «Севзапметалл»

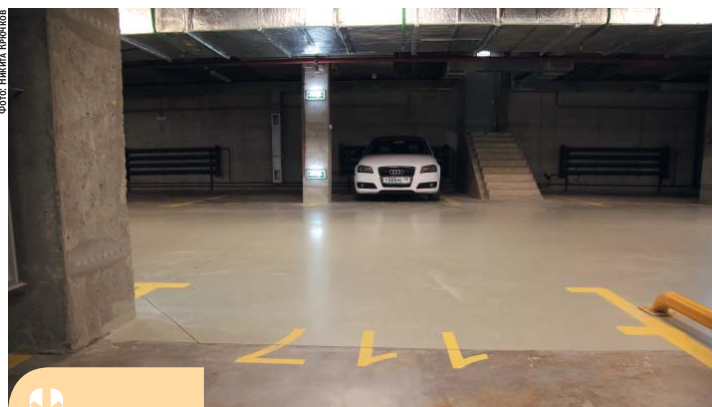
Земля под паркинги: туда и обратно

Николай Волков / Петербургские власти решили выставить на торги три участка в спальных районах города. Один под строительство объекта бытового обслуживания населения и два под строительство паркингов.

Под строительство объекта бытового обслуживания населения на аукцион выставляется участок в Приморском районе площадью 1,9 тыс. кв. м на Туристской ул. Инвестор должен застроить участок за два года. Функциональное назначение объекта должно сохраняться в течение 15 лет. Начальный размер арендной платы за землю составит 4,6 млн рублей в год. Еще два участка будут выставлены на торги для возведения на них

многоэтажных паркингов. Первый из них расположен в Красногвардейском районе, на Стасовой ул., юго-западнее пересечения с Салтыковской дорогой. Его площадь составляет 10,3 тыс. кв. м. Второй, площадью 20,7 тыс. кв. м, находится в Калининском районе на пр. Луначарского, северо-восточное пересечение с Лужской ул. Примечательно, что оба участка уже были в употреблении. Первый в 2009 году получило ООО «Омега-сервис», но к строительству инвестор так и не приступил. В Калининском районе в 2010 году участок целевым назначением без проведения торгов получило ООО «Диагностический центр «Арктур». Компания обещала построить там паркинг на

112 машино-мест. Но инвестор также отказался от строительства. Если первый будет пользоваться спросом, то паркинги как чистый бизнес уже перестали интересовать инвесторов, говорят участники рынка. «Паркинги – крайне малопродуктивный вид девелоперского бизнеса, стоимость участков под строительство паркингов низка. Как правило, земля под паркинг интересна только в том случае, если есть возможность дальнейшего развития участка», – говорит Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. Более того, власти все активнее возвращают в городскую собственность выданные ранее участки. Так, сейчас в КУГИ рассматривается

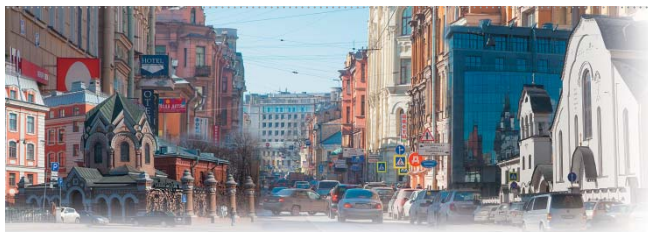


Паркинги – крайне малопродуктивный вид девелоперского бизнеса

вопрос о том, как вернуть в собственность Петербурга три участка, переданные ООО «Возрождение Северо-Запада» под строительство паркингов. Причина – сдача паркингов с большими нарушениями. Участки ООО «Капитал-Строй» (ныне переимено-

вано в ООО «Возрождение Северо-Запада») получило целевым назначением в 2006-2007 годах для строительства паркингов в Приморском районе: на Туполева ул., на Елагинском пр. и на Парашютной ул. Все паркинги были построены

и сданы госкомиссии. Но в дальнейшем оказалось, что ни один из паркингов по своему прямому назначению не используется. Более того, как оказалось, не выполнены обязательства по присоединению к инженерной инфраструктуре – электричеству и водоснабжению.



интервью

Борис Вишневский: «Каждый зеленый клочок земли в районе застройщики воспринимают как личное оскорбление»

Депутат ЗакСа Борис Вишневский рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о темных пятнах пилотного проекта реконструкции исторического центра, а также о «непобедимых» проблемах Центрального района.

— Какие крупнейшие инвестпроекты, реализующиеся на территории района, вы можете выделить?

— Наверное, самый крупный из инвестиционных проектов, реализующихся в районе, связан с программой по реконструкции исторического центра, а конкретнее квартала Конюшенная площадь (один из двух кварталов, наряду с Новой Голландией включенных в эту программу). Кроме того, компания «Рюрик» почти достроила бизнес-центр на Фонтанке, 57, где, по слухам, планируют разместиться структуры Геннадия Тимченко. Еще один бизнес-центр будет построен у БКЗ «Октябрьский». Крупный проект жилой и деловой застройки будут реализовывать на станции Московская-Товарная. Кроме того, идет реновация завода «Буммаш» на Лиговском пр. Жилищное строительство предполагается и в рамках проекта «Смольный квартал». Насколько я знаю, плановый срок сдачи объекта в эксплуатацию намечен на I квартал 2014 года. Ну и наконец, проект административно-делового квартала «Невская ратуша», который назвать инвестиционным можно с большой натяжкой. Сейчас развернулась большая полемика по поводу того, что город якобы впоследствии должен выкупить часть недвижимости у инвестора за достаточно внушительную сумму — около 10 млрд рублей. Я к таким схемам отношусь с большим подозрением — город сам должен строить для себя административные здания и контролировать расход бюджетных средств. А когда новое здание администрации строит сторонняя фирма — здесь есть все основания для итогового искусственного завышения цены.

— Как бы вы оценили перспективы пилотного проекта капитальной реконструкции квартала Конюшенной площади? Судя по итогам слушаний, жители района так и не поняли до конца, что же именно их ожидает.

— Дело в том, что сам механизм реализации этого проекта пока не ясен не только жителям, но и депутатам, экспертам и общественникам. На протяжении года я пытаюсь получить детальную информацию, что и как планируется делать в рамках проекта. И вот эта полная неопределенность — это и есть проблема. Все движение проекта происходит большей частью «под ковром». Путем огромных усилий в прошлом году удалось заставить обнародовать хотя бы общую часть программы. А та форма, в которой осенью прошлого года была утверждена эта программа, — это, скорее, некое соглашение о намерениях, нежели реальные планы реконструкции.



Между тем речь идет о том, что большому количеству жителей предстоит покинуть свои дома и переселиться на несколько лет в маневренный фонд. Далее, согласно публичным заявлениям чиновников, все эти жители смогут вернуться обратно. Но я, например, в это не верю. Потому что если на месте коммуналок построить отдельные квартиры, то уже исходя из нормативов предоставления жилой площади все граждане в свои дома вернуться не смогут. Боюсь, что возвращаться будет или небольшая часть, или вообще совсем другие люди. Как будет проводиться техобследование, тоже никто не понимает. Сейчас в администрации достаточно скептически смотрят на представленные планы по обследованию зданий лазером, созданию трехмерных моделей и т. д. Я до сих пор не понимаю, что же они хотят в итоге предложить людям. В предварительных беседах с ответственными лицами кроме ответа, что «все будет хорошо» и «никого насильно никуда не перевезут», я ничего не добился.

— Какие основные проблемы стоят сегодня перед районом?

— По моей статистике, почти 22% обращений граждан в мою приемную касались сферы ремонта и эксплуатации жилищного фонда. 13,3% — это жилищные вопросы. Очевидно, что состояние жилого фонда, коммунального хозяйства, тариф-

ная политика беспокоят людей больше всего. Основная масса жилого фонда в Центральном районе — это здания, которые вообще никогда не ремонтировались. По тем территориям, откуда я избирался, администрация района еще в прошлом году называла совершенно ужасающие цифры. Показатель так называемого недоремонта жилого фонда составил от 82 до 96%. Это фасады, трубы, кровли, лифтовой фонд, несущие конструкции. При этом все мои попытки настоять на увеличении бюджетных отчислений на капремонт жилья в районе результата не принесли. Все эти инициативы блокируются Смольным — и губернатор, и Комитет финансов неизменно выступают против этого.

— Объем «недоремонтов», по словам главы района Марии Шербаковой, составляет 15 млрд рублей.

— Согласен с такой оценкой и полностью поддерживаю Марию Шербакову. Но, боюсь, таких денег району никто не выделит. Я помню, когда обсуждался еще в нулевом чтении бюджет на 2013 год, уже тогда было понятно, что денег не будет. И это, без сомнения, большая ошибка городских властей. Ведь сегодня исторический центр нуждается в особой заботе. Катастрофическая нехватка средств обнажает еще одну большую проблему района — проблему сохранения исторической

застройки. Почти все исторические памятники Петербурга сосредоточены в центре города и в Центральном районе в частности. Понятно, что на то, чтобы поддерживать памятники в нормальном состоянии, нужны огромные средства. Но на эти цели город средств не выделяет. Город готов расходовать огромные средства на дорожное строительство, на новый стадион и при этом спокойно смотреть на то, как разрушается исторический центр. Еще немного, и большую часть зданий в Центральном районе можно будет даже без экспертизы признать аварийными — просто по внешнему виду. Я не устаю заявлять: город должен пересмотреть свои бюджетные приоритеты. Наконец, в районе есть большая проблема с рекреационными зонами и местами для отдыха. У нас очень мало скверов, парков, садов. И при этом почти на каждый свободный «зеленый» кусок земли посягает бизнес. Каждую зеленую зону наши строители воспринимают как личное оскорбление. То есть сохранение этих оазисов в районе также становится предметом жарких споров, публичных акций и острой полемики.

— По-вашему, есть ли в принципе примеры удачного строительства в историческом центре?

— Вы знаете, не только я, но и многие петербургские общественники пытались отвечать на этот вопрос. И общими усилиями в Центральном районе мы отыскали, пожалуй, только один пример удачного проекта реконструкции. Это здание бывшей фабрики им. Володарского на углу наб. реки Мойки и Гороховой ул. В результате получилось очень красивое и гармоничное приспособление здания под современные нужды. Нового масштабного строительства за последние несколько лет было немного, а те примеры, что есть, у меня вызывают ужас. Тот же Regent Hall на Владимирской площади и «Стокманн» на Возвстанка — это просто градостроительные ошибки, которые нельзя было допускать. Что касается объекта «с претензией» — торгового центра «Галерея», то я могу с ней смириться, но это же, по сути, большой сарай. Ну а о второй сцене Марининского театра и без того сказано уже слишком много. Проблема нового строительства в центре города в том, что архитекторы вынуждены подстраиваться под вкусы и интересы заказчика. А заказчика интересуют не архитектурные шедевры, а его функционал и в конечном итоге прибыль.

Полную версию интервью читайте на asninfo.ru

НОВОСТИ

➔ На покупку квартир для очередников петербургские власти в этом году потратят 5,2 млрд рублей. Комитет по управлению городским имуществом уже объявил шесть аукционов, которые предполагают приобретение 1796 квартир в новостройках, передает asniinfo.ru. Столь значительные средства на покупку жилья для очередников город направляет впервые.

Город за бюджетный счет планирует приобрести квартиры для последующего предоставления льготным категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Тендеры объявлены в рамках постановления, подписанного губернатором Георгием Полтавченко 6 марта.

Согласно документу, механизм покупки городом жилья у застройщиков таков: власти могут выдать строителям аванс в размере 50% от стоимости квартир спустя 10 дней после регистрации контракта в Росреестре. Еще 30% цены возводимого для льготников жилья строительная компания вправе получить, подтвердив 70%-ю готовность дома.

➔ ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» объявило о поиске подрядчика для работ по завершению реконструкции здания Большого драматического театра им. Товстоногова в Петербурге.

Максимальная стоимость контракта установлена в размере 848,34 млн рублей, передает asniinfo.ru. Реконструкцию, которая предусматривает в основном устройство инженерных систем освещения, отопление, водопровода и канализации, планируется завершить за 6-9 месяцев.

Итоги торгов предполагается подвести 17 мая. Как сообщила директор БДТ Алла Ахмерова, в настоящее время сохраняются планы возобновления работы театра в историческом здании в ноябре 2013 года.

«Реконструкция идет полным ходом», – отметила госпожа Ахмерова, уточнив, что генеральный подрядчик работ, компания «Балтстрой», предложила творческому коллективу начать поэтапный переезд уже в конце мая. Реконструкция здания БДТ началась в январе 2011 года.

инфраструктура

Минусы на фоне исторического наследия

Роман Русаков / Несмотря на то что Центральный район не относится к числу промышленных, экология здесь оставляет желать лучшего – в основном это обусловлено большим количеством транзитного транспорта и относительно небольшой озелененностью. ➔

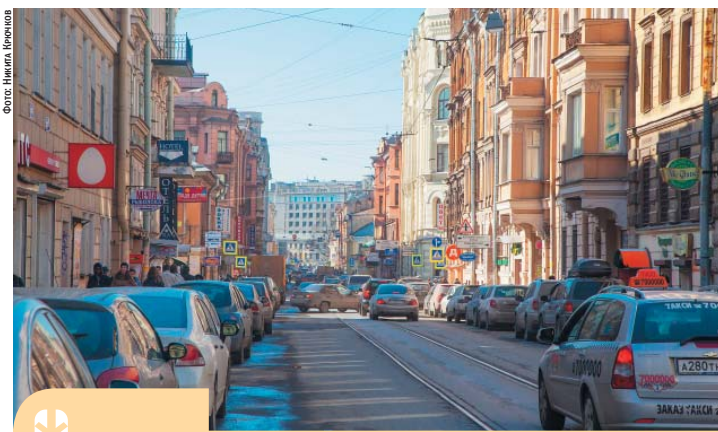


Фото: Елена Перелова

Большая часть района входит в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено

Большая часть района входит в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено. Но это условие не отталкивает деловой круг, поэтому Центральный район является еще и центром деловой и торговой активности города. Именно здесь сосредоточено большое количество офисов, деловых центров, магазинов, кафе и ресторанов, обусловленное высокой проходимостью и хорошей транспортной доступностью. Однако это создает и определенные трудности – пробки на дорогах, отсутствие свободных пар-

ковочных мест, перегрузка общественного транспорта в часы пик.

Численность населения Центрального района Санкт-Петербурга составляет около 270 тыс. человек, в то же время численность «дневного» населения района составляет 2-2,2 млн человек в день. Такая миграция перегружает улицы района.

Роман Евстратов, директор по развитию бизнеса S.A. Ricci – Санкт-Петербург, считает, что также существенным недостатком, который затрудняет строительство и эксплуатацию объектов недвижимости в Центральном районе, являются устаревшие инженерные коммуникации.

справка

➔ Центральный район был образован весной 1994 года из бывших трех: Смольнинского, Дзержинского и Куйбышевского, но историю свою ведет со дня основания Санкт-Петербурга. Территория составляет 17,12 кв. км (1,2% общегородской площади), население – около 270 тыс. человек. По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе. По состоянию на 01.01.2012 в районе зарегистрировано 58 727 хозяйствующих субъектов и 6063 индивидуальных предпринимателя. Промышленные предприятия района вносят значительный вклад в экономику Центрального района. Оборот крупных и средних организаций и предприятий всех видов деятельности составил 471,8 млрд рублей, или 110% к уровню 2010 года, в том числе оборот промышленных предприятий составил 159,6 млрд рублей, или 103,6% к уровню 2010 года.

Одним из самых крупных инвестиционных проектов, реализуемых в Центральном районе, является общественно-деловой комплекс «Невская ратуша».

«Также к крупным проектам можно отнести реконструкцию территории Апраксина двора, концепция которой на сегодняшний день пересматривается, проект реновации территории Московская-Товарная, в рамках которого свои объекты будет возводить ряд застройщиков, в число которых входит девелоперская компания «Созвездие», ГК «Эталон», – говорит Роман Евстратов.

Выбить пробку

Роман Русаков / Острой проблемой Центрального района Санкт-Петербурга является нехватка мест для парковки легкового автотранспорта, что вызывает высокую загруженность магистралей района в часы пиковой нагрузки.

Исторически сложившиеся архитектурные и планировочные ограничения в Центральном районе не позволяют провести кардинальную реконструкцию улично-дорожной сети и увеличить ее пропускную способность в соответствии с текущими потребностями. С целью упорядочения транспортных потоков и оптими-

зации дорожного движения в Центральном районе Санкт-Петербурга правительством города пытается предпринять ряд мер, ограничивающих доступ транспортных средств на центральную улично-дорожную сеть. В частности, правительством Санкт-Петербурга предпринимаются попытки создания и использования парковочных мест на платной основе. В июле 2012 года Комитет по транспортно-транзитной политике Санкт-Петербурга в целях определения влияния организации платных парковок в центральной части Санкт-Петербурга на объем пассажиропотока городского пассажирского транспорта провел

конкурс на выполнение научно-исследовательской работы «Создание и использование, в том числе на платной основе, парковок (парковочных мест), расположенных на автомобильных дорогах общего регионального значения». Победителями конкурса стали ЗАО «Трансас Экспресс» и ЗАО «Научно-производственный центр «Транспортные интеллектуальные системы». Однако с 1 января 2013 года Комитет по транспортно-транзитной политике был расформирован, а его функции между собой разделили несколько других комитетов, главным образом Комитет по развитию транспортной инфраструктуры. На сегодня-

ний день ни один из комитетов проектом платных парковок активно не занимается. «Проблема отсутствия активного действия правительства Санкт-Петербурга может быть решена с помощью механизма привлечения проектного финансирования, в том числе в рамках государственно-частных партнерств. Данный механизм доказал свою эффективность в мировой практике, позволяя привлекать заемные средства для развития инфраструктурных проектов, одновременно стимулируя развитие бизнеса и предоставляя частным компаниям возможность сотрудничать с государством при реализации проектов стратегической важности. Вместе с тем проблема Центрального района не будет решена с реализацией только проекта платных парковок. Необходи-

мый комплексный подход, а именно строительство открытых перехватывающих автостоянок и развитие общественного транспорта», – считает Римма Лещева, старший юрист практики проектного финансирования и государственно-частного партнерства юридической фирмы Capital Legal Services. Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга

ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, отмечает, что некоторые проекты улучшают транспортную ситуацию в районе: «Центральный район аккумулирует транспортные потоки со всего города. «Американские» мосты и завершение реконструкции Пироговской набережной, безусловно, окажут позитивное влияние на транспортную ситуацию здесь».

справка

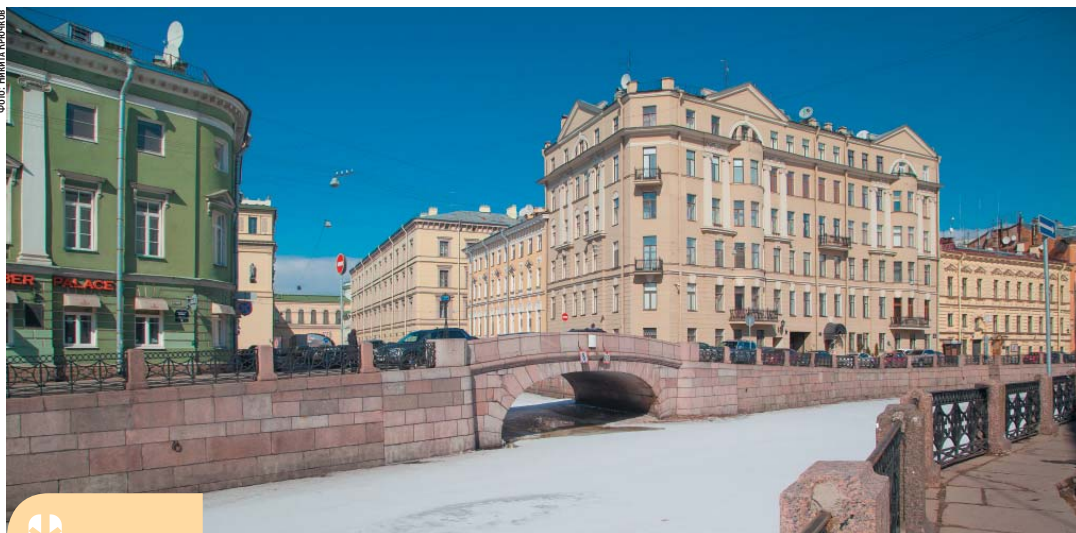
➔ Протяженность всех улиц и проездов Центрального района – 136 км. Наиболее важные магистрали – Невский, Лиговский, Литейный, Суворовский, Загородный проспекты; улицы Восстанная, Чайковского, Фурштатская, Некрасова, Гороховая; набережные – Дворцовая, Кулзузова, Робеспьера, Синопская, реки Фонтанки, Обводного канала.

ЖИЛЬЕ

Квартирная расслоенность

Роман Русаков / Подавляющее большинство домов, расположенных в Центральном районе, относятся к старому фонду. По качеству жилищный фонд весьма неоднороден – от шикарных многокомнатных квартир элит-класса в престижных домах, прошедших реконструкцию и капремонт, до ветхих зданий, расположенных в глубине дворов. ➔

Фото: Наталья Киселева



Практически все дома Центрального района охраняются КГИОП, что значительно затрудняет как реконструкцию, так и новое строительство в этой части города

Практически все дома Центрального района охраняются КГИОП, что значительно затрудняет как реконструкцию, так и новое строительство в этой части города. «Наибольшей популярностью и стоимостью обладает жилье, расположенное в «золотом треугольнике» (территория, ограниченная Невой, Фонтанкой, Адмиралтейским пр. и Гороховой ул.). Территория рядом со Смольным – одно из немногих мест в Центральном районе, где разрешено и активно ведется жилое строительство: «Парадный квартал», «Резиденция на Суворовском», «Шпалерная, 60». В среднем стоимость жилья в Центральном районе на вторичном рынке составляет 109 346 рублей за 1 кв. м, «первичка» – 164 745 рублей за 1 кв. м, подсчитала Юлия Кимаева, главный финансовый советник БКС «Премьер».

Роман Евстратов, директор по развитию бизнеса S.A. Ricci – Санкт-Петербург, из строящихся объектов также вспомнил жилой комплекс на Радищева, 39, ЖК «Смольный квартал» (СК «Возрождение Санкт-Петербурга»), ЖК «Александрия» (RBI).

К главному недостатку Центрального района традиционно относят высокую загазованность, недостаток зелени,

проблемы с парковкой. Однако вопрос недостатка автостоянок касается скорее вторичного рынка, в новостройках предусмотрен встроенный, часто подземный паркинг.

«Центральный район абсолютно неоднороден, в нем есть как депрессивные зоны, так и элитные территории, такие, как, например, «золотой треугольник». В таких локациях видовые характеристики и престижность местоположения зачастую перекрывают для покупателя многие «традиционные» недостатки района», – говорит Юлия Нигуль, руководитель направления жилой недвижимости КЦ «Петербургская недвижимость».

Госпожа Нигуль говорит, что самый крупный проект, заявленный в Центральном районе, – это «Царская столица» от ЛенСпецСМУ, где планируется строительство 360 тыс. кв. м жилья класса бизнес и комфорт. «Из перспективных проектов также можно отметить комплекс бизнес-класса на Смольном, 17, от «ЮИТ» (35 тыс. кв. м) и элитный объект на Старорусской/Евгеньевской от «БФА Девелопмент» (40 тыс. кв. м)», – говорит она.

При этом специалисты «Петербургской недвижимости» отмечают, что объем пред-

ложения жилья в Центральном районе за последний год ощутили вырос – примерно в полтора раза, до 92,8 тыс. кв. м (на 01.01.2013). В основном рост произошел за счет вывода на рынок нескольких очередей крупных проектов СК «Возрождение», таких как «Смольный парк» и «Парадный квартал».

Основная масса предложения в районе относится к классу элит. Средняя цена 1 кв. м в этом сегменте на 01.03.2013 составляла порядка 220 тыс. рублей, что несколько ниже общегородского показателя – 230 тыс. рублей. На этой повлиял уровень цен в другой традиционной для элитного жилья локации – в Петроградском районе и в частности на Крестовском острове. За счет большей уединенности и обилия зеленых зон цены на данной территории выше, чем в Центральном районе.

Елена Прозорова, консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris/Partofthe CBRE Affiliate Network, говорит, что цены на жилую недвижимость за последние 2 года (с 2011-го) выросли на первичном рынке на 16%, хотя с осени 2012 года наблюдалось некоторое снижение. На вторичном рынке цены возросли в равной мере, однако снижения в конце 2012 года не было.

НОВОСТИ

➔ **Ленэнерго завершило работы** по масштабной замене изоляторов на воздушных линиях электропередачи вдоль основных автомагистралей Санкт-Петербурга, таких как кольцевая автодорога и Западный скоростной диаметр, передает **asinfo.ru**. Как сообщает пресс-служба компании, за два месяца установлено более 36 тыс. единиц нового оборудования – это объем пятилетней программы замены изоляторов. Изоляторы с повышенными защитными характеристиками смонтированы на 80 линиях 35-110 кВ вдоль основных автомагистралей Санкт-Петербурга. Такое оборудование используется на линиях электропередачи в промышленных районах, вблизи горных и химических комбинатов, в условиях среды с агрессивным воздействием. Линии электропередачи, расположенные вдоль КАД и ЗСД, строились задолго до проектирования и прокладки этих автодорог. Энергооборудование, установленное на ЛЭП, не было рассчитано на воздействие агрессивной среды, которая стала формироваться с вводом транспортных магистралей, отмечают в Ленэнерго.

➔ **Министерство регионального развития РФ** выделит в 2013 году 976,5 млн рублей для создания 70 млн кв. м жилья эконом-класса. В 2014 и 2015 годах из федерального бюджета на эти цели планируется выделить еще по 1 млрд рублей, передает **asinfo.ru**.

За счет этих субсидий регионы будут обеспечивать необходимой инфраструктурой участки, выделенные под строительство доступного жилья. Обеспеченные всем необходимым участки будут через аукцион передаваться застройщикам. Субсидии будут распределяться между регионами на конкурсной основе. Как пояснили изданию в пресс-службе Минрегиона, участники подпрограммы обязаны обеспечить софинансирование предоставляемых субсидий. Кроме того, необходимо достичь запланированных показателей по вводу в эксплуатацию жилья эконом-класса и сокращению объемов ветхого и аварийного жилья.

Те регионы, которым не удастся выполнить взятые на себя обязательства, должны будут вернуть выделенные деньги в федеральный бюджет. Соответствующее изменение в федеральную программу «Жилище» (2011-2015 годы) подготовлено Минрегионом и уже передано в правительство.

ГК «ЦДС» открывает новый офис отдела реализации

10 апреля группа строительных компаний «ЦДС» открыла новый офис отдела реализации у ст. м. «Старая Деревня» в ТК «Гулливёр» «Бизнес-центр 2». Теперь всем жителям Приморского и прилегающих районов удобнее обратиться в северный офис компании, чтобы получить необходимую информацию. Менеджеры расскажут обо всех строящихся объектах компании, помогут подобрать подходящий способ оплаты, заключить договор, а также предоставят консультацию по ипотечным программам банков-партнеров.

Все подробности по телефону: (812) 320-12-22

Динамика объема предложения жилья всех классов на первичном рынке Центрального района, тыс. кв. м

IV кв. 2011	I кв. 2012	II кв. 2012	III кв. 2012	IV кв. 2012
59,4	72,7	64,7	74,9	92,8

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

Динамика средней цены предложения 1 кв. м жилья класса элит в Центральном районе

	фев. 2012	март 2012	апр. 2012	май 2012	июнь 2012	июль 2012	авг. 2012	сент. 2012	окт. 2012	нояб. 2012	дек. 2012	январ. 2013	февр. 2013
тыс. руб./кв. м	209,5	207,8	211,4	213,9	215,3	218,5	218,8	215,2	215,5	214,9	215,9	220,2	220,3

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

коммерческая недвижимость

Торговый лидер

Роман Русаков / Среди четырех исторических районов Центральный район занимает первое место по объему торговых площадей. Такая расстановка останется практически без изменений в ближайшие несколько лет.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», оценивает долю торговой недвижимости Центрального района в 7% от общего объема предложения. «В 2012 году после реконструкции открылся ДИТ на Большой Конюшенной, что дало толчок к развитию операторов премиум-сегмента на этой территории. В 2013 году ожидается ввод МФК «У Красного моста», а также ТК над станцией метро «Адмиралтейская». Обеспеченность района торговыми площадями составляет 855 кв. м на 1000 жителей», – говорит он.

Последние несколько лет, когда речь заходит о развитии торговой недвижимости в Центральном районе, основная ассоциация – это проекты «Невский центр» и «Галерея». «Действительно, находясь в непосредственной близости друг к другу и в общей сложности представляя покупателям около 140 тыс. кв. м арендопригодных торговых площадей, эти два торговых комплекса сформировали target destination на площади Восстания, закономерно перехватив эту роль у Сенной площади и торговых центров «Пик» и «Сенная», – говорит Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

Помимо «Галереи» и «Невского центра» здесь находятся Grand Palace, «Гостинный Двор», «Пассаж Невский атриум», «Владимирский пассаж».

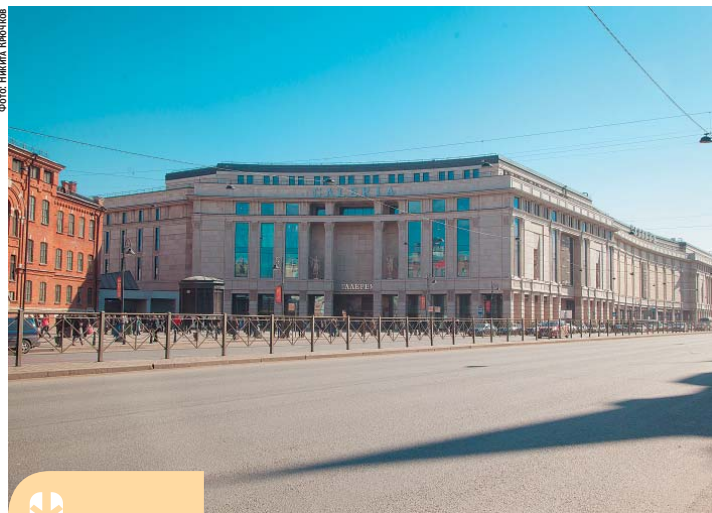
Юлия Кимаева, главный финансовый советник БКС «Премьер», говорит о хорошо развитом стрит-ритейле вдоль главных магистралей: Невского, Лиговского, Владимирского, Загородного пр. «Большая Конюшенная ул. характеризуется магазинами, предлагающими товары высокой ценовой категории», – рассуждает она.

Наталья Дорохова, менеджер коммерческого департамента отделения «Адмиралтейское» на Декабристов, 5, ООО «Александр недвижимость», подсчитала, что стоимость торговых помещений варьируется от 600 до 20 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц в зависимости от местоположения, метража и состояния самого помещения.

Основным торговым коридором Центрального района является Невский пр. Арендные ставки на торговую недвижимость на Невском пр. колеблются в диапазоне от 6,5 до 10 тыс. рублей/кв. м/месяц.

При этом начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС» Павел Третьяков отмечает, что при достаточно развитости торгового сегмента район испытывает недостаток в продуктовых магазинах шаговой доступности.

Директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков отмечает, что местоположение объекта в центральной части города



После ввода торгового центра «Галерея» (на фото) и комплекса «Невский форум» Центральный район перехватил лидерство по обеспеченности торговыми площадями у Адмиралтейского района

сделает любой проект успешным даже при наличии небольших проблем с заполнением. С другой стороны, большинство объектов в Центральном районе имеют историческую ценность, поэтому их реконструкция затруднительна. Также стоит отметить перегруженное состояние дорожно-транспортной сети и проблему с парковочными местами в Центральном районе. «С момента кризиса, когда произошло падение цен на 30-50%, коммерческий сегмент на протяжении последних трех лет медленно восстанавливался. Более перспективным стал торговый сегмент, рост ставок которого находится в пределах 15% в год. Офисный сегмент занимает позицию догоняющего, рост цен не превышает 5-10% в год», – сравнивает он.

«Центральный деловой район города можно условно разделить на основ-

ные торговые подзоны, в основе каждой из которых – торговый коридор, крупная автомагистраль, пересекающая Невский пр.: Садовая ул., Литейный пр. – Владимирский пр., Лиговский пр. Среди наиболее масштабных проектов, реализуемых на рассматриваемой территории, можно отметить «Невскую ратушу» и «Парадный квартал». Состояние транспортной инфраструктуры района – важный критерий, так как Центральный район аккумулирует транспортные потоки со всего города. «Американские» мосты и завершение реконструкции Пироговской набережной, безусловно, окажут позитивное влияние на транспортную ситуацию в Центральном районе», – рассуждает Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Свободных мест нет

Роман Русаков / В Центральном районе расположено около 19% от общего объема офисных центров класса А – это третье место после Московского и Петроградского районов.

Доля офисных центров класса В+ (от общего объема предложения в этом сегменте) меньше, около 14%. В классе В+ Центральный район также замыкает тройку лидеров после Приморского и Петроградского. Зато в сегменте офисных центров класса В, по данным АРИН, Центральный район возглавляет тройку лидеров – здесь расположено 17% от общего объема бизнес-центров в сегменте.

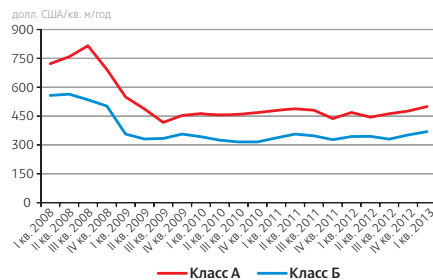
В Центральном районе бизнес-центры класса А занимают 40% от общей площади всех офисных зданий, класса В – 60%. «Арендная ставка на офисы класса А в Центральном районе в последнее время находится на стабильном уровне и составляет около 1400-1500 рублей/кв. м с НДС. Арендная ставка офисов класса В в среднем

составляет 1100-1200 рублей/кв. м с НДС», – говорит Елена Прозорова, консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris/Parthofhe CBRE Affiliate Network. «Максимальные (так называемые премиальные) ставки аренды находятся на уровне 550 USD/кв. м/год, при этом такие ставки достижимы для небольших высоколиквидных помещений. Крупные площади от 500 кв. м сдаются с определенным дисконтом в зависимости от арендатора и условий собственника», – говорит Юлия Кимаева, главный финансовый советник БКС «Премьер». Как подсчитали в компании БКС «Премьер», в Центральном районе функционируют более 100 бизнес-центров, предлагающих аренду офисных площадей. Около 60% из них относятся к разряду высококачественных офисных площадей классов А и В. К наиболее крупным офисным комплексам района относятся «Атриум», дом Зингера, «Северная столица», бизнес-центр «Сенатор», Regent Hall – Renaissance Plaza. Из масштабных проек-

тов в данный момент создаются новые деловые кварталы, такие как «Невская ратуша» и «Смольный квартал». Роман Евстратов, директор по развитию бизнеса S.A. Ricci – Санкт-Петербург, подсчитал, что в Центральном районе в стадии строительства находится 7 бизнес-центров, арендопригодная площадь которых составляет около 88 тыс. кв. м. В ближайшие годы ожидается ввод нескольких крупных офисных и многофункциональных объектов, таких как «Невская ратуша», здание на наб. Фонтанки, 57, «Ренессанс Правда», МФК в Кирпичном пер. и проч. Елена Прозорова говорит, что район привлекателен для арендаторов, однако характеризуется отсутствием свободных участков под застройку, а реконструкция исторических зданий привлекает далеко не всех инвесторов. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, отмечает: «Новые объекты, выходящие на рынок, также становятся востребованными, хотя традици-

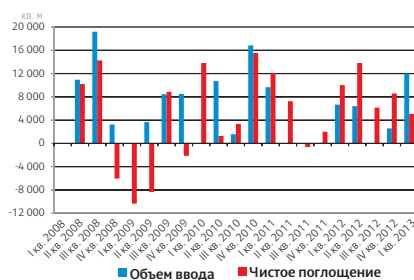
онно бизнес-центры по-прежнему заполняются уже после ввода объекта в эксплуатацию. По итогам I квартала 2013 года объем качественных офисных площадей в Центральном районе достиг 408 540 кв. м, из них 40% приходится на здания класса А (в среднем по городу доля класса А составляет около 27%). «Востребованность офисных помещений в центральных локациях привела к постепенному снижению доли свободных площадей в этой части города – сейчас доля свободных площадей составляет 6,82% против среднегогородского показателя 7,89%. Причем рост свободных площадей в последние месяцы обусловлен выходом на рынок нового крупного проекта БЦ «Синоп» арендуемой площадью 12 тыс. кв. м, тогда как на конец 2012 года уровень вакантности был одним из наиболее низких в городе – 5,27 против 7,7% в среднем по городу. Арендные ставки в центрально расположенных бизнес-центрах демонстрируют довольно умеренный рост», – говорит Юлия Кимаева.

Динамика изменения арендных ставок в Центральном районе Санкт-Петербурга



Источник: Jones Lang LaSalle

Динамика ввода и поглощения офисных площадей в Центральном районе Санкт-Петербурга



Источник: Jones Lang LaSalle

Маркетинг против всех

Антонина Асанова / Несмотря на советы консультантов создавать бизнес-центры в стиле строгого функционализма – с минимальным числом непрофильных сервисов и услуг, на петербургском рынке становятся успешными и противоположные модели. ➔

По классификации Гильдии управляющих и девелоперов, любой бизнес-центр должен располагать минимальным набором сервисов и услуг: удобным подъездом и транспортным сообщением, паркингом и открытыми точками питания. Для успешного ведения бизнеса этого достаточно – маркетинговая модель бизнес-центра не терпит ничего лишнего. Такой подход, как правило, отстаивают консультанты.

«Существуют даже такая практика, как размещение в бизнес-центрах салонов красоты, фитнес-центров, стоматологических клиник, шоу-румов автомобилей, – перечисляет генеральный директор компании East Real Альберт Харченко. – Если эти сервисы вводятся для того, чтобы повысить набор сервисных услуг для арендаторов, это бессмысленно. Всем спектром бонусов, привнесенных для поддержания лояльности клиентов – даже рекламными стойками, банкоматами и платежными системами, – придется управлять».

«Кроме питания арендаторов ничего не интересует – ни фитнес-центры, ни магазины, – поддерживает президент холдинга «Теорема» Игорь Водопьянов. – Главное – это симпатичные девушки на ресепшене и опрятные охранники – и важно, чтобы эта зона, встречающая арендатора, разительно отличалась от «совка».

Вне правил

Тем не менее, как показывает практика, проекты, идущие вразрез с незамысловатыми правилами консультантов, также становятся успешными. Примером могут послужить бизнес-центры самой «Теоремы» – это одни из первых объектов класса А, расположенные вне центральной части Петербурга – на пересечении Пискаревского и Полюстровского пр., рядом с Полюстровским садом. На стартовом этапе проекта эксперты высказывали сомнения в окупаемости модели. Сейчас, по словам Игоря Водопьянова, арендные ставки в трех объектах, расположенных в глубине участка, превышают 1 тыс. рублей за 1 кв. м, а в бизнес-центре «Бенуа», выходящем на Пискаревский пр., – 1400 рублей за 1 кв. м.

Еще дальше и в буквальном, и в переносном смысле пошла компания «Технополис



Вразрез ожиданиям экспертов, вокруг Пулково выросла целая зона деловой активности (на фото – бизнес-центр «Пулково-Скай»)

Санкт-Петербург». Несмотря на то что бизнес-центр «Технополис Пулково» площадью 23 тыс. кв. м класса В+ находится вблизи аэропорта на Пулковском шоссе, его заполняемость на первый же год работы достигла 100%.

«Помимо базовых потребностей арендодатель должен предоставлять дополнительные сервисы, услуги, удобства», – считает директор по продажам и маркетингу компании «Технополис Санкт-Петербург» Елена Афиногенова.

Кроме полной отделки помещений, хорошо продуманной системы коммуникаций и возможностей легко осуществлять перепланировку пространств, предоставляемых объектам такого класса, бизнес-центр предлагает арендаторам кроссовые и серверные комнаты, переговорные и конференц-залы, возможность оформления кухонных зон, почтовые, типографские услуги, услуги кейтеринга и даже душевые для велосипедистов.

Кроме рациональных доводов на арендатора воздействуют и эмоциональные. Девелопер должен создавать выдающееся предложение на рынке, уверена управляю-

щая БЦ «Ново-Исаакиевский» Ирина Рудухина. Тщательно отреставрированный особняк XVIII века на ул. Якубовича площадью всего 2,5 тыс. кв. м также полностью сдан. Арендная ставка в нем – 1600 рублей за 1 кв. м плюс НДС.

«С двумя арендаторами мы заключили договоры только благодаря каменным вставкам в ступенях, – рассказывает Ирина Рудухина. – Рассказывая во время экскурсии по бизнес-центру о том, как бережно мы подходили к реставрации здания, стараясь сохранить максимум исторических деталей, я обратила внимание потенциальных арендаторов на каменные вставки в ступенях исторических лестниц. Это произвело впечатление».

В бизнес-центре, созданном по типу «домашнего бизнеса», отсутствует лифт и парковка для автотранспорта, но зато арендаторы всегда могут связаться с собственником напрямую, а во время обеда взять велосипед в бесплатном прокате с набором предварительно разработанных маршрутов. Кроме того, в бизнес-центре отмечаются и все традиционные праздники – арендодатель устраивает сюрпризы

и дарит подарки, а для всех желающих в выходные проводятся экскурсии. Проводимые мероприятия, по словам госпожи Рудухиной, обходятся в 10–20 тыс. рублей в месяц плюс зарплата нанятого на эти цели маркетолога.

«Наши мероприятия – это не инструмент продаж, мы работаем на создание имиджа, – говорит Ирина Рудухина. – Наша цель – популяризовать историю здания для того, чтобы на момент продажи он стоил гораздо больше. Пока что это одно из сотен исторических зданий в центре».

Проект БЦ «Ново-Исаакиевский» – типичный для Петербурга, считает генеральный директор Maris Properties в ассоциации с CBRE Борис Мошенский. Небольшие отреставрированные особняки в центре Петербурга, в которых царят камерная атмосфера и чуткое отношение к клиентам, находят своего арендатора, относящегося к рабочему месту как к дому. Отсюда, как правило, такой подход больше впечатляет иностранные компании, считают эксперты.

Инвестиционный подход

«Сейчас существует противоположная тенденция – появляется все больше проектов, рассчитанных на инвестиционный подход – построили, заполнили и продали, – говорит Борис Мошенский. – В них просчитано все до мелочей и прилагаются максимальные усилия, чтобы сделать объект окупаемым с наибольшей быстротой». При этом, по словам господина Мошенского, в ближайшие 2–4 года на рынок Петербурга могут войти западные институциональные инвестфонды. Тогда такой тип проектов получит еще более широкое распространение.

мнение



Игорь Водопьянов,
президент холдинга
«Теорема»:

➔ Без учета затрат на приобретение

земли и проведение коммуникаций выплаты по кредиту на строительство бизнес-центра будут либо достигать размера 16–17% годовых либо длиться около 10 лет. Поэтому перспектив дальнейшего бурного развития этой сферы я не вижу. Этим смогут заниматься или западные компании, у которых есть доступ к дешевым инвестициям, или те, кто не видит другой возможности вложить куда-то крупные деньги.

Бизнес-центр на якоре

Антонина Асанова / Вслед за ретейлом на рынке офисной недвижимости появилось понятие якорного арендатора. Несмотря на очевидные плюсы, появление крупного арендатора может принести собственнику бизнес-центра и ощутимые риски.

Понятие якорного арендатора – одно из ключевых для торговой недвижимости. Так называют основного ретейлера с крупным брендом, занимающего от 5 до 15% площадей торгового комплекса и привлекающего основной поток посетителей. В бизнес-центрах такие механизмы не работают, но понятие уже начинает приживаться.

«Якорный арендатор – компания, которая занимает больше 10% арендопригодных площадей», – объясняет руководитель брокерского отдела МК ПСБ Дмитрий Деев. – Как правило, якорные арендаторы запускают интерес к новой локации». «Когда мы размещаем одно «якоря» на площади 2–5 тыс. кв. м, мы знаем, что за этой компанией потянутся другие», – говорит директор по продажам и маркетингу компании «Технополис Санкт-Петербург» Елена Афиногенова. При этом свойство притяжения схожих компаний, по словам госпожи Афиногеновой, работает не во всех сферах бизнеса. Если для

разработчиков промышленной инженерии наличие соседей с аналогичной спецификой работы важно, то IT-компания, напротив, опасаются друг друга. «Они боятся, что кто-то кого-то переманит», – считает Елена Афиногенова. Притяжения друг к другу компаний, как и якорных арендаторов, в офисной недвижимости не существует, не согласен президент холдинга «Теорема» Игорь Водопьянов. «Чем занимается арендатор – абсолютно неважно. Единственное исключение – Газпром. И можно сказать, что зарубежные компании предпочитают видеть в соседях другие зарубежные

компании», – говорит господин Водопьянов. Понятие якорного арендатора заведено в офисный рынок абсолютно искусственно, соглашается генеральный директор компании East Real Альберт Харченко. «Конечно же, крупные арендаторы никого за собой не приводят. Можно говорить о первом арендаторе с известным именем», – считает эксперт. Так или иначе появление первого крупного и известного арендатора в новом бизнес-центре обращает внимание рынка на появление объекта, особенно если он расположен в непопулярной локации – вдали от центра или станций метро. Бренд арендатора начинает играть на имидж бизнес-центра. Кроме того, появление крупного арендатора с долго-

срочным договором положительно сказывается и на экономике проектов с привлечением кредитования. Вместе с позитивным влиянием крупные арендаторы приносят и риски. «Якорные арендаторы понимают, что они являются точкой притяжения для других компаний и запрашивают скидки», – говорит Дмитрий Деев. – Но скидка во время сдачи компенсируется возможностью сдавать остальные площади быстрее и чуть дороже».

Самый серьезный риск возникает, если такой арендатор занимает все здание. В случае если компания разрастается или, наоборот, разорится и покинет бизнес-центр, собственник останется не только без источника дохода, но и с необходимостью вложения дополнительных инвестиций в перепланировку оставшихся от арендатора больших площадей и специфической нарезки, предупреждает Дмитрий Деев.

цифра

7-12 лет –

срок окупаемости бизнес-центра

Фото: Елена Кочетова



Для массового внедрения новых решений необходима перестройка индустрии домостроения

Три кита современного домостроения

Роман Русаков / Несмотря на возросшие требования к приобретаемому жилью, в вопросе технологий покупатели остаются консерваторами. Современные технологии и материалы возведения жилья отличаются от аналогов десятилетней давности лишь несколькими важными нюансами. ➔

Эксперты говорят: любые нововведения в отрасли должны отвечать строжайшим требованиям к надежности, безопасности и длительности срока службы. Поэтому инновации в строительстве внедряются медленно.

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», объясняет: «Пока качественные изменения в комплексном многоэтажном жилищном строительстве не происходит, для массового внедрения новых решений, используемых, например, в индивидуальном строительстве (новые, не уступающие по качеству, но более дешевые строительные материалы, энергосберегающие технологии и т. д.), необходима перестройка индустрии домостроения, существенное обновление домостроительных комбинатов».

В лучшую сторону

Генеральный директор компании «Домус Финанс» Павел Лепиш добавляет: «Если говорить о многоэтажном домостроении, то принципиально новых технологий строительства за последнее время здесь практически не появилось – дома по-прежнему делятся на три главных вида: панельные, монолитные и кирпичные. При этом застройщики активно стараются улучшить качество домостроения в рамках имеющихся возможностей, так как покупатели сегодня стали более требовательно относиться к характеристикам жилья. Стоит отметить, что, несмотря на безусловную популярность

монолитно-кирпичных домов, в последнее время заметно вырос спрос на «панель», и это вполне оправданно, так как технология возведения панельных зданий не стоит на месте. За последние годы потребительские характеристики «панели» изменились в лучшую сторону. Я думаю, в ближайшем будущем качество панельного домостроения будет только расти, так же как и спрос

Новые дома по-прежнему делятся на три главных вида: панельные, монолитные и кирпичные

на квартиры в панельных домах. Тем более что крупных проектов застройки районов монолитно-кирпичными домами на сегодняшний день мало».

Первые по популярности

На сегодняшний день основная технология строительства серийных домов массовой застройки – панельное домостроение. Это вид сборного домостроения, основанный на использовании готовых железобетонных плит. Естественно, подобные объекты, как правило, по большинству ключевых параметров уступают другим решениям, используемым в проектах высокого класса (кирпичное, монолитное домостроение и др.).

Если говорить о рынке коттеджных поселков эконо-класса в пределах 30 км от КАД, то на первое место среди материалов выходит газобетон, дома из которого предлагаются в 75% проектов. На втором месте – панельно-каркасная технология – 35% (сумма процентов больше 100, так как в некоторых поселках предлагаются разные варианты технологий).

И примерно по 5% приходится на оцилиндрованное бревно, клееный брус, несъемную опалубку и кирпич. Однако по мере удаления от Петербурга (сегмент «дальних дач»), безусловно, возрастает доля деревянных домов.

Цены на разные технологии достаточно близки, разница составляет не больше 2-3 тыс. рублей на 1 кв. м. Исключение составляет лишь кирпич, который всегда дороже.

Самый свежий

Панельно-каркасная технология, пожалуй, самая новая из появившихся на рынке строительства города. Хотя панельно-каркасные дома возводятся в Европе,

Скандинавии, США и Канаде уже не одно десятилетие.

Плюс панельно-каркасной технологии состоит в том, что легко контролировать точность и качество сборки панелей, так как весь процесс происходит на заводе, на современном оборудовании, по лекалам, рассчитанным в компьютерной программе. Непосредственно на участке уже требуется минимум сил и времени, чтобы произвести монтаж дома, что в нашем регионе может быть очень принципиально (в дождливую и холодную погоду). Соответственно, при установке панельно-каркасного дома нет «мокрых процессов» (не считая заливку фундамента), что тоже уменьшает зависимость от сезона и погодных условий.

К минусам панельно-каркасных домов можно отнести только тот факт, что они предназначены именно для постоянного проживания – в холодный период в них желательно поддерживать регулярную температуру хотя бы на уровне +5° С.

Асет Гайрабекова, генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг», объясняет: «Быстровозводимые конструкции не всегда достаточно надежны. Нельзя сказать, что это по определению некачественные дома, но принимая решение о строительстве, к примеру, каркасного дома, нужно учитывать множество факторов. Ряд материалов, используемых при таком строительстве, чувствительны к колебаниям температуры; такой дом, например, может сильно пострадать, если зимой отопление в нем будет включаться только иногда. Домам на несъемной опалубке подходят далеко не все виды почвы, малейшая ошибка – и буквально за сезон дом «поплывет». Но если покупатель обладает достаточными знаниями в области строительства и имеет основания доверять подрядчику, то возведение такого дома может позволить сэкономить значительные средства. В среднем каркасно-панельный дом будет стоить на 20-30% меньше, чем деревянный дом такой же площади».

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, считает, что преимуществами современных технологий и материалов являются более низкие затраты на строительство, транспортировку и монтаж, более короткие сроки строительства, хорошие теплосберегающие свойства, экологичность, меньшая зависимость от сезонности строительства (в отличие, например, от монолитных домов). «Среди минусов можно назвать несовершенство современных регламентов и норм строительства, не всегда учитывающих особенности новых технологий и материалов», – говорит она.

Анна Мишуткина, аналитик ИК «Финам», рассуждая о панельно-каркасной технологии, подтверждает, что по своей стоимости подобные проекты в среднем на 20-30% дешевле других аналогов. «Кроме того, среди основных преимуществ подобных технологий, как правило, выделяют сокращенные сроки реализации (легкий фундамент, использование быстровозводимых конструкций, отсутствие усадки, возможность строительства практически в любых погодных условиях позволяют существенно сократить сроки ввода в эксплуатацию), высокие тепло- и энергосберегающие характеристики и, соответственно, сравнительно невысокую стоимость дальнейшей эксплуатации, экологичность».

цифра

на 20-30%

дешевле обходится строительство жилья по панельно-каркасной технологии по сравнению с традиционным жильем

Андрей Вычужанин: «Возможности базальта не используются в полном объеме»

В начале апреля северо-запад России посетила делегация из Китая. Строители и бизнесмены из Поднебесной искали новые возможности для инвестирования, а также интересные площадки для развития своих проектов. Что может предложить восточным инвесторам Республика Карелия, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор Центра базальтовых технологий Андрей Вычужанин. ➔

– Китайская делегация посетила многие регионы страны. В том числе богатые инвестиционные возможности представили и ваши соседи – Санкт-Петербург, Ленинградская и Вологодская области, Республика Коми. Чем же может привлечь зарубежного инвестора Карелия?

– Прежде всего, республика имеет очень выгодное географическое положение, находится на северо-западе России и непосредственно граничит с одним из субъектов Евросоюза – Финляндией. На территории республики имеется развитая транспортная инфраструктура, а также выход к морским коммуникациям. В дополнение к существующим морским портам в Санкт-Петербурге, Мурманске и Архангельске в Карелии ведется строительство Беломорского морского порта. Это ключевой момент для бизнеса с точки зрения логистики. Сегодня Карелию знают как регион, в котором можно хорошо отдохнуть. Это туризм, рыбалка и многое другое. Но мало кто знает, что на территории республики, в ее недрах сосредоточена практически вся таблица Менделеева. От простого строительного камня до золота.

– Насколько я знаю, вы выходили на китайцев с конкретным проектом.

– Мы представили нашим коллегам из Китая проект по организации Центра базальтовой технологии, который планируется к реализации в г. Кондопоге Республики Карелия. Наш проект предусматривает глубокую модернизацию имеющихся производственных мощностей, инженерной инфраструктуры, подъездных железнодорожных путей, закупку и монтаж передового, высокотехнологичного европейского оборудования. На территории центра планируется организация производства негорючего минераловатного утеплителя различной плотности, супертонкой базальтовой нити (ровинг) и продукции на ее основе, монокристаллического базальтового литья. На реализацию данного проекта, по нашим оценкам, потребуется около 50-55 млн EUR. Реализация проекта займет примерно полтора-два года. При этом большую часть этого срока займет как раз работа с оборудованием. Оно достаточно сложное, разработанное по последним европейским технологиям. Генерация денежной массы с момента запуска проекта на полную мощность позволяет окупить проект через 2-2,5 года. Хотелось бы особо отметить, что эта производственная площадка обеспечена необходимыми энергоресурсами для будущего производства. Сырьевая база расположена всего в 10 км от производства. Для примера, предприятия подобного рода, которые работают в европейской части России и Уральском регионе, завозят данный вид сырья на расстояние до 1,5 тыс. км. А у нас сырье практически под ногами. Представляя этот проект, я всерьез полагаю, что кто-то заинтересуется возможностями нашей промышленной площадки, а также увидит для себя другие варианты работы на данной территории. Сам г. Кондопога находится на берегу Онежского озера. Здесь имеются грузовые причалы, позволяющие



осуществлять перевалку грузов в период навигации. Город подключен к крупнейшим авто- и железнодорожным федеральным магистралям.

– Китайцы пока с осторожностью подходят к идее работы в России, опасаясь в том числе возможных проблем с энергоресурсами и топливом.

– Это так, но я заверил наших коллег, что если кого-то волнует конкретный вопрос по развитию нашего проекта или продвижению своих технологий на нашей

сегодняшний день не задействованы в полном объеме. Например, одно из свойств базальта – это огнестойкость. Температура плавления составляет около 1300 градусов. Утеплитель из базальта, по сути, является лучшим вариантом на сегодняшний день. Это негорючий утеплитель. В начале апреля в Грозном произошел крупный пожар в строящемся высотном здании. Выгорела практически вся наружная отделка высотки. А базальтовый утеплитель, которым был утеплен фасад здания, остался цел и невредим. В том числе благодаря

На территории Республики Карелия, в ее недрах сосредоточена практически вся таблица Менделеева. От простого строительного камня до золота

площадке, то энергоресурсами мы обеспечим всех. На нашей площадке есть электричество, газ, железнодорожные тупики. Инфраструктурные вопросы у нас решены.

– Почему вы сделали ставку именно на базальтовые технологии?

– Дело в том, что на сегодняшний день одним из способов повышения конкурентоспособности России на мировом рынке является развитие передовых технологий. Именно такое движение вперед мы видим в развитии базальтовых технологий. Ведь свойства базальта достаточно широки и на

базальтовых. На основе непрерывной базальтовой нити можно формировать ткань, которая может быть использована для создания деталей несущих конструкций самолетов, судов, поездов. На основе этого материала можно производить различные трубы и другие конструктивные элементы, устойчивые к тепловым нагрузкам и агрессивным средам, в том числе для предприятий ЖКХ, нефтяной, газовой, металлургической промышленности, энергетики. Во времена СССР наш завод был крупнейшим заводом в Европе по базальтовому литью. Продукция этого завода активно применялась на предприятиях указанных отраслей.

– Каково положение базальта на рынке теплоизоляции?

– По разным оценкам, объем рынка теплоизоляционных материалов в России составляет 20-25 млн куб. м продукции в год. Из них около 40-45% – это изоляция на основе базальта. Полагаю, что в ближайшей перспективе объем потребления базальтовой изоляции будет увеличиваться. В первую очередь это связано с тем, что в последнее время в стране произошла целая череда печально известных пожаров, унесших сотни жизней. Сейчас на государственном уровне принимается комплекс мер, направленных на повышение безопасности строительных объектов, в том числе ужесточаются нормы пожарной безопасности несущих конструкций, элементов жилых домов. На этом фоне базальтовая, негорючая изоляция находится в приоритете. Что касается спроса на эту продукцию, могу привести такой пример: в период кризиса 2008-2009 годов все отрасли экономики заметно «просели», в том числе и строительная. Рынок теплоизоляции на основе стекловолокна просел на 40-45%. Для сравнения, рынок базальтовой теплоизоляции за тот же период опустился всего на 15% и восстановил свои позиции в течение II-III кварталов 2010 года.

– А где видите основной рынок сбыта?

– Экономически обоснованное расстояние, куда можно и нужно доставлять продукцию с нашей площадки в Карелии, составляет 1000-1200 км. Если взглянуть на карту, то очевидно, что в эту зону попадают все регионы Северо-Запада, Санкт-Петербург и Москва, а также наши европейские соседи – Финляндия и страны Балтии. В этой зоне проживает более 20 млн человек, строятся колоссальные объемы жилья. То есть рынок потребления очень велик. А с учетом ужесточающихся требований пожарной безопасности в условиях неустойчивого климата данный вид изоляции будет пользоваться стабильным спросом.

цифра

до 45%

рынка теплоизоляции занимает продукция из базальта

НОВОСТИ

➔ **Объединение «Строительный трест»** предложило покупателям коммерческой недвижимости в своих жилых комплексах приобрести помещения с полностью готовым арендным бизнесом.

Как сообщает пресс-служба компании, около года назад в линейке ее предложений появилась специальная программа по аренде коммерческих помещений. Сейчас их – с полностью готовым арендным бизнесом – стало возможно приобрести в собственность. Площадь коммерческих помещений составляет от 66 до 188 кв. м, стоимость 1 кв. м – от 80 до 105 тыс. рублей.

➔ **Собственник бывшего комплекса зданий полиграфической фабрики «Светоч»** на Большой Пушкарской, 10, фонд Metro Baltic Horizons (MBH), продает петербургский актив своему менеджеру Борису Петрову. Как передает asinfo.ru, заключено соглашение об отчуждении всех акций дочерней компании MBH — Pedragon Investment Limited за 5,7 млн EUR.

Pedragon владеет петербургским активом MBH, сообщил в среду фонд. Покупателем Pedragon выступает Fitzroy Ventures Limited, подконтрольная господину Петрову, нынешнему управляющему петербургским активом, сказано в сообщении. В дополнение к недвижимости Fitzroy получат кредитные ноты на 1,9 млн EUR. Балансовая стоимость актива на июнь прошлого года составляла 6,25 млн EUR. Соответственно, на продаже компания заработала 1,1 млн EUR, сообщает MBH. Петербургский актив, по данным фонда, в прошлом году обеспечил ему примерно 50 тыс. EUR операционной прибыли.

➔ **ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга» (ДСТО)** не стала заключать с «ЛентранСтроем» (входит в ГК «Возрождение») контракт на обслуживание кольцевой автодороги из-за недостоверности сведений, которые компания указала в конкурсной документации.

Ранее «ЛентранСтрой» выиграл конкурс на содержание КАД до 30 июня 2014 года стоимостью 1,4 млрд рублей, но ДСТО не стала заключать контракт с компанией.

Как сообщил asinfo.ru официальный представитель ДСТО Алексей Измайлов, сведения, предоставленные победителем тендера, например, по предельно допустимой концентрации хлористого натрия, соответствуют III классу, а не IV. «А ведь экология – важнейшая часть проекта», – подчеркнул господин Измайлов, напомнив об энергетическом коллапсе 31 января, когда ЛЭП вдоль трассы начали одна за другой выходить из строя. Это привело к блэкауту в ряде районов города. Впрочем, заметил господин Измайлов, точно такие же нарушения в конкурсной документации обнаружены и у другого участника тендера – «Росдорстрой». Сейчас эта компания обслуживает КАД по временному контракту.

В результате ДСТО приняла решение провести повторный конкурс на обслуживание трассы. Он будет объявлен в течение двух недель. По словам Алексея Измайлова, это будет «совсем другой тендер – и по времени действия, и по срокам исполнения, и по суммам». «Из него наверняка будет исключена зимняя составляющая», – пояснил официальный представитель ДСТО.



Любой производственный объект требует также подключения коммуникаций, причем намного большего объема, чем предполагается, например, для складского комплекса

Без спекуляций

Денис Кожин / Рынок по-прежнему продолжает испытывать нехватку производственных помещений. Определенным тормозом в развитии этого сегмента девелопмента выступает то, что, в отличие от бизнес-центров или торговых объектов, рынок производственных помещений слабо ориентирован на спекулятивное строительство. ➔

Как правило, объекты тут возводятся по схеме built-to-suit, то есть под конкретного заказчика. В результате, приходя на рынок, новый производитель сталкивается с отсутствием предложения и вынужден ждать, пока подрядчик возведет объект с нуля.

Производственные площадки – это сложный продукт, который требует больших вложений, специального участка земли, где возможно размещение и функционирование производства. Помимо самого здания любой производственный объект, предполагающий простую сборку или производственный процесс от начала до конца, требует также подключения коммуникаций, причем намного большего объема, чем предполагается, например, для складского комплекса.

Нет смысла

Поэтому, говорят участники рынка, строить не под конкретного заказчика, ориентируясь на некий собирательный портрет «производственника», практически никто не решает.

Сергей Игонин, управляющий партнер холдинга «АйБи ГРУПП», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, говорит: «Я не слышал ни об одном производственном здании, которое бы строили вне рамок технопарка и под непонятного клиента. Это невозможно, потому что производство имеет массу своих требований и ограничений, а производственное здание должно полностью соответствовать всем нюансам, связанным с классом вредности, с технологией и прочими ограничениями». И даже в промышленных парках, в технопарках девелоперы стремятся продавать землю, а не готовые производственные помещения. Их задача – подготовить площадку, решить все вопросы: правовые, планировочные, вопросы инженерного обеспечения территории.

Александр Паршук, директор управления паевых земельных фондов ЗАО «ВТБ Капитал Управление активами», также считает, что спекулятивное строительство производственных помещений нерентабельно. «Любое предприятие имеет в основе индивидуальную технологию, которая определяет как характеристики необходимого помещения, так и инженерные мощности по всем видам сетей. Эти параметры могут сильно варьироваться, предугадать их зна-

чения, держа в голове некое абстрактное производство, невозможно. Таким образом, на такой товар будет очень сложно найти покупателя», – объясняет он.

В результате часто под производство переоборудуются склады, которых в Санкт-Петербурге достаточно много – такие примеры есть в Уткиной заводи, на Московском шоссе (АКМ «Лоджистик»). «Это все примеры не от хорошей жизни. Изначально эти здания строились как складские: и конструктивные особенности, и инженерное обеспечение, и даже ставка – все это рассчитывалось для складской функции. Но так как не было арендаторов на эти складские помещения, собственники и управляющие компании вынуждены были сдавать их под производство», – говорит господин Игонин.

Золотое дно

Одиночных проектов промышленных зданий сегодня крайне мало. «Строительство в индустриальном парке предпочтительнее в связи с тем, что инвестиции на общие нужды и возникающие проблемы распределяются между всеми резидентами парка, а риски во многом берет на себя девелопер данной территории», – считает Наталья Затеищикова, консультант отдела складских площадей Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. – Строить с нуля (так сказать, в поле) могут позволить себе крупные компании, у которых есть свободные финансовые средства или доступ к недорогому заемному финансированию».

Госпожа Затеищикова подтверждает, что спекулятивных проектов, которые реализовывались в расчете только на промышлен-

ные компании, нет. «Складские проекты имеют возможность разместиться на своей территории производство, но зачастую только легкую сборку, поскольку существуют проблемы с необходимым объемом электрических мощностей, воды, а также отсутствием подключения технологического газа», – перечисляет она «подводные камни» складского переоборудования.

Также есть советские заводские площадки под редевелопмент, которые арендуются или покупаются, и на их месте размещают либо производство, либо территория меняется до неузнаваемости и уже на месте бывшего завода начинает возводиться бизнес-центр или жилье. «С точки зрения любого производства, старые советские площадки (если, конечно, по градплану на площадке можно развивать производство) – это «золотое дно», так как зачастую их обеспеченность электроэнергией и в целом подготовленность к производственной деятельности позволяет вложиться только в улучшение непосредственно самих помещений», – отмечает госпожа Затеищикова.

Что касается мелких производств, которым требуется помещение до 1000 кв. м, то для них строительство собственного здания нерентабельно, им предпочтительна аренда готового объекта. «Такую задачу может решить «производственный центр» – универсальное производственное здание, помещения в котором могут нарезать на блоки различной площади и сдаваться в аренду нескольким компаниям. Но надо учитывать, что для инвестора такой продукт является очень сложным в управлении, и если говорить о выходе из проекта, практически не продаваемым», – говорит господин Паршук.

МНЕНИЕ



Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

➔ Рост спроса на земельные участки под строительство складских объектов, наметившийся в 2012 году, продолжается. Эта тенденция отражается как в активном развитии такого

формата, как индустриальные парки, в которых предоставляется возможность размещения как производственных, так и складских помещений, которые строятся под конкретного арендатора. Дефицит качественного предложения и, как следствие, потребность в новых проектах все еще являются одними из определяющих характеристик этого сегмента.

Дрейф в небольшой формат

Денис Кожин / Объем рынка сегмента строительных гипермаркетов формата DIY (Do It Yourself – сделай сам) в 2012 году в Петербурге в денежном выражении вырос на 15-20% до 60-70 млрд рублей. В 2013 году ожидается схожие темпы роста рынка и даже больше. Говорить о насыщении рынка преждевременно. ➔

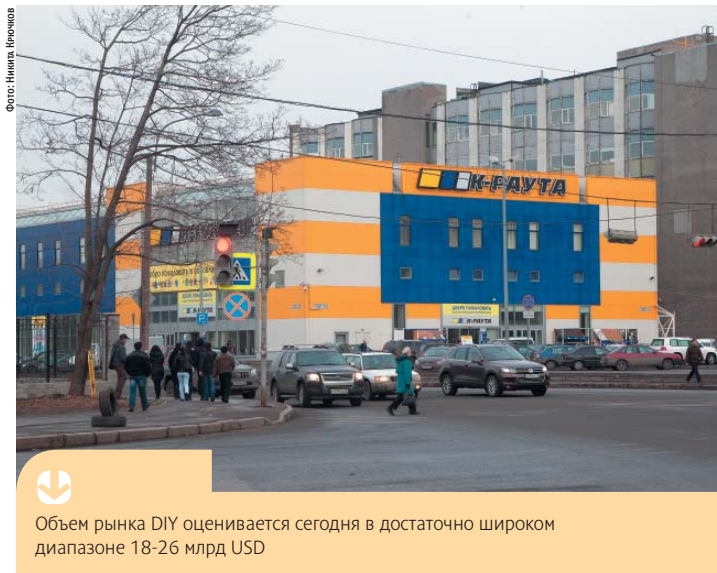
«По нашим оценкам, на рынке Петербурга будут востребованы порядка 10-15 новых гипермаркетов DIY, эти данные подтверждены планами по развитию основных операторов DIY Санкт-Петербурга: «Касторама», «Леруа Мерлен», «К-Раута», «ОБИ», «Максидом», «Старт», которые активно ищут участки для организации своих магазинов. Из-за дефицита земельных участков необходимого формата в ближайшее время возможно ожидать развитие на рынке Санкт-Петербурга формата «городской гипермаркет», апробированный «Касторамой» в Москве, это GLA 2-4 тыс. кв. м с ассортиментной матрицей полноценного гипермаркета», – говорит руководитель группы развития ААГ Игорь Казей.

Полина Фиофилова, руководитель отдела торговой недвижимости АРИН, согласна, что одной из тенденций развития формата DIY можно назвать появление магазинов небольшого формата.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что рынок гипермаркетов в Санкт-Петербурге развит хорошо и, можно сказать, насыщен. «Однако по мере развития жилищного строительства гипермаркеты в локациях нового масштабного жилого строительства будут востребованы», – рассуждает она.

Роман Евстратов, директор по развитию бизнеса S.A. Ricci, подсчитал, что сегодня в среднем срок окупаемости гипермаркетов DIY находится на уровне 5-5,5 года. Наибольшая доля качественных торговых площадей приходится на торгово-развлекательные комплексы (76%), 12% занимают гипермаркеты, следующие доли у DIY (7%) и мебельных магазинов (5%).

Менеджер отдела коммерческой недвижимости офиса на Московском пр., 216, ООО «Александр недвижимость» Игорь Вавков полагает, что в Санкт-Петербурге рынок сетей, специализирующихся на продаже стройматериалов, развит лучше, чем в других городах России. При этом



Объем рынка DIY оценивается сегодня в достаточно широком диапазоне 18-26 млрд USD

После существенного снижения на фоне сокращения спроса в период кризиса в последние 2-3 года рынок довольно уверенно восстанавливался

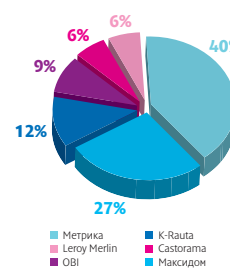
можно отметить сильную позицию местных компаний. По его данным, на 2013 год запланировано открытие не менее 6 гипермаркетов.

По данным УК «Финан Менеджмент», после существенного снижения на фоне сокращения спроса в период кризиса в последние 2-3 года рынок довольно уверенно восстанавливался и демонстрировал темпы роста на уровне около 15%. Объем рынка DIY оценивается сегодня в доста-

точно широком диапазоне 18-26 млрд USD, что объясняется преимущественно сравнительно низким уровнем прозрачности и различными методиками оценки. При этом в индустрии, несомненно, сохраняется значительный потенциал роста. «Важным драйвером поддержки выступает стабилизация ситуации на строительном рынке, в том числе позитивные тренды сектора жилищного строительства, традиционно оказывающего основную поддержку



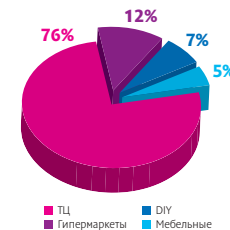
Доли основных сетей DIY в Санкт-Петербурге



Источник: Jones Lang LaSalle



Структура действующих качественных торговых комплексов Санкт-Петербурга



Источник: S.A. Ricci – Санкт-Петербург

DIY-ритейлу. В широком контексте рынок пока не насыщен, спрос достаточно стабильный, сохраняется существенный потенциал роста. Различные игроки, не испытывающие существенных финансовых затруднений, и в первую очередь, конечно, крупные компании вполне ожидаемо продолжают достаточно активное развитие, открывая новые торговые объекты», – рассказывает Максим Клягин, аналитик УК «Финан Менеджмент».

Миллионный вброс

Николай Волков / I квартал 2013 года охарактеризовался бурным выводом застройщиками на рынок новых объектов. За первые три месяца было выставлено на продажу более 1 млн кв. м жилья. Девелоперы пока сохраняют оптимизм и верят, что спроса на все объекты хватит.

В числе наиболее крупных объектов, в которых стартовали продажи в январе-марте 2013 года, можно отметить новые корпуса в ЖК «Северная долина» («Главстрой-СПб») – более 10% в общем объеме жилья, вышедшего на рынок за период. Второе место делят два объекта – очередные корпуса ЖК «Каменка» («СУ-155») – 75,3 тыс.

кв. м – и вторая очередь ЖК «Академ-парк» («БФА-Девелопмент») – 73,3 тыс. кв. м. В итоге, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», вывод на рынок новых объектов положительно отразился на показателе объема рынка, который приблизился к 7 млн кв. м (совокупно Санкт-Петербург и пригородная зона Ленинградской области). При этом рост цен, хотя и умеренный, пока продолжается, говорят застройщики. За первые три месяца стоимость квартир на первичном рынке Петербурга подорожала на 1,5%, подсчитали аналитики АН «Новый Петербург». «Однокомнатные квартиры выросли в цене на 1,2%, двухкомнатные – на 1,7%, трехкомнатные подорожали на 0,5%. Средние цены предложения

на конец марта составляют: однокомнатные квартиры – 3,3-3,5 млн рублей, двухкомнатные – 5,1-5,3 млн рублей, трехкомнатные – 7,4-7,9 млн рублей. Заметно вырос интерес покупателей к областным проектам с невысокой ценой», – рассказывает генеральный директор ГК «Новый Петербург» Андрей Вересов. По данным «Петербургской недвижимости», рост даже выше – в административно-подчиненных районах цены выросли на 2,7%, в обжитых районах прирост составил 2,6%, в пригородной зоне – в пределах 1%. По мнению Дмитрия Брызгалова, генерального директора ГК «Город», в ближайшее время эта тенденция продолжится. «Можно предположить, что к концу июня средний уровень цен

вырастет относительно начала года на 4-5%, в июле-августе вполне вероятно затихнет, а за осень – начало зимы квадратный метр прибавит еще 4-5%, благодаря чему общеговойой рост вполне может выйти на отметку 10%», – полагает он. С ним согласен руководитель строительной компании Л1 Павел Андреев. «В результате смещения спроса на первичный рынок разница между средними ценами на первичное и вторичное жилье существенно сократилась. Сейчас средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке лишь на 10% превышает стоимость первичного «квадрата». Это говорит о все более увеличивающемся доверии людей к строительному рынку. Люди уверены в надежности строительных компаний и понимают, что покупка жилья на стадии строительства выгодна не только в качестве вложения средств, но дает и множество других

преимуществ. В частности, более высокое качество по сравнению с домами на вторичном рынке. До конца года цены на жилье могут вырасти еще на 10%», – говорит он. Но некоторые девелоперы видят и тревожные моменты. Так, по мнению генерального директора ЗАО «Ойкумена» Льва Гниденко, сегодня ситуация с продажами в Петербурге сложнее, чем год назад. «Причиной этому несколько факторов: уменьшение платежеспособного спроса, серьезное увеличение объема предложения

и рост ипотечных ставок. У населения стало меньше свободных денежных средств на руках, а ипотечные ставки выросли. При этом уже на 10 лет вперед заявлено проектов общим объемом около 30 млн кв. м, то есть по 3 млн кв. м в год в среднем, что довольно много для Санкт-Петербурга. В итоге на данный момент предложение уже немного превышает спрос. Поэтому рост цен с начала года замедляется, и иногда даже видно их снижение, например на квартиры большой площади», – считает он.

цифра

7 млн кв. м –

общий объем предложения на рынке первичного жилья в Петербурге

НОВОСТИ

➤ В мае застройщик стадиона на Крестовском острове, компания «Трансстрой», начнет монтаж специальных вспомогательных сооружений для крыши, передает asinfo.ru. Сама же крыша начнет возводиться нынешним летом. Ее монтаж планируется закончить летом следующего года. Как сообщает пресс-служба «Трансстрой», ближайшие месяцы станут пиковыми по количеству привлекаемых к стройке рабочих. Сейчас их 1,2 тыс. В мае численность персонала вырастет до 1,5 тыс., а в июле-августе – до 2,5 тыс. человек. Сейчас на объекте завершена большая часть бетонных работ. Конструкция чаши стадиона готова более чем на 50%, мост над выкатным полем – на 96%. Все бетонные работы планируется завершить в октябре.

➤ В Калининском районе закончены работы по демонтажу надземной и подземной части здания бывшего кинотеатра «Прометей». На его месте планируется построить современный киноконцертный центр. Разрешение на строительство нового киноконцертного центра инвестор ООО «Герда» получил 29 января 2012 года, а работы по демонтажу здания кинотеатра «Прометей» начались 5 марта 2013 года.

Демонтаж здания по заказу ООО «Герда» произвело ООО «Строительная фирма «ИРОН». Объем работ составил более 25 тыс. куб. м и был завершён в течение 37 дней с момента старта. Ранее рядом с кинотеатром демонтировали также скульптуру «Летающий Прометей». После реставрации ее установят на новом месте неподалеку, в Саду цветов на пересечении пр. Просвещения и ул. Ольги Форш.

➤ Завод «ЛСР-Цемент» начинает поставку высокомарочного цемента в мешках по 50 кг в строительные магазины Санкт-Петербурга и Ленинградской области. За строительный сезон предприятие планирует увеличить этот сегмент до 20%. В настоящий момент доля высокомарочного цемента в мешках по 50 кг составляет около 5-6% от всего объема рынка тарированного цемента. Поставляется продукция заводами, находящимися за пределами Северо-Западного региона. Доминирующую позицию в розничной и мелкооптовой торговле занимает добавочный цемент (ЦЕМ II/A-Ш 32,5Н или ПЦ400 Д20).

«Сегодня на строительном рынке нашего региона наблюдается тенденция перехода на высокомарочный цемент», – отмечает Сергей Неродный, коммерческий директор завода «ЛСР-Цемент». – Прежде всего это связано с поиском путей для сокращения издержек. Высокомарочный цемент является более универсальным материалом, чем добавочный цемент. Его можно применять как для изготовления высокопрочных изделий, так и для несущественных строительных работ. При этом расход цемента можно сократить на 15-20%.

По разным оценкам, в 2012 году объем рынка тарированного цемента в Ленинградском регионе составил от 580 до 655 тыс. тонн. Рынок характеризуется быстрым ростом летом и резким падением осенью. Средний темп роста потребления тарированного цемента в 2011-2012 годах аналитики оценивают в пределах 4%. По прогнозам, тенденция сохранится и в 2013 году.

За качество бетона ответит ассоциация

Екатерина Костина / Вступление России в ВТО становится основным катализатором для повышения качества отечественных стройматериалов, внедрения новых технологий, разработки стандартов оценки выпускаемой продукции. ➤



Фото: Нина Кротова

Участники конференции констатировали, что пришло время заниматься не просто возведением квадратных метров, но и повышением качества строящегося жилья

На конференции «Качество – главный показатель формирования цивилизованного рынка бетона и железобетона», прошедшей в рамках выставки «Интерстройэкспо», ведущие производители бетона в Санкт-Петербурге обсудили вопросы повышения качества этого строительного материала и безопасности строительства. Организатором мероприятия выступила созданная в конце марта ассоциация «Бетон Северо-Запад».

Как рассказал Александр Орт, председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, по подсчетам экспертов, прямой ущерб от вступления России в ВТО для производителей отечественных стройматериалов составляет 2-2,5 млрд USD в год.

Помимо поддержки для членов ассоциации предусмотрены и дисциплинарные меры при нарушении установленных правил и требований

«Если мы не добьемся определенного качества своих товаров, то получим вытеснение наших продуктов дешевыми импортными материалами низкого качества. Ключевой проблемой российских компаний является повышение качества строительства, которое становится критическим показателем конкурентоспособности жилья на рынке», – пояснил специалист.

Участники конференции констатировали, что пришло время заниматься не просто возведением квадратных метров, но и повышением качества строящегося жилья.

Александр Вахмистров, председатель Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли при полномочном представительстве Президента РФ в СЗФО, вице-президент НОСТРОЙ, отметил, что сегодня в Санкт-Петербурге ежегодно строится около

2,5 млн кв. м жилья и 1,5 млн кв. м коммерческих площадей. До 80% объемов жилья на петербургском рынке возводится по технологиям монолитного бетона и сборного железобетона.

По словам Александра Вахмистрова, рынок бетона весьма конкурентоспособный, а выход на него прост. «Сегодня в Санкт-Петербурге и Ленинградской области работает 140 бетонных узлов. Для сравнения, Группа ЛСР имеет 6 узлов», – прокомментировал он.

По его словам, производство качественных строительных материалов зависит от 4 пунктов: наличия современного оборудования, использования «правильных» материалов (щебня нужной фракции, мытого песка, качественного цемента и т. д.), соблюдения технологического процесса и контроля всех этапов производства.

По его словам, в ассоциации определят критерии качества для всех членов, будут проводить периодический контроль на объектах, держать связь с поставщиками материалов для производства бетона. Активное содействие ассоциация будет оказывать органам госвласти в подготовке законодательных актов, стандартов для отрасли, а также представлять интересы членов ассоциации в правительстве. «Наша задача сделать так, чтобы членство в ассоциации стало своеобразным знаком качества», – добавил Владимир Кондратенко.

Василий Костица, управляющий ЗАО «ЛСР-Базовые», констатировал, что предприятие является лидером на бетонном рынке Санкт-Петербурга. «По итогам 2012 года мы произвели 902 тыс. «кубов» бетона. При этом контроль над производством нашей продукции у нас происходит на высшем уровне», – добавил он.

Однако, по словам Василия Костицы, не все бетонные заводы могут этим похвастаться: на многих бетонных узлах полностью отсутствует контроль качества на всех этапах производства продукции.

Он рассказал, что помимо поддержки и дисциплинарные меры при нарушении установленных правил и требований.

«Мы создаем ассоциацию для того, чтобы вывести такой большой рынок на новый уровень развития. Однако будут не только привилегии, но и обязательства, которые надо выполнять», – заключил Василий Костица.

«Мы создаем ассоциацию для того, чтобы вывести такой большой рынок на новый уровень развития. Однако будут не только привилегии, но и обязательства, которые надо выполнять», – заключил Василий Костица.

«Мы создаем ассоциацию для того, чтобы вывести такой большой рынок на новый уровень развития. Однако будут не только привилегии, но и обязательства, которые надо выполнять», – заключил Василий Костица.

«Мы создаем ассоциацию для того, чтобы вывести такой большой рынок на новый уровень развития. Однако будут не только привилегии, но и обязательства, которые надо выполнять», – заключил Василий Костица.

цифра

До 80%

объемов жилья на петербургском рынке возводится по технологиям монолитного бетона и сборного железобетона

Низкомаржинальный рынок

Андрей Семериков / Рынок товарного бетона становится все менее рентабельным. Цены на бетон марки В 25 за 2012 год упали на 9,5%. Если ситуация не изменится, рынок ждет изменение структуры игроков, полагают эксперты. ➔

«В I квартале 2013 года, по предварительным оценкам, объемы потребления на рынке выросли на 10-12% по сравнению с аналогичным периодом 2012 года. Рынок растет с 2010 года после спада в 2009-м», – рассказывает Александр Дубодел, директор по маркетингу ЗАО «ЛСР-Базовые».

Михаил Бизяев, заместитель генерального директора ЗАО «Проммонолит», говорит, что в I квартале 2013 года объемы отгрузки товарного бетона в целом были сопоставимы с показателями I квартала 2012 года. В компании этот показатель увеличился на 7,5%, отмечает эксперт.

По итогам I квартала рост емкости рынка товарного бетона составил в среднем около 8-10%, а спрос вырос более чем на 12%, подсчитал Михаил Комальдинов, директор по продажам ООО «ТСК-Бетон».

По оценкам Сергея Китуничева, коммерческого директора ГК «Беатон», прирост относительно I квартала 2012 года составил около 30%.

Дмитрий Карачевцев, заместитель генерального директора ОАО «Ленстройдеталь», приводит другие цифры: «По итогам I квартала отмечен спад примерно на 15% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Кроме того, за счет демпинга цен отдельных крупных производителей цена на бетон значительно снижена».

Емкость всего рынка по результатам 2012 года составила около 5 млн «кубов», что в денежном эквиваленте составляет около 15 млрд, подсчитал Сергей Китуничев.

«Из-за жесткой конкуренции и борьбы за клиента упала рентабельность у всех без исключения производителей товарного бетона. Для выживания некоторые недобросовестные производители идут на умышленное занижение класса бетона, то есть строительным компаниям стараются поставить класс бетона ниже, чем в проекте, в результате после проверки



Сейчас предложение на рынке товарного бетона в 4-5 раз превышает спрос

качества строитель вынужден вносить изменения в проект. Это, кстати, констатируют в Службе Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга», – рассказывает Александр Дубодел.

Среди существующих игроков есть намерения о сворачивании или по крайней мере диверсификации бизнеса, так как его маржинальность постоянно снижается, отмечают эксперты.

За 2012 год цены на товарный бетон марки В-25 упали на 9,5%, сетует Михаил Бизяев.

«Сейчас цены находятся на очень низком уровне, несмотря на то что стоимость инертных материалов стабильно повышается. Так, за март-апрель цена одного из основных компонентов бетона – щебня –

выросла примерно на 200 рублей за «куб». Так что для того чтобы рынок бетона не начал терять в качестве, необходимо повышать цены на конечный продукт», – отмечает Дмитрий Карачевцев.

Сергей Китуничев считает, что цены относительно стабильны с лета прошлого года и их колебание напрямую связано с изменениями стоимости цен на энергоносители, материалы и услуги, используемые при их производстве. Эксперт ожидает роста цен на бетон в начале сезона.

Александр Дубодел еще более оптимистичен и говорит, что в данный момент цены имеют тенденцию к повышению, и связано это прежде всего с ростом цен на материалы и транспортные услуги. Однако из-за жесткой конкуренции рост цен на рынке товарного бетона лишь

МНЕНИЕ



Александр Дубодел, директор по маркетингу ЗАО «ЛСР-Базовые»:

– На рынке увеличивается доля внутрикорпоративного потребления, когда сама строительная компания старается обеспечить себя товарным бетоном с собственных производств. Это способствует увеличению конкуренции на открытой части рынка. При этом все равно появляются новые производители, а прежние развивают мощности. Однако на данный момент вложения в данный бизнес не могут принести высокого дохода инвестору.

цифра

на 9,5%

упали цены на бетон марки В 25 за 2012 год

компенсирует издержки, сокрушается эксперт.

«Низкая цена приводит к снижению качества бетона. Кроме того, за счет установившихся низких цен на рынке возникают компании-однодневки, которые вносят еще большую сумятицу в ситуацию на рынке», – поясняет господин Карачевцев.

Предел насыщения

Андрей Семериков / Местный рынок товарного бетона перенасыщен, но новые игроки появляются постоянно, а существующие не перестают расширять производство.

Всего на рынке товарного бетона Петербурга работает порядка 80 компаний. Но несмотря на регулярное появление новых игроков, на протяжении ряда лет лидирующие позиции занимают несколько компаний. «Это «ЛСР-Базовые», «Беатон», «Ленстройдеталь» и «ТСК-Бетон». Близко к ведущей четверке держатся «Лидер-Бетон» и «Молодой ударник». Доля остальных компаний незначительна», – рассказывает Дмитрий Карачевцев, заместитель генерального директора ОАО «Ленстройдеталь». По словам Михаила

Бизяева, заместителя генерального директора ЗАО «Проммонолит», существующие мощности минимум в 4 раза превышают потребности рынка, поэтому новые игроки не нужны и даже вредны. «Рынок в Петербурге не просто насыщен, он перенасыщен. Предложение в 4-5 раз превышает спрос. Однако этот факт не мешает появлению на рынке новых игроков. Проблема в том, что отсутствует контроль вступления в бетонный бизнес, что не может не отражаться на качестве продукции», – говорит Дмитрий Карачевцев. С коллегами согласен Сергей Китуничев, коммерческий директор ГК «Беатон»: «Сегодня рынок явно перенасыщен производственными мощностями. Отсутствие четких требований к бетону, использование цены в каче-

стве основного аргумента при выборе поставщика приводит к появлению или увеличению числа некачественных производителей». В настоящее время рынок перенасыщен, а появление новых игроков ограничивается довольно высокими инвестициями в открытие новых производств, добавляет Михаил Комальдинов, директор по продажам ООО «ТСК-Бетон». Несмотря на перенасыщение рынка, производители намерены наращивать мощности. «В 2013 году наша компания запланировала расширение производств. К лету текущего года мы открываем две дополнительные производственные площадки на севере Санкт-Петербурга, а также проведем модернизацию существующих БСУ», – поделился планами господин Комальдинов. Александр Дубодел, директор по маркетингу ЗАО «ЛСР-

Базовые», рассказал, что у компании тоже есть планы по развитию сети производств в 2013 году. «Мы обладаем оборудованием, которое необходимо загрузить работой, поэтому крупных инвестиций в данный бизнес нам делать не надо», – отметил господин Дубодел. Сергей Китуничев также заявил, что компания планирует обновление производственных мощностей с увеличением географии охвата и общей мощности производств. Дмитрий Карачевцев сказал, что вопрос о расширении производства находится в стадии разработки, и поэтому озвучивать цифры преждевременно. Участники рынка настроены умеренно оптимистично и надеются, что в этом году сегмент покажет небольшой рост или по крайней мере сохранит показатели 2012 года.

«В прошлом году отгрузки бетона превысили докризисный уровень и при сохранении положительной экономической конъюнктуры, несомненно, будут продолжать расти», – прогнозирует господин Китуничев. – Мы ожидаем рост 15-20% за счет области и инфраструктурных объектов». «Несмотря на то что I квартал был не самым удачным и его результаты настораживают, надеемся, что итоговые результаты будут не хуже, чем в 2012 году», – говорит Дмитрий Карачевцев. Михаил Бизяев считает, что

если итоговые показатели 2013 года будут сопоставимы с 2012 годом, то это можно будет считать удачным результатом. Мы ожидаем роста в пределах 1-3%, добавляет эксперт. «Последние несколько лет рынок показывал стабильный прирост на 15-20% ежегодно. Однако сохранится ли тенденция в этом году – вопрос открытый. Это связано с тем, что пока не ясен вопрос с объектами, финансируемыми из федерального бюджета», – осторожничает господин Карачевцев.



«Жилищный проект» вновь подтвердил репутацию эффективной выставки

Мероприятие состоялось 4 апреля в театре «Балтийский дом». В экспозиции приняли участие около 100 ведущих строительных, банковских, риэлторских, юридических и страховых организаций. ➔

Интерес лидеров рынка недвижимости и строительства к «Жилищному проекту» обусловлен многими факторами. «Наше мероприятие дает возможность выстроить эффективный диалог между представителями бизнеса и гражданами, заинтересованными в улучшении жилищных условий», – отмечает **руководитель выставки-семинара Владимир Николаев**. И добавляет, что в результате бизнес получает дополнительный импульс для развития, а посетители – актуальную информацию о ситуации на рынке жилья, о скидках, рассрочках, специальных предложениях от ведущих игроков рынка.

В апреле на «Жилпроекте» эксперты рассказали том, как снизить риски при подготовке и совершении сделок, какое жилье можно купить до 3 млн рублей. Посетители узнали о ценах на рынке готовой и строящейся недвижимости, о нюансах покупки квартир в новостройках. Были рассмотрены перспективы ипотечного кредитования развития ипотеки, о том, как выгодно инвестировать в жилье, в том числе за рубежом. В рамках мероприятий по загородной недвижимости состоялся семинар «Как правильно выбрать и оценить загородный дом (земельный участок) при покупке». Все посетители выставки получили справочник. В издании содержится уникальная, полезная информация к каждому семинару.



Посетители «Жилпроекта» узнали об актуальных предложениях на рынке недвижимости

«Столь серьезный шаг, как приобретение жилья, особенно в новостройке, необходимо совершать с уверенностью в надежности застройщика», – уверена **руководитель департамента недвижимости массового спроса компании**

«ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» **Юлия Ружицкая**. «Благодаря выставке мы можем построить еще более понятную и результативную коммуникацию с покупателями. Именно поэтому наше плодотворное сотрудничество с «Жилищным

проектом» продолжается уже многие годы», – поясняет она.

На проведенных в ходе выставки-семинара презентациях горожан и жителей Ленобласти познакомили с наиболее интересными предложениями от ведущих компаний-застройщиков. А также рассказали о том, как правильно выбрать квартиру и безопасно ее приобрести.

«Покупка жилья – процесс трудоемкий, требующий профессионализма. И «Жилищный проект» – для посетителей великолепная возможность взглянуть на реальную картину рынка недвижимости, обратиться к квалифицированным специалистам, проанализировать и сравнить предложения, выбрать лучшее», – отмечает **Александр Романенко, президент корпорации «Адвекс. Недвижимость»**.

Организаторы события – **Группа компаний «Биолетень Недвижимости»** и **Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга**.

Следующая выставка-семинар «Жилищный проект» состоится 25-26 мая в Ледовом дворце (метро «Проспект Большевиков»).

Время проведения – с 11.00 до 19.00.

Подробная информация на сайте: <http://www.gilprojekt.ru/>.

Справки по тел.: (812) 32-701-32.

Вход и консультации бесплатны.

На правах рекламы



29 МАЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОНСТАНТИНОВСКИЙ ДВОРЕЦ



Полномочный представитель
Президента РФ в СЗФО



**СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ЦЕНТР



АНО Стратегическое партнерство
«Северо-Запад»



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

17 апреля отмечает День рождения Александр Иванович Вахмистров, первый вице-президент НОСТРОЙ, член совета НОСТРОЙ, председатель Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР»

Уважаемый Александр Иванович!

С большим удовольствием спешу поздравить Вас с Днем рождения!

Во многом благодаря Вашему опыту, инициативе как в Санкт-Петербурге, так и на территории СЗФО удалось реализовать важные и значимые проекты, направленные на совершенствование строительной отрасли. Даже в самые сложные периоды строительный комплекс справлялся с поставленными перед ним задачами. Уверен, что на любом этапе Вашей работы Вы можете рассчитывать на поддержку профессионального сообщества. Надеюсь на дальнейшее успешное сотрудничество.

*Заместитель полномочного представителя
Президента РФ в СЗФО С.М. Зимин*

Уважаемый Александр Иванович!

От имени правления Российского союза строителей и от себя лично от всей души поздравляю Вас с Днем рождения и благодарю за Ваш вклад в развитие строительной отрасли России.

На всех этапах Вашей трудовой биографии от плотника до генерального директора и председателя правления крупнейшего российского строительного холдинга Вы проявляли и проявляете высокий профессионализм, способствующий эффективному решению комплекса сложнейших задач, поставленных государственным руководством перед отраслью. Ваша деятельность в должности вице-губернатора, курирующего строительную отрасль Санкт-Петербурга, может служить достойным примером патриотизма и честного исполнения своего долга. Ваши твердая гражданская позиция, активность и энергия вызывают искреннее уважение.

Желаю Вам и Вашим близким счастья, здоровья и новых успехов в плодотворной деятельности на благо Отечества.

Президент Российского союза строителей В.А. Яковлев

Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

На любом посту Вы соответствуете духу времени, умеете великолепно сочетать профессионализм с организаторскими способностями, глубокие знания и широкий кругозор с умением воплощать намеченные планы. Эти качества в совокупности с активностью и целеустремленностью создали Вам прекрасную деловую репутацию и авторитет.

За все годы напряженной и упорной работы Вами было успешно реализовано множество важных проектов, а Ваш вклад в развитие строительной отрасли нашей страны сложно переоценить.

Пусть и в дальнейшем Ваш богатый опыт и энергия позволяют успешно справляться со сложными задачами и принимать верные решения, направленные на укрепление строительной сферы Российской Федерации.

Желаю Вам крепкого здоровья и семейного благополучия. Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!

Председатель Комитета по строительству А.М. Артеев

Уважаемый Александр Иванович!

За долгое время своей работы на должностях разного уровня Вы сумели добиться самых высоких результатов, внесли неоценимый вклад в дело развития строительной отрасли. Ваш опыт и практические знания служат на благо развития экономики не только Санкт-Петербурга, но и всей России.

От всей души желаю Вам новых, перспективных начинаний! Пусть результаты Вашей ответственной работы всегда становятся предметом гордости. Крепкого Вам здоровья на долгие годы, сохранения и прумножения сил, бодрости и удачи!

*Депутат Государственной Думы РФ,
координатор Национального объединения
строителей по СЗФО С.В. Петров*

Уважаемый Александр Иванович!

От имени Национального объединения строителей и от себя лично сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваш плодотворный труд в сфере строительства, Ваш богатый опыт и авторитет давно принесли Вам заслуженное уважение Ваших коллег. Знание проблем строительного комплекса, принципиальность в отстаивании позиции строителей на любых уровнях власти привели Вас в совет и на пост вице-президента Национального объединения строителей, и это несомненное признание Вашего высокого профессионализма.

Желаю Вам и Вашим близким бодрости, здоровья и благополучия, успехов в делах и начинаниях, а самое главное – веры в успех нашего общего дела – строительства сильной и процветающей России.

*Президент Национального объединения строителей
Ефим Басин*

Уважаемый Александр Иванович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваш трудовой путь отмечен достойными уважения ступенями профессионального роста и конкретными делами на благо жителей Санкт-Петербурга.

Вы обладаете замечательными человеческими и деловыми качествами, пользуетесь заслуженным авторитетом как среди коллег и партнеров, так и в кругу семьи.

Во время ответственной работы в органах государственной власти Санкт-Петербурга Вы приобрели бесценный опыт, ставший залогом плодотворной деятельности в должности вице-президента НОСТРОЙ и других общественных постах. Уверен, что Ваша деятельность и в дальнейшем будет способствовать устойчивому развитию города.

Позвольте пожелать Вам осуществления всех намеченных планов и замыслов, оптимизма, новых проектов и талантливых решений!

*С уважением, заместитель координатора НОСТРОЙ
в Северо-Западном федеральном округе П.Б. Созинов*



УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ИВАНОВИЧ!

Примите наши самые добрые поздравления с наступающим Днем рождения!
 Будьте счастливы, благополучны и здоровы!
 Пусть Вам во всем сопутствует успех – в профессиональной работе, общественной деятельности, личной жизни.
 Желаем Вам всегда сохранять свой позитивный настрой, отличное настроение, энергию и работоспособность.
 Стабильности Вам во всех направлениях жизни, мира и согласия Вашей семье, удачи в любых начинаниях!

С наилучшими пожеланиями,
 генеральный директор Е. Г. Резвов,
 заместитель генерального директора Б. Р. Берсиров.

РЕКЛАМА



Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые сердечные поздравления и наилучшие пожелания по случаю Вашего Дня рождения.

Желаем Вам крепкого здоровья, верных соратников, семейного тепла, мира и благополучия, дальнейших успехов в профессиональной деятельности, удачи в решении любых проблем и реализации задуманных планов.

Коллектив ЗАО «Инжпестрой»

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

Примите поздравления с Днем рождения!

Ваша активная жизненная позиция, стремление следовать передовому опыту, твердо и уверенно идти к намеченным целям вызывают уважение не только Вашей команды, но и партнеров, коллег.

Пусть Ваше любимое дело приносит удовольствие и вдохновляет на новые успехи, а рядом будут верные друзья и близкие люди.

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

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

Примите поздравления с Днем рождения!
 Желаем Вам профессиональных побед, новых и интересных проектов, достижения поставленных целей. Пусть всегда с Вами будут верные коллеги, надежные партнеры и преданные друзья. Благополучия, процветания и удачи в профессиональных и личных делах!

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



РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

От имени коллектива Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс» поздравляем Вас с Днем рождения! Профессиональному сообществу Вы известны как создатель и миротворец, так пусть Ваше стремление к гармонии распространяется на все сферы жизни. В этот праздничный день от всей души желаем, чтобы круг Ваших друзей и единомышленников день ото дня только ширился. Пускай близкие и родные дарят Вам радость и помогают во всех начинаниях. Пусть в эти неожиданно холодные весенние дни Ваш День рождения запомнится солнечным и беззаботным праздником, оставив в Вашей памяти светлый след. Крепкого здоровья, бодрости духа и безграничного оптимизма!

Председатель совета
 Алексей Рыжиков

Генеральный директор
 Владимир Шахов

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС



РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Ваша потрясающая энергия, высокие человеческие качества, открытость в отношениях, склонность к сотрудничеству в сочетании с активной позицией, высочайшим профессионализмом снискали Вам всеобщее уважение и признательность.

Пусть исполнится все, что задумано, и пусть воплощение планов принесет Вам радость и успех! Бодрости духа, неиссякаемой энергии и новых идей!

Генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
Ю.П. Груздев

Уважаемый
Александр Иванович!

Коллектив Группы компаний «Единые решения» от всей души поздравляет Вас с Днем рождения!

Желаем Вам крепкого здоровья, семейного счастья, новых интересных идей и профессиональных успехов.

Уверены, что Ваш богатейший опыт и безукоризненное знание дела еще многие годы будут служить великой цели развития и украшения нашего города!

Коллектив
Группы компаний
«Единые решения»

 Единые решения
Группа компаний



Уважаемый Александр Иванович!

Позвольте поздравить Вас с Днем рождения!

Большую часть своей жизни Вы трудитесь на благо строительной отрасли, участвуете в формировании облика Санкт-Петербурга и создаете возможности для развития нашего города и всей страны.

От всей души желаем Вам новых побед и успехов, крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, отличного настроения, удачи во всех делах и инициативах!

Пусть каждый день приносит радость и удовольствие от Вашей работы и достижений! Пусть поддержка родных и коллег придает Вам сил и оптимизма, а в Вашем доме царят комфорт, любовь и благополучие!

Коллектив группы
компаний «РосСтройИнвест»

Уважаемый Александр Иванович!

Примите искренние поздравления и наилучшие пожелания в День рождения!

Для многих и многих представителей строительного сообщества Вы – символ строителя Петербурга. Трудно переоценить Ваш вклад в развитие демократического института саморегулирования в России. Статус председателя Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства при правительстве Северной столицы позволяет Вам инициировать перемены к лучшему в деятельности строительного сообщества. А в качестве председателя правления ОАО «Группа ЛСР» Вы личным примером задаете вектор успешного развития строительного бизнеса. От души желаем Вам успехов в бизнесе и общественной деятельности, крепкого здоровья и хорошего клева!

Коллектив ЗАО «СМУ-53»
в лице председателя правления В.Е. Евдокимова



Уважаемый Александр Иванович!

Примите теплые и искренние поздравления в День Вашего рождения!

Долгие годы Вы руководили важной частью экономики Санкт-Петербурга – строительной сферой. И именно благодаря тем основам, которые Вы заложили, город до сих пор удерживает и укрепляет свои позиции в этой отрасли. Ваша широкая эрудиция и профессионализм, а также доброжелательность и демократизм в общении с людьми снискали Вам большой авторитет и уважение как представителей власти, так и бизнеса, общественных организаций, СМИ.

Желаем Вам крепкого здоровья, отличного настроения, благополучия, удачи во всех начинаниях!

С уважением,
коллектив газеты «Строительный Еженедельник»

14 апреля отмечает День рождения Лев Моисеевич Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрострой», доктор экономических наук, заслуженный экономист РФ

**Уважаемый Лев Моисеевич!
Сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!**

Руководители и специалисты строительной отрасли России и Санкт-Петербурга ценят Вас как человека, обладающего незаурядными организаторскими способностями, неиссякаемой энергией, высоким профессионализмом и умением работать на результат.

«Союзпестрострой» является одной из наиболее представительных организаций, которая объединяет более пяти-сот строительных компаний. Ваш вклад в формирование профессионального стабильного строительного сообщества Петербурга заслуживает высокой оценки. Помимо того, Ваша активная позиция дает толчок для развития малого и среднего бизнеса.

Желаю Вам крепкого здоровья, благополучия, успехов во всех начинаниях, надежных партнеров и новых достижений!

*Председатель Комитета по строительству
А.М. Артеев*



Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите поздравления по случаю Вашего Дня рождения! Ваш жизненный путь заслуживает искреннего уважения. Вы завоевали репутацию талантливого, профессионального управленца, энергичного и ответственного человека, всегда настроенного на поиск наилучших решений. Желаем Вам крепкого здоровья, успехов, счастья и неиссякаемых сил для дальнейшей работы во благо Северной столицы.

**ИПС IPSTROI.RU
ИНЖПЕТРОСТРОЙ**

Коллектив ЗАО «Инжпестрострой»

РЕКЛАМА

Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите поздравления по случаю Дня Вашего рождения!
Вы умеете совмещать успешную работу с активной общественной деятельностью, добиваясь успеха и признания. Всегда стремитесь привлечь внимание власти и общества к наиболее острым проблемам. В своей работе Вы нашли самый короткий путь к успеху – Вы искренне любите свое дело и получаете от него большое удовольствие. Желаем Вам крепкого здоровья, благополучия, неиссякаемой энергии, бодрости и неугасимого оптимизма!

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



РЕКЛАМА

УВАЖАЕМЫЙ ЛЕВ МОИСЕЕВИЧ!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Ваша активная гражданская позиция, огромное трудолюбие, приверженность всему новому и прогрессивному снискали глубокое уважение всего строительного сообщества.

Пусть успех, крепкое здоровье и удача сопровождают Ваш жизненный путь еще долгие годы!

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

РЕКЛАМА



Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите искренние и теплые поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Ваш ежедневный труд, профессионализм и колоссальная работоспособность помогли проделать большую работу по объединению компаний строительного профиля Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Ваши заслуги неоднократно получали признание, а авторитет не вызывает сомнений, Вы как признанный знаток своего дела снискали уважение партнеров и коллег.

В этот день хочется Вам пожелать неиссякаемой жизненной энергии, благополучия и вдохновения.

Здоровья Вам и Вашим близким.

Заслуженный строитель России,
председатель совета директоров
ПСК «Пулково»
В.М. Климов

РЕКЛАМА

Уважаемый Лев Моисеевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Высокий профессионализм, трудоспособность, целеустремленность, самоотдача, требовательность к себе и коллективу, а также замечательные человеческие качества снискали Вам глубокое уважение во всем строительном сообществе Северной столицы. Примите искренние пожелания счастья, крепкого здоровья, семейного благополучия, успехов в делах, энергии и оптимизма!



Коллектив ООО «Строительный трест №3»

РЕКЛАМА

Уважаемый Лев Моисеевич!

Позвольте от души поздравить Вас с Днем рождения!

Мало кто в строительном сообществе Санкт-Петербурга может сравниться с Вами по богатству профессионального опыта, глубине знаний, пониманию реалий рынка и перспектив его развития. Вся Ваша деятельность – пример беззаветного служения профессиональному долгу. Благодаря Вам в петербургское строительное сообщество было привнесено множество структурных инноваций. Вы стояли у истоков и ряда важных законодательных инициатив. Искренне желаем Вам новых успехов и профессиональных открытий, крепкого здоровья и долгих лет насыщенной яркими событиями жизни!

Коллектив ЗАО «СМУ-53»
в лице председателя правления
В.Е. Евдокимова



РЕКЛАМА

Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите поздравления с Днем рождения! Желаю крепкого здоровья, сил для выполнения новых задач, счастья и благополучия Вам, Вашим родным и близким! Пусть исполнится все, что задумано, и пусть свершение жизненных планов принесет Вам радость и успех! Бодрости духа, неиссякаемой энергии и новых идей!

Генеральный директор ЗАО «УНР-27 Треста №16»
и ООО «Фирма «ТРИС» А.А. Сузанский



РЕКЛАМА

Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения и пожелания здоровья, благополучия и счастья!

В Вашем лице строительная отрасль Санкт-Петербурга нашла богатейший опыт, знания и умения, решительность и принципиальность при решении сложных задач, организаторские способности и лидерские качества. Вместе с тем Ваши партнеры и друзья ценят не только Ваш профессионализм, но и душевность, теплоту, отзывчивость и надежность.



От имени коллектива ЗАО «АСЭРП»
генеральный директор
Л.Н. Бочаров



РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПОДПИСНОЙ
ИНДЕКС
14221

Подписку можно оформить, не покидая рабочего места, и через подписные каталоги
• ООО «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51, 786-50-08, e-mail: zajavka@srp.spb.ru
• Каталог российской прессы «Почта России» – через свое почтовое отделение

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

Название фирмы _____
Адрес доставки с индексом _____
Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) _____
Юридический адрес с индексом _____
КПП _____ ИНН _____
Телефон _____ Факс _____
E-mail _____
Ф.И.О. контактного лица _____

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

М.П.

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты редакционной подписки

№ п/п	Наименование	Цена на 1 мес.	Цена на 6 мес.	Цена на 12 мес.	Коп-во	№ п/п	Название	Скидка, %
1	Газета «Строительный Еженедельник»	495,00	2 970,00	5 940,00		1	1-2	
2	Газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	180,00	1 080,00	2 160,00		2	от 3	5%
3	Газета «Строительный Еженедельник» и газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	567,00	3 402,00	6 804,00		3	от 10	10%
						4	от 20	15%
						5	от 30	20%

Контактный тел./факс 458-03-40

РЕКЛАМА

17 апреля
Александр Иванович ВАХМИСТРОВ,
генеральный директор, председатель
правления ОАО «Группа ЛСР»

19 апреля
Игорь Витальевич БУКАТО, председатель
совета директоров ЗАО ПО «Возрождение»

Сергей Валерьевич ПЕТРОВ,
депутат Государственной Думы Федерального
Собрания Российской Федерации шестого созыва,
заместитель председателя Комитета Государственной
Думы по земельным отношениям и строительству

21 апреля
Валерий Семенович СТЕРИН,
генеральный директор ЗАО «Экспериментальный завод»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

Фотостудия АСН

asninfo.ru
(812) 458-03-40

- фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок
- выездные фотосессии с оборудованием
- заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли
- event-фотосъемка
- фотоархивы деловых мероприятий

РЕКЛАМА

ВЕСНА В ГОРОДЕ

квартира + паркинг
с отделкой

ОТ **2,75** млн руб.

ГОРОД

www.gorod.com

777-33-11

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.gorod.com. Строительный адрес ЖК «Прибалтийский»: Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 9 (северо-западнее пересечения с улицей Доблести), 1 этап строительства, корпус А. Застройщик ООО «Орбита». Предложение ограничено и действует при 100% оплате на квартиру площадью 28,17 м².



ООО «СевЗапЭлектроСтройМонтаж»

специализируется на выполнении электромонтажных работ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а именно:

- ✦ Строительство и реконструкция эл. кабельных линий напряжением 0,4-10 кВ.
- ✦ Строительство и реконструкция эл. воздушных линий ВЛИ-0,4 кВ.
- ✦ Строительство и реконструкция эл. воздушных линий ВЛЗ-10 кВ.
- ✦ Монтаж наружного освещения, в том числе с использованием светодиодных светильников.
- ✦ Монтаж РТП, ТП, БКТП.
- ✦ Электромонтажные работы в зданиях и сооружениях;
- ✦ Проектирование систем внешнего и внутреннего электроснабжения;
- ✦ Производство ПНР систем электроснабжения, автоматики на объектах строительства;
- ✦ Проведение энергетического обследования предприятий (объектов) (энергоаудит);
- ✦ Оформление энергетического паспорта предприятия с регистрацией в Минэнерго РФ.
- ✦ Проведение работ по инженерно-геодезическим изысканиям



Свидетельства СРО о допусках: № 0202.01-2013-7810500212-С-151 от 23.01.2013;
№ 0022.00-2011-7810500212-3-075 от 06.05.2011; № 1409 от 24.08.2010