

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

Надежность **СЕВЗАП** Ответственность **МЕТАЛЛ**

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

ЗАО «ПромБурВод»

водоснабжение под ключ

- бурение водозаборных и технических скважин
- монтаж, обвязка оборудования, ПНР
- гидроизоляция помещений

www.promburvod.spb.ru
347-74-68

3Д-МЕТАЛЛ
Производим, продаем:
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
Гибочные изделия из арматуры

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

События

Центральный пассажирский терминал аэропорта Пулково откроется в конце ноября. Сразу после этого начнется реконструкция терминала Пулково-1, которая продлится полгода.

Пулково готовится к вылету, стр. 5

События

«Центр повышения эффективности использования госимущества» начал снос трехэтажного торгового центра, который был построен незаконно.

Самострой у «Приморской» сносят, стр. 6

Новости регионов, стр. 13 • Коммерческая недвижимость, стр. 16-18



Вакансия без возраста

В России вступил в силу закон, который запрещает работодателям указывать в вакансиях дискриминационные требования, не связанные с деловыми качествами работника, в том числе пол, возраст, национальность, цвет кожи. Эксперты говорят, что существенных изменений на рынке труда новый документ не привнесет, а только усложнит работу менеджеров по персоналу. (Подробнее на стр. 11) ↗

www.1metallobaza.ru

ОСНОВАНА
в 1998 г.



320-70-44

Офис и склад в одном месте:
пр. Александровской Фермы, д. 29

5 ЛЕТ В РОЗНИЦУ ПО ОПТОВЫМ ЦЕНАМ!

1металлобаза.рф

ВСЕ УСЛОВИЯ для комфортного проживания

Продажа коттеджей!

Лесьяр

экологический
коттеджный поселок

32 км от КАД

www.lesyar.ru/lands

тел. +7 9 1111 575 11

Информацию о вариантах подписки можно
узнать по тел.: **(812) 458-03-40**
или на сайте www.asninfo.ru

ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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 Грибов
e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 458-03-40

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева
e-mail: red@asninfo.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:
Алена Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,
Михаил Немировский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редото (руководитель), Ольга Бич,
Валентина Бортникова, Елена Савоскина,
Татьяна Фурцева, Екатерина Шведова

Секретарь отдела рекламы:
Дарья Васильева
Тел./факс +7 (812) 458-03-40
e-mail: reklama@stroypress.ru



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман 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», 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 (специальки – по отдельному графику).

Типография: ООО «Паргювская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 130
Подписано в печать 26.07.2013 в 17:00



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



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



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



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



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

В Янино открылись судебные перспективы

Николай Волков / Заневское сельское поселение отменило проект планировки и межевания территории в поселке Янино. Это уже второй, но, как уверяют в правительстве Ленобласти, не последний проект, не устроивший областные власти. В СУ-155, которое намеревалось построить на этом участке жилой район на 750 тыс. кв. м жилья, все претензии властей отвергают.

Участок площадью 97,83 га в поселке Янино Ленобласти был приобретен московским девелопером еще до кризиса в 2008 году. Начало строительства и продаж было запланировано на конец 2013 года. Всего на этом участке после утверждения ППТ СУ-155 намеревалось построить более 750 тыс. кв. м жилья со школами и детскими садами.

Досадное несоответствие

Как говорится в официальном сообщении областной администрации, этот проект противоречит генеральному плану Заневского сельского поселения в части функционального назначения земель. В частности, в ППТ указано, что разрешенный вид использования земли для разрабатываемого проекта – жилищное строительство. Вместе с тем та же самая территория указана в генплане Заневского поселения в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Это несоответствие было выявлено членами градсовета еще 27 июня, что и стало причиной отказа в рассмотрении документа. После этого Комитет по архитектуре и градостроительству провел проверку ППТ Янино (который МО «Заневское сельское поселение» утвердило 27 мая 2013 года) и, выявив ряд существенных нарушений законодательства, предписал отменить документ в срок до 15 июля, о чем муниципальные власти и отчитались перед правительством Ленобласти.

Замечания Комитета по архитектуре касаются несоответствия утвержденного ППТ

Янино схеме территориального планирования Ленобласти. В частности, в утвержденном ППТ не обозначена автомобильная дорога к Всеволожску. Также плотность жилого фонда в границах формируемого квартала № 5 составляет 11 790 кв. м общей площади квартир на гектар, что превышает установленный норматив в 9 тыс. кв. м на гектар. «Очевидно, что разработчики этого ППТ так торопились скорее вернуть свои фокусы с документами территориального планирования и приступить к освоению земли, что не смогли впопыхах избежать досадных ошибок, которые при более серьезном отношении к делу были бы очевидны. Ни одна подобная попытка «смухлявать» не пройдет», — заявил вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев.

Аргументы против

Представители девелопера ГК «СУ-155» не считают претензии властей обоснованными. Так, распоряжением правительства Ленобласти от 02.02.2011 № 30-П рассматриваемые участки были включены в границы Заневского сельского поселения с целевым назначением «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». Кроме того, статус земли был также закреплен утвержденным 27.11.2012 документом «Правила землепользования и застройки применительно к части территории МО «Заневское сельское поселение». Также, по словам представителей застройщика, информация об отсутствии в ППТ дороги не соответствует действи-

тельности. «Принятые проектом планировки и межевания территории планировочные решения жилых и общественных зон предусматривают размещение данной автомобильной дороги в полном соответствии с Градкодексом РФ. Более того, в проекте планировки и межевания территории обозначены зоны сервитута прохождения дороги и ее санитарно-защитные зоны», — говорится в пояснениях девелопера. «Не соответствует действительности и заявление властей о превышении плотности застройки. При нормативном показателе 740 250 кв. м проектом планировки и межевания территории предусмотрено размещение квартир общей площадью 723 295 кв. м», — заявили в пресс-службе компании. Свою правоту девелопер намерен опровергнуть в судебном порядке.

Как говорят участники рынка, конфликт с властями в любом случае негативно отразится на проекте и как минимум приведет к сдвигу сроков реализации. Сейчас суды не имеют однозначной практики по решению данных вопросов. «Наличие любого конфликта неизбежно сказывается на сроках реализации проекта. Так что в данном случае худой мир лучше доброй ссоры», — считает Андрей Вересов, генеральный директор ГК «Новый Петербург».

Это не первый конфликт девелоперов с областными властями. Так, в декабре прошлого года власти области добились отмены проекта планировки участка площадью примерно 11 га, выходящего на Привокзальную площадь, где шведский концерн NCC возводит жилой комплекс «Эланд». Сейчас вопрос решается в суде.

вопрос номера

Расходная часть бюджета Петербурга за первую половину 2013 года исполнена на 36%. Почему не успеваем тратить?

Борис Кириков, директор Санкт-Петербургского филиала НИИ Теории архитектуры и градостроительства

– 10 лет назад я работал в КГИОП, и тогда ситуация с выделением средств из бюджета осложнялась трудными тендерными процедурами. В результате основные выплаты по договору приходились на конец года. Если по состоянию на июль уже выплачено 36% из бюджетной казны, то это не катастрофическая ситуация, а, наоборот, вполне оптимистичная. То есть основные траты бюджета Санкт-Петербурга придутся на конец 2013 года.

Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития:
– Еще с прошлого года намечалась тенденция по сворачиванию ряда крупных инвестиционных проектов в городе. Кроме этого, на процессы напрямую повлияла ситуация с полной сменой экономического блока Смольного – произошла

реорганизация комитетов, изменился контингент работающих. Впрочем, это не оправдывает всю Администрацию Петербурга в целом, так как к этому надо было подготовиться заранее. Во-вторых, накладываются общие негативные тенденции в экономике всей России. В данной ситуации первое полугодие 2013 года вполне характерно для такого исполнения бюджета.

Владимир Семенов, президент Ассоциации товариществ собственников жилья Центрального района Санкт-Петербурга:

– У нас нет четкого механизма планирования средств, а затем реализации всех работ согласно плану. Во многом виной неправильная структура взаимоотношений между участниками процесса госзаказа. Жилищный фонд требует больших вложений, есть законодательная база по распределению этих средств. В механизме распределения бюджетных средств участвуют чиновники, которым все равно, кому и куда пойдут деньги, — они же не живут в этих домах. Но в идеале глава района должен постоянно находиться в плотном

контакте с председателями ТСЖ, чтобы понимать, сколько средств нужно на каждый дом.

Ольга Ценкер, руководитель архитектурно-планировочной мастерской ЗАО «Институт городской инфраструктуры»:

– Причина в том, что конкурсные процедуры продолжительны и запутаны. Минимальный срок от начала объявления тендера до перечисления денег – 4,5-6 месяцев, поэтому бюджет не исполняется. Выход один – менять федеральный закон.

Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1:

– Слабая эффективность при освоении бюджета – это проблема менеджмента. В Петербурге очень долго идет процесс согласования градостроительных документов. До сих пор нет общей концепции развития города и районов, прилегающих к Петербургу. Поэтому трудно принимать практические решения, соответственно, осваивать те деньги, которые заложены в бюджете. Важно сокращать административные барьеры, активно привлекать экспертов, специалистов

по городскому развитию. Важно перенять опыт зарубежных коллег, например Финляндии, где есть Агентство по развитию территорий. В конце концов, именно городские власти должны задавать вектор в развитии территорий.

Станислав Алексеенко, старший консультант отдела стратегического консалтинга компании Knight Frank:

– Наверное, руководство города просто боится тратить деньги. Новый состав опасается коррупционных расследований, поэтому бюджетные средства так активно не осваиваются. Не проходят все конкурсы, которые должны проходить, не формируются тендерные пакеты, не выбираются победители. Власти пытаются изловчиться и найти схемы, которые помогут больше проводить в жизнь «левых» трат. Здесь нужно провести сравнение с таким же периодом 2012 года: если цифра за аналогичный период прошлого года будет меньше процентов на 10, то вывод прост: правительство Петербурга не справляется со своей функцией распорядителя бюджетных средств.

От Skanska до Подмоскovie

Никита Кулаков / «Группа Прайм», бывшее структурное подразделение шведского концерна Skanska в Петербурге, которая последние семь лет работает как самостоятельная девелоперская компания, выходит на рынок Подмоскovie. Стоимость первого проекта компании в новом регионе – 1,5 млрд рублей. ➔

О выходе компании на новый рынок рассказал генеральный директор ООО «Мособлстрой-17» (входит в ЗАО «Группа Прайм») Алексей Чичерин. По его словам, первый проект компании будет реализован в городе Лыткарино Люберецкого района Московской области, в 8 км от МКАД. Земельный участок площадью 1,4 га, на котором планируется дальнейшая застройка, находится в муниципальной собственности. На сегодняшний день на нем расположены две старые пятиэтажки, которые расселят и снесут, чтобы построить современный жилой комплекс площадью 46 тыс. кв. м. «Городу в рамках инвестиционных условий будет передано 60 квартир. Остальные 630 квартир попадут в свободную продажу», – сообщил Алексей Чичерин. Открыть продажи инвестор планирует осенью 2013 года.

а полностью закончить строительство объекта – в 2016 году.

Стоимость проекта оценивается в 1,5 млрд рублей. Он будет реализован на собственные средства с частичным участием проектного финансирования в рамках 214-ФЗ. Окупить вложения компания намерена за четыре года. «На начальном этапе строительства квартиры будут продаваться по средней цене не ниже 62 тыс. рублей за 1 кв. м. Помимо жилых квартир в объекте будет отдельно стоящий паркинг и коммерческие помещения. Их также будут продавать ближе к завершению строительства».

Интерес «Группы Прайм» к жилищному рынку Подмоскovie в компании объясняют в первую очередь его динамичным развитием. «Для девелоперов

Подмоскovie так же привлекательно, как Москва и Петербург. Но в двух столицах адекватное предложение земельных участков практически исчерпано и есть нерушимые административные барьеры при согласовании строительной документации», – говорит Алексей Чичерин. Он сообщил, что московский филиал «Группы Прайм» работает с 2011 года. «Мы наблюдаем устойчивый спрос на жилье в Подмоскovie и видим, что там активно развивается инфраструктура, в том числе транспортная, что тоже стимулирует спрос», – добавил он. Всего в планах «Группы Прайм» на ближайшие три года строительство почти 200 тыс. кв. м жилья в Подмоскovie, включая первый анонсированный проект.

Другие девелоперы Петербурга мнение коллег о потенциале подмоскovie рынка разделяют. Там сейчас работает десяток петербургских девелоперов. Крупнейшие – Группа ЛСР и холдинг «Эталон», которые вышли на этот рынок еще до кризиса.

«В прошлом году мы заключили в столичном регионе контракты на продажу 92 тыс. кв. м жилья. А по итогам первого полугодия этого года – уже 43 тыс. кв. м. Спрос стабилен», – констатируют в пресс-службе Группы ЛСР (реализует два проекта почти на 1 млн кв. м жилья в Подмоскovie). «Средняя стоимость жилья в Подмоскovie почти в два раза ниже, чем в столице. Но экономическая эффективность достигается

справка

«Группа Прайм» – бывшее структурное подразделение шведского концерна Skanska и компании «Петербургстрой». За период совместного сотрудничества были воплощены в жизнь свыше 40 проектов общей площадью более 500 тыс. кв. м. В 2006 году «Группа Прайм» выделилась в самостоятельный холдинг. Крупнейшие проекты «Группы Прайм» – клубный квартал «Новая Скандинавия» в Шувалово-Озерках (более 150 тыс. кв. м жилья) и элитный комплекс «Современный аристократ» полезной площадью более 9 тыс. кв. м на Крестовском острове.

не за счет высокой цены, а за счет быстрых темпов продаж», – добавляет Наталья Бланкова из «Эталона» (у компании проект в Красногорске на 820 тыс. кв. м жилья).

«У нас есть проект в городке Электросталь в Подмоскovie. Мы видим потенциал роста рынка жилья в этом регионе. Рынок очень конкурентный. И спрос на жилье немного превышает предложение», – говорит генеральный директор «Ойкумены» Лев Гниденко.

Эксперты говорят, что преимущество Московской области – в стабильном спросе на жилье любого класса.

Судя по всему, экспансия петербуржцев в Подмоскovie продолжится. «Мы рассматриваем возможности выхода в Подмоскovie. Но землю еще не купили», – говорит источник в компании Set1 City. «А мы планируем скоро начать продажи подмоскovie земли на нашей аукционной площадке», – заявил глава РАД Андрей Степаненко.



Совладелец «Группы Прайм» Валерий Гутковский экспансию в российские регионы начнет в 8 км от МКАД

Уважаемый Андрей Викторович!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея!

Сообщество проектировщиков знает Вас как успешного руководителя, талантливого организатора, как человека творческого и энергичного, бесконечно преданного любимому делу. Нет сомнения в том, что Ваша плодотворная деятельность будет еще долго востребована обществом, принесет радость и удовлетворение от созидания на благо людей и заслуженное признание Ваших успехов. Пусть всегда и во всем Вам сопутствует удача, пусть не будет непреодолимых проблем, пусть удастся воплотить в реальность все планы. Крепкого здоровья, счастья, семейного благополучия Вам и Вашим близким.

Коллектив НПП «Союзпестрострой-Проект»



1 августа отметит свой 55-летний юбилей Андрей Викторович Уртъев, директор СРО НПП «Союзпестрострой-Проект»



Дорогой Андрей Викторович!

От имени компаний – членов «Союзпестростройка» и от нас лично примите самые искренние поздравления в связи с Вашим 55-летним юбилеем.

Мы глубоко ценим и уважаем Ваш профессионализм, организаторские способности, великолепные человеческие качества – порядочность, отзывчивость, душевное отношение к людям.

Вы работаете в «Союзпестрострое» со дня его основания и много сделали для его развития. Уверены, что накопленный Вами за время работы в Союзе опыт будет способствовать дальнейшему росту авторитета возглавляемой Вами саморегулируемой организации.

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

Президент «Союзпестростройка» В. М. Гольман
Вице-президент, директор «Союзпестростройка» Л. М. Каплан



НОВОСТИ

➔ В Петербурге объявлен открытый конкурс на право реконструкции с элементами реставрации объекта культурного наследия федерального значения в Петергофе на Санкт-Петербургском пр., 5 («Новая ферма»). Начальная цена контракта – 37,1 млн рублей. Заказчик – Государственный музей-заповедник «Петергоф». Максимальный срок выполнения работ – 540 дней, минимальный – 405. Победителя назовут 21 августа, говорится в сообщении asinfo.ru.

Здание не ремонтировалось 50 лет и в настоящее время используется для хранения садовой техники.

«Новая ферма», входящая в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Александрия», построена в 1853–1854 годах по проекту архитектора Штакеншнейдера.

➔ На последнем заседании правительства Санкт-Петербурга принято решение о проведении Комитетом по строительству торгов на застройку восьми земельных участков по следующим адресам: Приморский район, Нижне-Каменская ул., участок 1 (восточнее пересечения Глухарской ул.) – для строительства многоэтажного гаража; Кировский район, Кронштадтская ул., участок 1 (восточнее дома № 9, лит. А, по Кронштадтской ул.) – для строительства объекта бытового обслуживания; Красногвардейский район, ул. Маршала Тухачевского, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Львовской ул.) – для строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения; Калининский район, пр. Маршала Блюхера, участок 16 (западнее пересечения с Лабораторной ул.) – для строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом; Приморский район, Елагинский пр., участок 1 (севернее дома № 40, корп. 4, лит. А, по Елагинскому пр.) – для строительства трансформаторной подстанции; Выборгский район, пр. Луначарского, участок 1 (северо-восточнее дома № 5, корп. 1, лит. А, по пр. Луначарского) – для строительства объекта общественного питания; Невский район, ул. Ткачей, участок 1 (юго-западнее дома № 21, лит. В, по ул. Бабушкина) – для строительства административного комплекса с подземной автостоянкой, передает asinfo.ru.

Смольный сформировал «зеленый» список

Михаил Немировский / Правительство Петербурга отказалось создавать государственный природный заказник на южном побережье Финского залива. При этом утвердило проект закона, согласно которому список охраняемых зеленых зон города пополнится 4 тыс. скверов и парков. ➔

Вопросы, касающиеся зеленых зон в городской черте, стали центральными пунктами повестки заседания правительства на минувшей неделе. Так, проект создания на юго-западе города государственного природного заказника «Южное побережье Невской губы» представил и. о. председателя Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Николай Борисов. Чиновник отметил, что, согласно Генплану города, природоохранный статус предполагалось придать всему побережью Финского залива в Петродворцовом районе протяженностью 24 км и площадью около 2,5 тыс. га. Однако по результатам комплексного экологического обследования этой территории было выделено только три участка-кластера, которым будет присвоен статус особо охраняемых. Это кластеры

ответ не устроил городскую прокуратуру. По словам заместителя прокурора Эдуарда Артохова, та экологическая экспертиза, на которую ссылается комитет, не дает ответов на самые острые вопросы. В итоге прокуратура выдала отрицательное заключение по проекту. «Проект нужно дорабатывать. Принять такой проект постановления было бы непродуманным решением», – сказал заместитель прокурора. При этом уточняя, какие именно претензии есть у ведомства, господин Артохов отказался. Тем не менее аргументы прокуратуры действовали на губернатора: «Понятно, что мы максимально должны сохранять природные богатства, но каждый объект должен быть серьезно проработан. Не можем мы дать разрешения на проведение деятельности на участке, а потом взять и «накрыть» ее особо охраняемой природной зоной».

и землеустройству Николай Филин. При этом 25 территорий из списка были вычеркнуты. Как пояснил господин Филин, они были «переброшены» в список внутриквартального озеленения. Площади 132 территорий были скорректированы. Например, Баболовский парк предложено сократить с 281,11 до 258,37 га. «Сосновка» уменьшится на 3,38 га, парк «Екатерингоф» – с 35,29 га до 33,86 га.

Политика Смольного в отношении зеленых зон остается непрозрачной, а действия властей – разнонаправленными, считает Алексей Смирнов, ведущий проектов Центра экспертиз «Эком» (участник рабочей группы по инвентаризации – прим. ред.). По словам эксперта, в том, что формально объем зеленых зон в городе вырос, нет ничего сверхъестественного – просто у администрации «дошли руки» учесть все те территории, которые были не учтены ранее. Самое интересное, уверен господин Смирнов, начнется осенью, когда проект закона поступит на рассмотрение Заксобрания. «Основная масса зеленых территорий будет принята без проблем. Но есть 20–30 территорий, по которым, я уверен, будут жаркие споры, голосования, общественные кампании. Потому что с включением в список новых зеленых территорий есть не только позитивные моменты. Иногда уже включенные зеленые пятна будут предлагать застраивать социально значимыми объектами», – рассказал эксперт. В качестве примера спорных территорий он привел Можайский сквер в Красном Селе или вопрос с землей в парке «Малиновка».

По итогам инвентаризации было выявлено более 4 тыс. новых территорий общей площадью 1337 га

«Кронштадтская колония», «Знаменка» и «Собственная дача», их общая площадь составляет 266 га. На реализацию проекта предусмотрено и бюджетное финансирование – до 2014 года на эти цели чиновники планировали выделить 5 млн рублей.

Однако проект создания природного парка не нашел понимания у губернатора, которого больше озаботили проблемы собственников прибрежного имущества, нежели редких растений и перелетных птиц. «В тех местах, где вы предлагаете сделать заказник, сегодня есть много различных действующих, в том числе промышленных и транспортных объектов. В частности, в районе дамбы строится порт (порт «Бронка» – прим. ред). Вы что предлагаете делать? Остановить строительство?» – вопрошал губернатор. Представители комитета заверили губернатора, что как раз в интересах собственников проект и был разделен на три части, в которые инфраструктурные моменты войдут «по минимуму». Тем не менее это

«Завернув» проект охраны южного берега залива, городская администрация попыталась добавить «зеленых красок», одобрив проект поправок в закон «О зеленых насаждениях общего пользования». Согласно изменениям, которые стали результатом деятельности рабочей группы по инвентаризации всех городских зеленых зон, в перечень зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП) была дополнительно включена 531 новая территория общей площадью 420,9 га, а также 3557 территорий общей площадью 917 га было включено в список внутриквартального озеленения. Всего по итогам инвентаризации было выявлено более 4 тыс. новых территорий общей площадью 1337 га. «В результате принятия данного законопроекта в перечень ЗНОП будет находиться 1921 территория общей площадью 5812 га, что на 505 территорий общей площадью 385 га больше, чем в предыдущей редакции закона о зеленых насаждениях», – заявил заместитель председателя Комитета по земельным ресурсам

справка

➔ В настоящее время в Петербурге функционирует 12 особо охраняемых природных территорий общей площадью более 5700 га, что составляет 4% от площади города. Шесть из них, в том числе наиболее ценные и крупные по площади, образованы в течение последних четырех лет.

Уважаемый Андрей Викторович!
Поздравляем Вас с Днем рождения!

Примите самые искренние пожелания доброго здоровья, удачи, бодрости духа, творческих успехов, неиссякаемой жизненной энергии.

Уверены, что Ваша дальнейшая высокопрофессиональная деятельность на столь ответственном посту будет и впредь приносить успех и процветание всему строительному сообществу.

Мы дорожим сложившимися между нами добрыми отношениями и благодарны Вам за неоценимую помощь и ответственный подход к решению любого вопроса.

Генеральный директор ООО «ПСК «Пулкovo» Д.В. Зинчик

1 августа
Андрей Викторович УРТЬЕВ,
директор СРО НИП «Союзэлектрострой-Проект»

Владимир Владимирович ХРАБРЫХ,
директор филиала ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге»

4 августа
Сергей Владимирович ИВАНОВ,
глава администрации Кировского района

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более полный список по Северо-Западному федеральному округу смотрите на сайте www.asinfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Пулково готовится к вылету

Анна Смирнова / Центральный пассажирский терминал (ЦПТ) аэропорта Пулково откроется в конце ноября – начале декабря. Сразу после этого начнется реконструкция терминала Пулково-1, которая продлится полгода. Судьба Пулково-2 до сих пор не решена. ➔

ООО «Воздушные ворота Северной столицы» (ВВСС, управляет аэропортом Пулково) на прошлой неделе отчиталось о строительстве нового терминала, которое началось в конце 2010 года. На сегодняшний день терминал площадью более 146 тыс. кв. м готов на 90%, в нем проводятся отделочные работы и монтаж оборудования. Первая очередь терминала рассчитана на пассажиропоток в 17 млн человек в год, однако в 2014 году ВВСС ожидает 12 млн пассажиров. По итогам шести месяцев 2013 года пассажиропоток Пулково составил 5,64 млн человек, что на 15,2% больше показателя за аналогичный период 2012 года.

Церемония официального открытия нового терминала намечена на конец октября – начало ноября, конкретная дата будет выбрана позже. В октябре слаженность работ всех служб ЦПТ проверят волонтеры аэропорта.

Как рассказывают представители ВВСС, в новом терминале построено семь галерей, в которых пассажиров будут перевозить 14 телетрапов. ЦПТ оборудован 88 стойками регистрации, 110 пограничными кабинами, автоматизированным багажным отделением, семью лентами выдачи багажа, 45 лифтами, 17 эскалаторами.

Как только состоится официальное открытие нового терминала, часть



Общий объем инвестиций в проект развития Пулково составляет 1,2 млрд EUR

действующих рейсов будет переведена в него. До нового года все рейсы из Пулково-2 и Пулково-1 будут выполняться уже из ЦПТ. В ВВСС обещают максимально информировать пассажиров в переходный период о том, откуда будет производиться их вылет.

После открытия ЦПТ, в конце декабря – начале января, терминал Пулково-1 будет закрыт на полугодовую реконструкцию. В терминале будут выполнены отделочные

работы, передвинуты стены, установлено новое инженерное оборудование, возведены переходные галереи и телетрапы. Реконструкция должна закончиться в июле 2014 года, после чего Пулково-1 будет использоваться только как стерильная зона для вылетающих и прилетевших пассажиров внутрироссийских линий, попасть в него с улицы будет нельзя. Добраться до ЦПТ из Пулково-1 можно будет по крытому переходу.

На время реконструкции Пулково-1 в аэропорту будет построен временный павильон для внутрироссийских линий. Планируется, что в нем будет восемь выходов на посадку, один бизнес-салон, точки общественного питания.

До сих пор нет решения о том, как будет использоваться терминал Пулково-2 после открытия ЦПТ. В ВВСС говорят, что решение должно быть принято городом до конца года, однако пока большей конкретики по этому вопросу нет.

Общий объем инвестиций в проект развития Пулково составляет 1,2 млрд EUR, 40% из которых являются средствами ВВСС и акционеров, 60% – заемными. За счет этих средств ВВСС строит не только новый терминал, но и развивает и приаэропортовую инфраструктуру. До конца этого года компания реконструирует действующий и построит новый перрон, внутренние дороги для служебного транспорта, две аварийно-спасательные станции, здание службы электросветотехнического обеспечения полетов, площадку обследования самолетов, топливозаправочную гидрантную систему, здание энергоцентра, обеспечивающего централизованное тепло-, холодоснабжение объектов аэропорта и выработку собственной электроэнергии.

Помимо этого на территории аэропорта построена гостиница на 200 номеров, многоуровневая стоянка на 560 мест и открытая парковка долговременного хранения транспорта на 1200 мест, бизнес-центр площадью 10,6 тыс. кв. м. Он будет полностью занят службами аэропорта, которые сейчас арендуют помещения в БЦ «Пулково Скай». Сторонних арендаторов в новом БЦ не будет.

Ранее представители ВВСС говорили о перспективном строительстве второй очереди аэропорта, однако как минимум в этом году соответствующий архитектурный конкурс проводиться не будет.

БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **обоснование** строительства

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

Свидетельство №СРО-П-12-006-05 от 10.08.2010 выдано НП «Специализированный Проект» Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

05.08.2013 Спецвыпуск ко Дню строителя	12.08.2013 Приложение «Финансы и страхование»	19.08.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»	26.08.2013 Приложение «Управление и рынок труда»
Опрос ко Дню строителя	Технологии и материалы: Бетоны	Технологии и материалы: Гидроизоляция	Реставрация
Карта района: Выборгский район	Архитектура		Дорожное строительство

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

Свидетельство № 0030-02-2009-7825372500-С-003 от 09.02.2012

НОВЫЙ ОКЕРВИЛЬ
ГОРОД АЛЛЕЙ

5 причин купить квартиру у нас:

- Парк
- Река
- Метро
- Школа и детсад
- Магазины

777-0-500 Квартиры от застройщика! Позвоните нам сейчас!

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Жилье манит инвесторов

Андрей Семериков / В последние несколько лет количество инвестиционных покупок жилья, по словам экспертов, стабильно растет. Сегодня доля таких сделок на первичном рынке доходит до 15%. ➔

Наиболее заметный рост отмечался начиная с III квартала 2011 года, когда снижение ставок по ипотеке подвигло многих покупателей на вложения в недвижимость, говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», считает, что сегодня на этот инструмент вновь обратили внимание в связи с изменениями курса рубля. К примеру, рост сделок был отмечен в июне и июле, продажи в эти месяцы шли быстрее, чем в мае, в связи со скачком курса рубля, поясняет господин Оноков.

Елена Беседина, руководитель отдела продаж O2 Development, отмечает, что такую форму сохранения и приумножения денежных средств охотно используют частные инвесторы, делая выбор между банковским вкладом и недвижимостью в пользу последнего. «Также можно говорить о растущем спросе со стороны бизнеса – малогабаритные жилые помещения выкупаются одним пулом, например цельный лестничный пролет, и организуется доходный дом. Такая схема широко распространена в Европе», – добавляет госпожа Беседина.

По подсчетам Олега Пашина, генерального директора ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость», за 2012 год доля инвесторов на рынке выросла на 5% и в настоящее время составляет порядка 15%.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Весаг, отмечает, что за последние 2-3 года доля инвестиционных сделок в одном объекте увеличилась с 15 до 20-30% в зависимости от локации.



По словам экспертов, изменение курса рубля повлияло на рост интереса инвесторов к покупке квартир

«Если говорить об инвестиционных сделках в чистом виде (имея в виду покупку квартиры с целью последующей продажи, а не сдачи ее в аренду или сохранения денег), то их доля составляет не более 5%», – считает Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой».

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», говорит, что доля инвестиционных сделок в компании достигает от 15 до 30% в зависимости от пика сезонности.

По словам Дениса Бабакова, коммерческого директора бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», серьезных изменений в динамике инвестиционного спроса в отношении квартир на первичном рынке не наблюдается. По его словам, традиционно в масс-маркете число таких сделок составляет примерно 10-15% от общего числа продаж, в элите – около 4%.

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

ляет, что в проектах комфорт-класса процент инвестиционных квартир составляет порядка 10%.

Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам ООО «КВС», говорит, что в компании доля инвесторов не превышает 5%, так как большинство клиентов приобретают квартиры для собственного проживания.

По словам Ольги Журавлевой, руководителя направления долевого строительства корпорации «Адвекс. Недвижимость», в качестве инвестиций в первую очередь рассматриваются объекты эконом-класса – однокомнатные квартиры и студии, а также двухкомнатные квартиры небольшого метража.

«На мой взгляд, большой потенциал у обжитых районов, где все меньше и меньше появляется новых объектов. Соответственно, квартиры здесь будут более дефицитны», – рассуждает Олег Пашин. – Тем не менее есть и в пригороде привлекательные проекты для инвестирования, здесь большой выбор. Надо понимать, что такие территории, как Кудрово, Мурино, в будущем станут местами комфортного проживания горожан, и цены там в целом, безусловно, будут выше, чем сейчас. Например, Приморский район раньше расценивали как одну большую стройку. А сейчас это уже престижная зона, где много новых современных домов, соответственно, хороший контингент жителей и наиболее качественные объекты инфраструктуры. И цены здесь выросли, и район стал очень популярен. В перспективе все это мы увидим в указанных пригородах».

Выгодное вложение

Андрей Семериков / Интерес к инвестициям в жилую недвижимость сегодня стабильно растет, так как доходность таких вложений может достигать до 20%, что в разы выше, чем доход по депозитам.

По подсчетам Галины Санамян, директора департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate, стоимость квартиры за период строительства в среднем вырастает на 15-20%. «Разница между ценой покупки квартиры на стадии котлована и ценой ее продажи на стадии максимальной готовности дома может принести инвестору от 16% годовых и более», – отмечает Антон Рудаковский, руководитель департамента по привлечению инвестиций «Матрикс-Недвижимость». Владимир Спарак говорит, что доходность вложений в первичную недвижимость составляет около 5-20% в зависимости от этапа строительства дома и рисков. Доходность вложений в квартиры на вторичном рынке – 7-12%, но риски здесь гораздо ниже, добавляет господин Спарак.

«В любых экономических условиях инвестиции в недвижимость являются надежным способом вложения денежных средств, который приносит стабильный доход. Она обладает значительной степенью устойчивости по отношению к инфляции. Вследствие этой особенности инвестиции в недвижимость считаются эффективным способом защиты инвестора от инфляции и диверсификации инвестиционного портфеля (при оптимальном сочетании доходности и риска)», – рассказывает Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург. Инна Попова, директор по оценке УК «МАГИСТР», считает, что инвестиции в квартиры выгодны и потому, что минимальный порог вхождения здесь низкий – 2-3 млн рублей. По словам Олега Пашина, доходность от вложения в новостройки состоит из нескольких частей. «Первая часть – это возможность заработать на покупке квартиры на начальной стадии строительства дома за счет роста готовности объекта. Разница между ценой покупки и рыноч-

ной по окончании строительства – в среднем 25-30%. Иногда она достигает и 50%. Вторая часть дохода – это заработок на общем росте рынка. В 2012 году средняя стоимость 1 кв. м в новостройках на территории города выросла на 10,9%, а в пригородной зоне в Ленобласти (Кудрово, Мурино, Девяткино, Бурги и др.) – на 12,8%. В 2013 году ситуация такова, – рассказывает господин Пашин. – Если инвестор собирается сдавать квартиру в аренду, то здесь годового дохода может составить около 8%. В зависимости от объекта он может быть сдан как в жилую аренду, так и переведен в нежилой фонд для аренды под магазин, офис и т. п. Сдавать жилье, а не коммерческую недвижимость, – это более простой вариант, однако он менее доходный. Доходность коммерческой недвижимости выше примерно в два раза, но и вложения в такую недвижимость на начальном этапе значительно больше». Как правило, инвестиционный покупатель стремится перепродать свою квартиру до подписания акта приема-передачи (это 2-3 месяца до или после

сдачи дома), говорит Николай Гражданкин. В этот период квартиру можно реализовать по цене уже построенного жилья и в то же время избавиться от проблем с налогами и длительным оформлением права собственности, поясняет господин Гражданкин. Игорь Оноков рассказывает, что чаще всего покупатели приобретают недвижимость с инвестиционной целью в рассрочку. «Во-первых, это некая финансовая гарантия возможных рисков. Во-вторых, в подобных сделках необходимо как можно меньше вложить и, следовательно, больше получить. В случае 100% оплаты или использования ипотеки количество вложенных средств ниже. В первом случае финансовая отдача меньше, во

втором – твои деньги работают на банк», – объясняет господин Оноков. Эксперты считают, что доля инвестпокупок жилья будет стабильно расти, так как другие инструменты сохранения и приумножения средств не приносят такой доходности при схожих рисках. Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль», считает, что процент инвестиционных покупок вырастет, если будет волатильный курс рубля и если станет заметен потенциал высоких макроэкономических рисков. Игорь Оноков прогнозирует, что в преддверии кризиса количество покупок жилья с инвестиционной целью увеличится. «Динамика курса

валюты выступит в этом случае катализатором. Однако опыт последних нескольких кризисов, которые прошли за последние 15-20 лет, показывает следующее: поведение цен на рынке по всей России неодинаково. Соответственно, Москва и Санкт-Петербург больше привязаны к изменениям курса доллара США, а регионы – к рублю. И в этом случае происходит колоссальный скачок стоимости объектов недвижимости», – считает господин Оноков. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», напротив, считает, что в ситуации постоянно муссируемой информации о надвигающейся второй волне мирового кризиса количество инвестпокупок вряд ли значительно вырастет.

МНЕНИЕ



Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:

➔ В первом приближении большое число инвестиционных сделок на начальном этапе строительства выгодно для застройщика – это позволяет ему быстро вернуть собственные инвестиции в проект. Однако в перспективе активность инвесторов может привести к последующей конкуренции выкупленных ими квартир с текущим предложением застройщика. Кроме того, массовые инвестиционные сделки чреваты тем, что приобретенное жилье будет сдаваться – это может усложнить формирование в доме однородной социальной среды.

СРО хотят стать участниками расследований

Иван Ибрагимбеков / Сегодня саморегулируемые организации законодательно не отнесены к участникам процесса расследования случаев аварий и катастроф на стройплощадках. Представители национальных объединений считают, что ситуацию нужно изменить. ➔

Особо острым вопросом, связанным с причинением вреда людям на строительных площадках либо в процессе эксплуатации зданий и сооружений, было посвящено прошедшее 18 июля 2013 года расширенное заседание подкомитета по рискам, связанным с причинением вреда физическим лицам вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения Комитета по страхованию и финансовым рискам НОСТРОЙ. Модератором заседания выступил председатель Комитета по страхованию и финансовым рискам НОП, заместитель председателя Комитета по страхованию и финансовым рискам НОСТРОЙ, председатель комиссии по страхованию НОИЗ, председатель совета СРО НП «БСК» Никита Загускин.

В ходе заседания указанного подкомитета Никита Загускин проинформировал его участников, что основной целью подкомитета является потребность в объединении усилий саморегулируемых организаций и их национальных объединений с Государственной инспекцией труда и других органов, участвующих в процессе расследования аварий на строительных площадках. Такое взаимодействие может стать действенным шагом для облегчения и ускорения процедуры возмещения

вреда для потерпевшего, а также снижения травматизма и предупреждения аварий и несчастных случаев на производстве. Никита Загускин также предложил представителям вышеуказанных ведомств принять участие в разработке методических рекомендаций по обмену информацией между субъектами, осуществляющими расследование случаев причинения вреда здоровью физических лиц, провести информационную работу по данной тематике с саморегулируемыми организациями, а также с их членами, разработать рекомендации, направленные на снижение уровня производственного травматизма, в том числе посредством научно-исследовательской работы.

Также было отмечено, что на данный момент СРО не отнесены законодателем к обязательным участникам расследования аварии или несчастных случаев на строительных площадках. В этой связи выработать порядок взаимодействия всех сообразившихся действительно необходимо.

В связи с этим был поднят вопрос о привлечении к расследованию несчастных случаев представителей саморегулируемых организаций. По мнению представителей Следственного комитета, именно эксперты СРО могут качественно оценить причины, последствия и причинно-следственную связь между ними. Более того, участие независимых экспертов саморегулируемых организаций могло бы значительно ускорить процесс предварительного рас-

следования. В этой ситуации саморегулируемые организации, имея обязательство выплачивать средства из компенсационных фондов, должны принимать участие в расследованиях.

Принимающий активное участие в мероприятии руководитель аппарата НОП Антон Мороз выступил с предложением возобновить в национальных объединениях строительной сферы деятельность по аттестации экспертов саморегулируемых организаций, особенно уделить внимание расследованию аварийных ситуаций. Для этого, по его мнению, национальным объединениям следует разработать требования к экспертам саморегулируемых организаций, согласовав их с остальными участниками расследования аварийных ситуаций на строительных площадках, и только на основании согласованных требований проводить аттестацию. Он отметил, что в Национальном объединении проектировщиков данная инициатива будет подготовлена для рассмотрения на очередном заседании совета НОП.

Результатом обсуждений стало решение о консолидации усилий между саморегулируемыми организациями, НОП, НОСТРОЙ, Государственной инспекцией труда, Главным Следственным комитетом РФ по Санкт-Петербургу, Прокуратурой Санкт-Петербурга и МВД России. Стороны договорились об утверждении порядка взаимодействия и сроков обмена информацией, а также о разработке совместного



Никита Загускин, председатель совета СРО НП «Балтийский строительный комплекс», выступает с инициативой создания в структуре НОСТРОЙ подкомитета по рискам, связанным с причинением вреда физическим лицам на стройплощадках

плана мероприятий. Предстоит разработать и утвердить механизм реализации участия экспертов саморегулируемой организации в расследовании аварий и происшествий.

Особо следует отметить, что в процессе двухлетнего обсуждения проблем, связанных с исполнением новой ст. 60 ГрК РФ, подкомитет впервые объединил в своей площадке все заинтересованные в данной теме структуры и органы, что еще раз подтверждает важность обсуждаемой проблемы, а также своевременность и актуальность появления данного подкомитета в структуре НОСТРОЙ.

Ретейлеры и девелоперы сравнят стратегии развития

Девелоперы торговой недвижимости и ретейлеры готовятся представить стратегии развития на форуме PROEstate, который состоится 9-11 сентября 2013 года в Москве.

Торговые центры – сегмент, который активно развивается за границами Москвы и Санкт-Петербурга. Девелоперы и инвесторы расширяют географию строительства, ориентируясь на интерес торговых операторов к региональным городам. Международный инвестиционный форум PROEstate представит тематический блок PRO Mall, который объединит мероприятия по актуальным вопросам развития рынка торговой недвижимости и экспозицию проектов. «Стремительное развитие и высокий уровень насыщенности локальных рынков стимулирует сетевых операторов к освоению новых территорий. Этот схемный подход сохраняется сегодня как федеральные, так и региональные сети. На данном этапе важно сделать верную оценку

текущего состояния рынка и перспектив его дальнейшего развития. Необходимо определить, действительно ли необходимо и оправданно объединение федеральных и локальных операторов в условиях высококонкурентного рынка и постараться спрогнозировать, какие форматы работы предпочтут крупные ретейлеры в регионах. Эти и многие другие ключевые для российского ретейла вопросы предстоит обсудить участникам форума», – комментирует директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Людмила Пева. Сектор PRO Mall объединит девелоперов, консультантов и брокеров, представляющих новые проекты торговых комплексов, которые будут реализованы в Москве и регионах страны в ближайшие годы.

В ходе конференции «Развитие ретейла в России: тенденции, география, перспективные» развернется обсуждение перспектив развития ретейла в российских регионах с точки зрения представителей торговых операторов, девелоперского сообщества и консультантов. Match-making «Инвестиции в российские проекты: ТЦ» будет посвящен влиянию европейских рынков недвижимости на ситуацию в сегменте в России. На круглом столе «Девелопмент ТЦ в регионах: лучший практический опыт» состоятся мини-презентации торговых центров в региональных городах. Эксперты постараются выяснить, кому в ближайшее время грозит перенасыщение торговыми площадями. Пройдет также практический семинар по



PROEstate впервые представит тематический блок PRO Mall – сектор торговой недвижимости

управлению недвижимостью «Школа управления: практики успешных решений. ТЦ». Мероприятие будет посвящено специфике эксплуатации и особенностям технического обслуживания. Специалисты назовут механизмы повышения эффективности управления ТЦ и сокращения операционных затрат.

Для девелоперов торговой недвижимости и ретейлеров организаторы предлагают специальные условия участия. Международный инвестиционный форум PROEstate – ключевое мероприятие на российском рынке недвижимости международного уровня. Инициатором PROEstate выступает Всероссийская

гильдия управляющих и девелоперов при поддержке Министерства регионального развития РФ и правительства Москвы. Поддержку мероприятию оказывают Cushman & Wakefield, Schneider Electric, Hansa Group, ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, Rumpu, ГК «Бюро техники», SAP.



интервью

Ирина Ганус: «В Петербурге нет необходимости создавать еще один строительный вуз»

Ирина Ганус, первый заместитель председателя Комитета по науке и высшей школе, рассказала корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горбуковой о сформированной системе среднего и высшего профессионального строительного образования в Петербурге.

— Сколько в Петербурге насчитывается заведений высшего и среднего профессионального образования, обучающих строительным специальностям?

— Сегодня в Петербурге из 47 вузов 8 высших профессиональных образовательных учреждений готовят специалистов по архитектурно-строительным специальностям. Это такие вузы, как Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), Санкт-Петербургский политехнический университет, Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербургский государственный университет путей и сообщения, Санкт-Петербургский аграрный университет, Санкт-Петербургский академический университет живописи, архитектуры и скульптуры им. Репина, Санкт-Петербургский технологический университет, Санкт-Петербургский государственный университет речного и морского флота имени адмирала С.О. Макарова.

Также в Петербурге функционируют 9 средних профессиональных образовательных учреждений, которые готовят специалистов для строительной отрасли. Пять из них находятся в ведении Комитета по науке и высшей школе, один — в ведении Комитета по образованию города, а три ведут подготовку будущих специалистов в составе вузов.

Однако я хочу подчеркнуть, что не только перечисленные мной учебные заведения готовят специалистов для стройиндустрии Петербурга. Тем или иным образом вся городская система образования касается подготовки специалистов для строительного рынка. Речь идет о таких специальностях, как экономисты, юристы, бухгалтеры и т. д.

Комитет по науке и высшей школе в соответствии с постановлением правительства Петербурга осуществляет формирование политики в области среднего и высшего профессионального образования на территории субъекта Федерации.

— Каковы основы этой политики?

— Главное — это общедоступность и бесплатность среднего профессионального образования. Важно наиболее точно установить контрольные цифры приема.

Определяя эти цифры для высших учебных заведений, мы исходим из того, какие специальности больше всего необходимы для развития приоритетных направлений. С уверенностью могу сказать, что строительная отрасль является приоритетной для экономики Петербурга. На последнем заседании специальной комиссии, в состав которой входят представители органов исполнительной власти и учебных заведений, мы обсуждали вопрос необходимости увеличения контрольных цифр приема на строительные направления.



— Сколько специалистов строительной отрасли было подготовлено высшими учебными заведениями Петербурга для строительной отрасли в 2012 году? Какова динамика этого показателя в последние годы?

— Мы наблюдаем постоянный рост количества специалистов начиная с 2009 года. Если взять специальности, которые в своем образовательном стандарте содержат направление «архитектура и строительство», «эксплуатация зданий», «производство неметаллических строительных изделий» и т. п., то можно говорить, что в 2009 году в вузах было подготовлено 1865 специалистов, а в 2012 году их стало уже 2236. Ежегодный прирост составил 15%.

Однако повторю, что это лишь целевые направления, есть много и других профессий, которые касаются строительной отрасли и не учтены в данном показателе.

— Если учесть растущий спрос на строительные специальности, то нет ли необходимости открыть еще один специализированный вуз?

— Нет, сегодня для Петербурга пока не стоит вопрос создания еще одного строительного вуза. Напротив, федеральная политика в области образования направлена на оптимизацию работы всех существующих высших учебных заведений. Конечно, для Петербурга стало новостью, что по непонятным нам причинам в список неэффективных учреждений попал СПбГАСУ. Однако когда федеральные органы власти тщательно изучили ситуацию, они исключили данный вуз из списка.

На мой взгляд, Петербургу нельзя потерять этот вуз.

— Как осуществляется взаимодействие между Комитетом по науке и высшей школе и учебными заведениями Петербурга в области строительства?

— Это широкий вопрос — система взаимоотношений между учредителем и подведомственными учреждениями регулируется на законодательном уровне. Для подведомственных учреждений раз в год формируется государственное задание. В его рамках определяется, какое количество специалистов должно подготовить то или иное учебное заведение, какие ремонтные работы провести, какое оборудование приобрести и т. д. Как правило, задание для образовательных учреждений готовится при формировании бюджета Петербурга. А вообще, подведомственные комитету образовательные учреждения самостоятельно определяют свои пути развития и со своей стороны готовят нам предложения, например по открытию каких-то новых направлений профессиональной подготовки. Комитет ведет себя

очень демократично в этом отношении: на сегодня законодательство не требует подписи учредителя для получения лицензий на новые направления. Но, несомненно, вопросы расширения видов деятельности обсуждаются нами и директорами совместно, и мы вместе ищем новые пути развития.

— Уделяет ли комитет внимание подготовке и переподготовке специалистов строительной отрасли в Петербурге?

— Да, у нас есть ресурсный центр, который работает на базе Санкт-Петербургского колледжа строительной индустрии и городского хозяйства. Здесь ведется как дополнительная подготовка специалистов для строительного комплекса, так и их переподготовка. Ресурсный центр оснащен уникальным высокотехнологичным оборудованием. Недавно колледж строительной индустрии начал плотно взаимодействовать с Комитетом по науке и высшей школе в разработке программы по социальной адаптации мигрантов — обучению их русскому языку и дальнейшему трудоустройству в строительные компании. В настоящее время сданы документы на получение лицензии на этот вид деятельности. А вообще правительство Петербурга уже реализует программу по адаптации мигрантов, которые приезжают в город с целью работать.

— Какую поддержку оказывает город студентам профильных строительных учебных заведений?

— У нас нет точечной целенаправленной программы именно для студентов строителей. Система грантов и дополнительных выплат рассчитана на всех студентов и молодых специалистов. Так, 300 лучших студентов, в том числе архитектурно-строительного направления, по итогам конкурса получают стипендию правительства Петербурга в размере 1,5 тыс. рублей. Также существует ряд специальных именных стипендий в размере 5 тыс. рублей по направлениям «математика», «физика», «химия», «русский язык» и «информатика». Все студенты, независимо от направления обучения, могут получить денежное вознаграждение за свой интеллектуальный труд — участие в научной деятельности. В городе создана уникальная система поддержки талантливой молодежи.

Динамика числа специалистов для строительной отрасли за последние пять лет, человек

	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Специалисты с высшим профессиональным образованием	1788	1865	1872	1959	2336
Специалисты со средним профессиональным образованием	891	892	778	934	769
Итого	2679	2757	2650	2893	3105

Источник: Комитет по науке и высшей школе Петербурга

управление персоналом

Привлечь с помощью бренда

Ирина Ахматова / Наличие сильного HR-бренда, по словам экспертов, важно как для соискателей, так и для сотрудников компаний рынка недвижимости и строительства. Чтобы его построить, необходимо регулярно индексировать зарплату и обеспечить сотрудникам возможности для профессионального и личного роста. ➔

«Строительный рынок Петербурга представлен компаниями, которые смело можно отнести к тем, кто занимается построением HR-бренда», – говорит Мила Головченко, руководитель пресс-службы Head Hunter по СЗФО.

По словам Натальи Суслевой, генерального директора коммуникационного агентства «Репутация», сильные HR-бренды есть практически в каждом сегменте рынка недвижимости и строительства: SRV, YIT, STEP.

Екатерина Аридова, региональный директор по персоналу и административным вопросам компании Colliers International, отмечает, что сильные HR-бренды у международных, в частности консалтинговых компаний, работающих на российском рынке. Однако, по ее словам, последнее время и крупные российские компании стали уделять этому вопросу больше внимания, и уже сейчас есть крупные девелоперские компании, которые понимают важность вопроса HR-бренда для бизнеса и эффективно занимаются его построением.

Как сообщили в пресс-службе ГК «СУ-155», создание сильного HR-бренда на рынке строительства требует значительных инвестиций. «Правда, не в маркетинг: востребованным как работодатель будет тот девелопер, который предложит потенциальным сотрудникам наилучшие трудовые и социальные гарантии и даст возможности профессионально расти», – пояснили в компании.

HR-бренд определяется отношением сотрудников к компании-работодателю, поясняет Наталья Суслева. «По большому счету, HR-брендинг – это разновидность PR-деятельности, направленная на внутреннюю аудиторию (на сотрудников компании). Методы и инструменты в каждом конкретном случае будут зависеть от цели компании», – уверена госпожа Суслева.

«Чтобы построить сильный HR-бренд, застройщику нужно обеспечить достойную оплату труда с регулярными индексациями – на протяжении последних лет, зарплата в ГК «СУ-155» ежегодно растет на 10–15%. Нужны качественное страхование и хороший социальный пакет. Необходимы бесплатные программы повышения квалификации», – отмечают в ГК «СУ-155».

Екатерина Аридова считает, что компания в первую очередь должна предоставлять сотрудникам поле и возможности для



Успешные с точки зрения HR-брендинга компании используют как материальную, так и нематериальную мотивацию сотрудников

развития, для профессионального и личного роста. «Прежде всего необходимы инвестиции в корпоративную культуру, в систему наставничества, чтобы более опытные сотрудники могли обучать более молодых, – добавляет госпожа Аридова. – Компания – это как семья: мы проводим на работе времени больше, чем со своей семьей. И в компании, как и в семье, должны быть свои традиции. Если они есть, то человек будет предан такой компании, он будет долго в ней работать. Как раз с помощью этого будет создан HR-бренд».

Практика показывает, что успешные с точки зрения HR-брендинга компании используют как материальную, так и нематериальную мотивацию, обучают и развивают сотрудников, помогают в адаптации новым членам команды и устраивают корпоративные мероприятия, рассказывает Мария Бархатова, директор по персоналу O2 Development.

«Есть инструменты, которые требуют финансирования: корпоративные мероприятия, бенефиты на рабочих местах, ДМС, зарплата людей и т. д., а есть гуманитарные ресурсы, которые не требуют финансирования, а лишь временных затрат: постоянная работа с сотрудниками на местах, работа менеджера, чтобы направлять сотрудника,

помогать ему расти. Если мотивирует только зарплата, то это краткосрочная мотивация, и нельзя говорить, что это HR-бренд. Это просто компания, в которой хорошо зарабатывают и которая дает хороший соцпакет. Если компания создает условия для обучения за границей, для личного роста – эти инструменты более долгосрочные и формируют гораздо более прочный имидж на HR-рынке», – добавляет госпожа Аридова.

«В консалтинговом бизнесе основная ценность компании – это люди, поэтому выстраивание правильной HR-политики для нас крайне важно. Нужно осознавать: ваш сегодняшний сотрудник завтра может работать на клиентской стороне, например у крупного девелопера. Или уйти к конкурентам. И ваше отношение к сотруднику сейчас во многом определяет его отношение к вам как к компании в дальнейшем», – рассуждает Наталья Суслева. – Сегодня без планомерного развития HR-бренда быть успешной компанией в среднесрочной перспективе будет весьма затруднительно».

Сегодня транслируемые ценности работодателя – это для действующих и потенциальных работников показатель того, насколько компания соответствует их ожиданиям. Грамотное использование инстру-

ментов построения HR-бренда в совокупности с привлекательной корпоративной культурой помогает привлечь необходимых специалистов, считает Мила Головченко.

Сильный HR-бренд важен для соискателя: бизнес, известный как на строительном, так и на отраслевом рынке, способен обеспечить большие гарантии и стать ценным пунктом в резюме, полагают в ГК «СУ-155».

Чтобы HR-бренд имел большое значение для соискателей, он должен выгодно отличаться от других, быть оригинальным, актуальным и убедительным, заключает Мария Бархатова. «Сильные HR-бренды выступают ключевым драйвером привлечения, вовлечения и удержания талантливых сотрудников. Для соискателей в первую очередь важны стабильность и перспективы. Эти же компоненты важны и для работающих сотрудников», – продолжает госпожа Бархатова.

«Одной из составляющих HR-бренда компании является компенсационный пакет. Дополнительные бонусы для сотрудников оказывают влияние на привлекательность позиционирования работодателя на рынке труда. Учитывая то, что рынок труда становится более высококонкурентным, компенсационный пакет представляется сегодня мощным инструментом в руках руководства компаний и HR-менеджеров в борьбе за наиболее квалифицированный персонал», – добавляет госпожа Головченко.

МНЕНИЕ



Мила Головченко,
руководитель
пресс-службы Head
Hunter по СЗФО:

Создание HR-бренда – уже регулярная практика организаций, стремящихся соответствовать требованиям рынка. Рост интереса компаний к собственным брендам на рынке труда объясняется постоянно увеличивающимися потребностями в найме персонала, высокой значимостью профессиональных сотрудников.

Энерго Эффективность XXI ВЕК

20-21 ноября 2013 | **11-13 марта 2014**
Санкт-Петербург, гостиница Park Inn Пулковская | Москва, ЦВК «Экспоцентр»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

ЕЖЕГОДНО С 2008 г.

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС www.energoeffekt21.ru

Организаторы:

Помощники:

РЕКЛАМА

Найдите правильный персонал вместе с superjob.ru

995 000 экономистов	235 000 программистов	1 925 000 руководителей

и миллионы других специалистов!

РЕКЛАМА

поиск работы

Вакансия без возраста

Лидия Горборукова / В России вступил в силу закон, который запрещает работодателям указывать в вакансиях дискриминационные требования, не связанные с деловыми качествами работника, в том числе пол, возраст, национальность, цвет кожи. Эксперты говорят о том, что существенных изменений на рынке труда новый документ не принесет, а только усложнит работу менеджеров по персоналу.

Теперь работодатель не вправе указывать в вакансии требования по полу, расе, цвету кожи, национальности, языку и происхождению, имущественному, семейному, социальному и должностному положению. Также в вакансии запрещается указывать возраст, место жительства, отношение к религии, убеждениям, принадлежности или непринадлежности к общественным объединениям или каким-либо социальным группам, а также другие обстоятельства, которые не связаны с деловыми качествами работников.

Документ уточняет понятие «дискриминация» и устанавливает административную ответственность за распространение информации о вакансиях, которые содержат ограничения дискриминационного характера.

Теперь за подобные нарушения работодателей будут карать административным штрафом: для граждан он составляет от 500 до 1 тыс. рублей; для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица – от 3 до 5 тыс. рублей; для юридических лиц – от 10 до 15 тыс. рублей.

Анатолий Кривоносов, директор Санкт-Петербургского колледжа строительной индустрии и городского хозяйства, отметил, что ничего нового в законодательстве не произошло. «Правила о запрете дискриминации по полу, возрасту и т. д. и раньше были прописаны в существующих регулирующих документах РФ. А зачем появился отдельный закон – непонятно», – высказал он свою точку зрения.

Инна Ганус, первый заместитель председателя Комитета по науке и высшей школе Санкт-Петербурга, напротив, уверена, что новый документ очень важен для рынка труда, а работодатели прислушаются к тому, что на законодательном уровне установлен запрет на ограничения.

Мила Головченко, руководитель пресс-службы Head Hunter по СЗФО, рассказала, что на портале hh.ru было порядка 25%



Руководитель все равно возьмет того кандидата, который максимально соответствует его параметрам

Доказать дискриминацию по какому-либо из признаков в случае многоступенчатого грамотного отбора кандидатов практически невозможно

вакансий, содержащих различные требования к сотрудникам, которые теперь можно отнести к дискриминационным. Наиболее часто встречаемые – это пол, возраст, внешние данные. По ее словам, Head Hunter разослал всем своим клиентам уведомление об изменениях в правилах размещения вакансий на hh.ru.

«Несомненно, потребуется время, чтобы все участники рынка перестроились под новые требования. В будущем примеров,

когда работодатель выбирает кандидата, основываясь на таких факторах, как возраст или пол, будет все меньше», – уверена Мила Головченко.

Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», считает, что идея «антидискриминирующего» закона хороша, но вот воплощение, как часто у нас случается, подкачало. Эксперт считает, что принятый закон усложнит работу менеджерам по

персоналу и приведет к увеличению индустриальности в вакансиях, ведь руководитель все равно возьмет того кандидата, который максимально соответствует его параметрам, а доказать дискриминацию по какому-либо из признаков в случае многоступенчатого грамотного отбора кандидатов практически невозможно.

«Если компания состоит из 20-25-летних людей, специализируется, например, на услугах в IT и ищет ассистента руководителя проектов, то маловероятно, что найдется 50-летний специалист, которому будет комфортно работать на такой позиции. Но по новому закону мы не можем ограничить возраст в заявленной вакансии. Это значит, что теперь менеджеру по персоналу придется прочитать большее количество резюме, чем раньше, для закрытия одной позиции. То же самое касается и пола кандидата, – привела пример Наталья Сулова. – Безусловно, есть вакансии, замещать которые могут только мужчины, и это прописано в КЗоТе. Но для большинства вакансий предпочтение «девочки или мальчик» исходит от непосредственного руководителя. Это может быть обусловлено как специфической позицией, так и командообразованием (например, когда команда исторически складывается из женщин, и руководитель предпочитает работать с женским коллективом)».

Алексей Захаров, президент рекрутингового портала Superjob.ru, очень резко настроен против вышедшего закона. По его словам, российский Трудовой кодекс уже не одно десятилетие запрещает любую дискриминацию (по полу, возрасту, вероисповеданию, семейному положению и пр.). «Смысл принятия дублирующего закона мне совершенно непонятен. Это просто популистская возня, из-за которой усложнится и процесс поиска работы, и процесс подбора персонала», – раскритиковал новый закон Алексей Захаров.

«Что касается портала Superjob.ru, никаких изменений в правила размещения вакансий мы не вводим. Да, мы убрали соответствующие поля из объявлений, но ничто не мешает работодателю прописать в «дискриминационные» требования непосредственно в тексте вакансии или отказать в работе, придумав этическое объяснение», – подчеркнул Алексей Захаров.

Что касается работодателей, то согласно опросу на портале Superjob.ru, большинство из них считают, что по факту ничего не изменится, просто придется больше времени тратить на заведомо ненужные собеседования и придумывать причины отказа.

Профессиональный обход

Лидия Горборукова / Бизнес все равно найдет возможность принимать на работу тех, кто способен лучше других справиться с задачами компании, уверены эксперты.

«На мой взгляд, масштаб проблемы трудовой дискриминации сильно преувеличен: как правило, российские компании до этого не опускаются, а ищут настоящих специалистов, иначе не видели бы мы в офисах матерей-одиночек, и отцов-одиночек, и представителей сексуальных меньшинств. Но чтобы не проиграть, в конкурентной среде работодатель вынужден обра-

щать внимание на уровень профессионализма», – высказал свою точку зрения Алексей Захаров, президент рекрутингового портала Superjob.ru. Он уверен, что на рынке труда существует только одна дискриминация – по уровню профессионализма. Эксперты признают, что бывают ситуации, когда работодатель заинтересован именно в молодом специалисте, например продавец в магазине молодежной одежды, менеджер по работе с соцсетями и пр. И в этих случаях менеджеры по персоналу будут искать способы обойти закон. Они найдут множество других причин

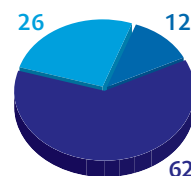
для отказа возрастным соискателям – уточнят возраст по телефону или на собеседовании, определят возраст по датам окончания учебы или стажу работы в резюме, укажут в вакансиях возрастные предпочтения, а не ограничения, устроят жесткий конкурсный отбор и т. д. Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», уверена, что на рынке строительства и недвижимости до сих пор серьезный дефицит профессионалов, поэтому серьезные компании давно ориентированы на удержание специалистов, создание для них адекватных условий рабо-

ты, поэтому для хороших специалистов глобально ничего не изменится. «У нас очень распространено мнение о том, что российский работодатель всяческими способами стремится обойти законодательные нормы. Тем не менее рынок недвижимости и строительства давно работает по современным стандартам в части кадровой политики. Присутствующие на рынке филиалы иностранных компаний заставляют и российские «держать марку» не только в плане размера финансового вознаграждения, но и в плане кадровой политики и командообразования», – считает Наталья Сулова.

Мила Головченко, руководитель пресс-службы Head Hunter по СЗФО, добавила, что в течение ближайших нескольких лет на рынке труда должны произойти кардинальные изменения: он станет более гуманным и честным по отношению к соискателям.

В первую очередь HR-специалист должен оценивать кандидата по его профессиональным навыкам, знаниям и опыту. Именно эти факторы являются основой для принятия решения, подходит ли кандидат на открытую в компании вакансию или нет.

Оценка работодателями отмены графы «возраст» при размещении вакансии, %



Источник: Superjob.ru

Петербургские строители выходят на национальный уровень



Анна Шаповалова / 22 июля состоялось итоговое заседание оргкомитета первого регионального этапа национального конкурса «Строймастер-2013». ➔

Путем голосования были определены победители в следующих шести номинациях:

- 100 лучших рабочих строительного комплекса России;
- 100 лучших бригад строительного комплекса России;
- Ветеран строительной отрасли России (I, II, III степеней);
- Лучшая трудовая династия строительного комплекса России;
- Лучший руководитель организации строительного комплекса России;
- Лучшее учебное заведение, осуществляющее подготовку

специалистов рабочих профессий для строительной отрасли.

Всего в конкурсе приняли участие около 300 специалистов строительных профессий. Это представители ведущих строительных компаний города, таких как ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ЗАО «47 Трест», ОАО «Мостоотряд № 19», ЗАО «Пилон», ОАО «Метрострой» и др.

Отраслевые конкурсы профессионального мастерства стали неотъемлемой частью графика деловых мероприятий строительных компаний Санкт-Петербурга. «Строймастер» наглядно демонстриру-

ет внимание к труду каждого отдельного рабочего, стройка перестает быть обезличенной, а рабочие специальности вновь становятся уважаемыми и престижными.

По словам координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, генерального директора НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, на момент возникновения «Строймастера» в городе уже была разработана и отлажена система проведения конкурсов с очным участием рабочих строительных специальностей. «В этом году штукатуры и каменщики традиционно соревновались в режиме реального времени

в равных условиях, – отмечает координатор. – И именно уровень их мастерства позволил жюри выявить самых лучших».

Имена победителей (I, II, III) первого регионального этапа национального конкурса «Строймастер-2013» будут объявлены 5 августа во Дворце Труда. Все они получат заслуженные награды и станут номинантами национального конкурса российских строителей «Строймастер». А победители, получившие I степень, будут приглашены на церемонию награждения в Москву в преддверии празднования Дня строителя.



2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года



Программа праздника:

- X спартакиада строителей «За труд и долголетие»
- Награждение лучших строителей
- Торжественный молебен в храме Первоверховного Апостола Петра – Храме строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады

Генеральный партнер



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Партнер:

Lemminkäinen

20 ЛЕТ ЛСР Группа

ДИАМАНТ

ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Ленстройрест

ГЛАВСТРОЙ-СПБ

SetiGroup

СМД «МОНОМЕТРОЙ»

КОМПАКТ

ИНТАРСИЯ

Генеральный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ @СН

Ведущий медиапартнер

Ктострой.ру

Стратегический информационный партнер

Официальный информационный партнер

Генеральный партнер-интернет

Ктострой.ру

Официальный информационный партнер

ГОРБИСИТ

www.stroysoyuz.ru ss00@stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций

Газпром поддал газу Карелии

Михаил Немировский / ОАО «Газпром» приступило к газификации четырех районов Республики Карелия. До 2015 года монополист вложит в инфраструктурные мероприятия 8,8 млрд рублей.

Символический старт газификации четырех приладожских районов Карелии был дан накануне в Олонке. У новой газовой котельной в центре города был сварен первый шов на газопроводе, который сначала обеспечит природным газом Олонецкий и Питкярантский районы, а впоследствии будет соединен с другой газовой трубой, планируемой к строительству в Лахденпохском и Сортавальском районах. Ожидается, что с подведением газа новая котельная обеспечит надежное теплоснабжение близлежащих домов, детского сада, детской спортивной школы и административных зданий. Все операции здесь автоматизированы, в котельной не будет работать ни одного человека, на случай перебоев с электроэнергией установлен дизель-генератор. В сравнении с действующей угольной котельной новая будет выбрасывать в воздух в 95 раз меньше вредных веществ.

Договор о газификации районов региона между ОАО «Газпром» и правительством Республики Карелия был подписан в ноябре 2011 года. Соглашение предполагает, что Газпром финансирует строительство межпоселковых газопроводов, обеспечивающих доведение газа до населенных пунктов, а региональные и местные власти отвечают за прокладку уличных сетей и подготовку потребителей к приему газа. Функции инвестора и координатора по программе газификации регионов РФ выполняет ООО «Газпром межрегионгаз» (100% дочернее общество ОАО



Газпром обещает, что к строящимся сегодня котельным газ будет подведен до конца 2013 года

«Газпром»). Представителем на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Республики Карелия и Калининградской области является ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург». С 2007 по 2012 годы на выполнение программы газификации Республики Карелия газовой монополист направил более 1,1 млрд рублей. Общий объем инвестиций ОАО «Газпром» на строительство объектов газификации в районах Карелии, в том числе Северного Приладожья, до 2015 года составит 8,8 млрд рублей. В ближайшие годы в Карелии Газпром планирует построить 4 газопровода-отвода от магистральных газопроводов и газораспределительных станций, а также 14 межпоселковых газопроводов. В рамках программы за счет бюджетов разных уровней будут построены 500 км распределительных сетей газопровода по 75 населенным пунктам в районах Северного Приладожья, что позволит обеспечить природным газом порядка 17 тыс. квартир и домовладений и возвести 69 газовых котельных. В частности, в Олонецком районе в 2013-2014 годах будет построено 19 котельных для работы на природном газе, заменено более 70 км тепловых сетей.

В свою очередь, глава республики Александр Худилайнен отметил, что с вводом новых котельных стоимость тепловой энергии останется прежней, однако значительно сократятся затраты бюджетов на закупку топлива.

упор власти делают на разработку концепции продвижения архангельского туризма на российский и мировом рынках, усиление информационной кампании о туристических ресурсах и продуктах Поморья, а также развитие туристической инфраструктуры, включая создание мест размещения, оборудование туристских стоянок, строительство и модернизацию ряда ключевых туристических объектов.

справка

ОАО «Газпром» и Карелия скрепили отношения бессрочным соглашением в 2005 году. Уже через два года была разработана генеральная схема газоснабжения и газификации республики, а еще через 4 года перспективы были оформлены в программу. С 2007 года в республике были газифицированы 16 населенных пунктов, введены в эксплуатацию 7 газовых котельных. Уровень газификации Карелии вырос на 2,6%, но все еще остается невысоким и составляет 4,4% (в среднем по России – 63,2%). Ожидается, что к 2015 году этот показатель вырастет до 9%.

Миллиард на физкультуру

Михаил Немировский / **Власти Поморья утвердили программу по развитию спорта, туризма и молодежной политики до 2020 года объемом 14 млрд рублей. В течение 7 лет в регионе появится 25 высокотехнологичных спортивных комплексов.**

По словам губернатора области Игоря Орлова, программа прошла широкое обсуждение с участием представителей федеральных, региональных и муниципальных органов власти, депутатов, общественных организаций и объединений. Она направлена на развитие сети спортивных сооружений, а также создание условий для развития туризма. Мероприятия по реализации этих направлений отражены в пяти подпрограммах документа. До 2020 года на разви-

тие спорта и туризма планируется выделить более 14 млрд рублей из бюджетов всех уровней и внебюджетных источников, в том числе свыше 10 млрд рублей из областного бюджета. В 2014 году на эти цели в региональной казне будет предусмотрено 1 млрд рублей. По словам министра по делам молодежи и спорту Архангельской области Елены Доценко, за 7 лет в регионе планируется построить 25 современных спортивных объектов, в том числе два лыжно-биатлонных центра в Малиновке Устьянского района и Малых Карелах Приморского района, стадион, легкоатлетический манеж, стрелковый тир, шесть крытых хоккейных кортов с искусственным льдом, пять плавательных бассейнов, шесть ФОКов и три лыжероллерные трассы. «На сегодня регион обеспечен спортобъектами

только на треть», – призналась чиновник. Кроме того, к 2020 году в Архангельской области планируется обустроить более 80 хоккейных и универсальных спортивных площадок, скейт-площадок, футбольных полей, провести капитальный ремонт 15 спортсооружений и оснастить современным оборудованием около 30 объектов. Что касается туристической составляющей, то здесь основной

цифра

10 млрд рублей

выделит областной бюджет на создание спортивной и туристической инфраструктуры

НОВОСТИ

Управление госзаказа НАО объявило о проведении 11 аукционов на строительство новых домов на сумму 59 млн рублей. Согласно объявленным процедурам, к июню следующего года должны быть построены и введены в эксплуатацию 5 домов в д. Ома, 3 дома в пос. Нельмин-Нос и 3 дома в пос. Красное, сообщает пресс-служба администрации округа. Кроме этого, в рассматриваемый период федеральным казенным предприятием «Аэропорт Амдерма» объявлен открытый конкурс на право заключения договора подряда на разработку проектной документации по объекту «Реконструкция аэропортового комплекса (п. Амдерма)» на сумму 55 млн рублей. Финансирование предполагается из федерального бюджета в рамках подпрограммы «Гражданская авиация» федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России (2010-2015 годы)» по программе Федеральная адресная инвестиционная программа на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов. Стоимость проекта реконструкции за счет средств федерального бюджета не должна превышать 781,6 млн рублей в ценах соответствующих лет по федеральной целевой программе.

Администрация Калининграда исключила из программы капитального ремонта 33 многоквартирных жилых дома, передает asinfo.ru со ссылкой на заместителя главы администрации Сергея Мельникова. Такие меры были приняты в связи с тем, что жильцы не смогли собрать необходимое для получения бюджетной субсидии софинансирование, либо на общем собрании собственников приняли решение отказаться от участия в программе капремонта. В результате корректировки программы высвободилось более 90 млн рублей бюджетных средств. Взамен исключенных 33 объектов из резервного перечня в программу будут включены 65 жилых домов, которые нуждаются в капремонте крыши, лифтов и подвальных помещений. Начальник управления жилищного и коммунального хозяйства Александр Купцов уточнил, что из 65 объектов, включенных в резервный перечень в основной, возможно, не все будут отремонтированы в этом году. По ним готова проектно-сметная документация, однако не собраны средства собственников, поскольку еще неделю назад дома не входили в программу капремонта.

Республика Коми направит 22 млрд рублей на реализацию «майских» указов президента РФ. По словам заместителя главы министра финансов региона Владимира Тукмакова, эта сумма составляет 27% расходной части бюджета республики. На реализацию положений указов предусмотрены и максимальные объемы дополнительного финансирования. В апреле 2013 года внесены изменения в часть увеличения расходов в закон о республиканском бюджете. Вопрос увеличения расходов республиканского бюджета будет рассмотрен и на сентябрьской сессии Государственного Совета республики. Министерство финансов формирует предложения по поправкам. С учетом динамики поступления доходов по итогам первого полугодия будет понятна картина с источниками финансирования расходов.

Строители не в силах вытравить запах

Максим Шумов / В течение двух лет петербургский рынок жилищного строительства не может преодолеть проблему превышения допустимой нормы аммиака в новостройках. Несмотря на обсуждение на высшем уровне и многочисленные лабораторные исследования, причины появления запаха так и остались неясными, отмечают эксперты. ➔

Скандал с превышением ПДК аммиака в новостройках разразился на петербургском рынке в 2010-2011 годах. Летом 2011 года жильцы нововведенных в эксплуатацию квартир массово жаловались в комиссию по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области на резкий запах аммиака. По словам граждан, проветривание квартир давало только временный результат, а в жару запах усиливался. В результате лабораторных исследований одной из квартир было установлено, что концентрация аммиака в воздухе жилого помещения превышает предельно допустимые в 17,6 раза, что является нарушением действующих санитарных норм и правил на территории Российской Федерации. После этого комиссия организовала для обратившихся в службу дольщиков независимую экспертизу на содержание аммиака в составе монолита и в бетонной стяжке, чтобы определить степень опасности проживания в таких квартирах.

Попадание в пятерку

Тогда наличие этой проблемы пусть и частично, но подтвердили пять крупных городских застройщиков. «Компания до завершения всех исследований и получения экспертных заключений официально не называла и не называет причину появления запаха в бетоне: цемент, морозостойчивые добавки или что-то еще. Поскольку на объектах работало большое количество поставщиков, мы не будем называть до получения официальных результатов компания, которая поставила некачественный продукт. Кроме того, на сегодняшний день невозможно даже определенно говорить, что причиной является именно бетон», — комментировали проблему в пресс-службе одного из застройщиков. Похожие комментарии были получены и от других девелоперов. В компаниях также сообщали, что изучать эту проблему будут несколько групп химиков из пяти институтов Москвы и Петербурга. Однако же результаты исследования так и не были оглашены. Только финская «ЮИТ» осмелилась назвать точное число пострадавших — владельцы 40 квартир обратились с жалобами в ее офис. При этом в ЖК «Оптимист» запах аммиака был зарегистрирован в 400-500 квартирах.

Не избежало этой доли и бюджетное жилье. Осенью 2011 года появились жалобы на запах в квартирах объекта компании «КВС», который она строила на бюджетные деньги по заказу Комитета по строительству. В эксплуатацию он был сдан еще в марте 2010 года, однако жалобы от жителей поступили в Роспотребнадзор только спустя полтора года — в октябре 2011-го. Экспертизу воздуха в их квартирах проводило ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии», подведомственное петербургскому Роспотребнадзору. По данным экспертизы ПДК аммиака в одной из комнат «зараженной» квартиры была превышена в 68 раз. Именно «КВС», по мнению Роспотребнадзора, явилось виновником ситуации. Фирма, в свою очередь, обратилась в арбитраж с требованием признать решение Роспотребнадзора незаконным. В итоге «КВС» доказала, что построен-



Фото: Наталья Сулова



В поисках эффективного средства устранения запаха ряд застройщиков приостановили реализацию «пораженных» квартир

ный дом полностью соответствует требованиям технических регламентов и проектной документации, а значит, вины компании в появлении аммиачного запаха нет. Роспотребнадзор обжаловал вердикт первой инстанции в апелляционном суде, однако дело вновь проиграл.

Возможные причины

Непосредственно в разгар скандала версий о причинах появления запаха в новостройках было множество, однако спустя два года эксперты комментируют эту тему осторожно. В частности, в 2011 году с трибуны III съезда строителей Северо-Запада на тот момент руководитель Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга Александр Орт заявил в качестве виновника присутствия аммиачного запаха в квартирах специальную антиморозную добавку в бетон «Цемактив 3», которую ООО «Цемактив-Санкт-Петербург» поставляло крупнейшим городским застройщикам. Впрочем, реакция производителя последовала незамедлительно. В компании заявили, что применяют только сырье, разрешенное в качестве модификаторов для бетонов и строительных растворов основополагающими нормативными документами. А от производства добавок, в состав которых входят аммиакосодержащие компоненты, компания отказалась в 2010 году.

Сегодня же Александр Орт более осторожен в своих заключениях: «Среди основных причин превышения допустимой нормы аммиака на строительных объектах в 2011 году есть три возможные: применяемые присадки, некачественный цемент либо особенности состава песка, давшие реакцию на аммиак». Однако, по его словам, до сих пор однозначно сказать, какой из этих факторов вызвал превышение допустимой нормы аммиака, нельзя, так

как наблюдался очень большой разброс по времени возникновения проблем и географии строительных объектов. Кроме того, даже на одном объекте могла быть выявлена всего одна лестничная клетка, либо всего 1-2 квартиры с превышением предельных параметров аммиака, поэтому какой-то системы однозначно выявить не удалось. «До сих пор не выработано однозначных методов борьбы с «проблемой аммиака». Каждый застройщик решал этот вопрос по-своему, где-то меняли квартиру, где-то сдвигали срок заселения. Для предотвращения повторных прецедентов превышения допустимой нормы аммиака застройщиками на строительных площадках налажен входной контроль проб бетона», — говорит эксперт. Экспертиза причин проявления запаха на стройке пока не завершена, подтвердил заведующий кафедрой строительных материалов и технологий ГАСУ, профессор Юрий Пухаренко. «Использование различных присадок и компонентов бетонной смеси — лишь один из факторов появления неприятного запаха. Пока ясно лишь то, что его причиной действительно является аммиак. Универсальный способ устранения проблемы мы не нашли до сих пор», — сообщил господин Пухаренко.

«Возникновение повышенных концентраций аммиака в железобетонных зданиях может быть обусловлено применением модификаторов бетона при зимнем бетонировании на основе карбамида (мочевина) H_2NCONH_2 , — полагает заместитель начальника отдела по государственному строительному надзору Северо-Западного управления Ростехнадзора Алексей Васалатий. — Карбамид является эффективной противоморозной добавкой, так как снижает температуру замерзания воды в бетонной смеси и обеспечивает твердение бетона при отрицательных температурах с достижением критической прочности

МНЕНИЕ



Наталья Сулова,
генеральный директор
коммуникационного агентства
«Репутация»:

Любой «объективный» негатив сказывается на репутации застройщика и, как следствие, на уровне продаж, даже если это касается какого-то фактора, который сам застройщик полностью контролировать не может. В данном случае речь идет о строительных материалах. При этом, если ведется активная информационная кампания разъяснительного характера, шанс минимизировать негативную реакцию покупателей гораздо выше. Ситуация, связанная с запахом аммиака в новостройках, произошедшая сразу же у нескольких компаний одновременно, показала, что компании, которые работают в том числе и на европейском рынке, оказались более подготовленными в информационном плане к чрезвычайным, кризисным ситуациям. Рецепт решения вопроса с точки зрения информации прост: важно вести активную объясняющую кампанию, говорить о том, что предпринимаются меры по решению проблемы, то есть иметь открытую позицию, рассказывать о проблеме, а не ждать, пока управление информацией в свои руки возьмут журналисты, а не компания. А традиции постсоветских компаний таковы, что они привыкли скрывать негативные факты, нежели открыто о них говорить.

в короткие сроки и при этом имеет относительно низкую стоимость».

По словам эксперта, существует как минимум три варианта образования аммиака из карбамида. Два из них связаны с нарушением технологии зимнего бетонирования. Например, к разложению карбамида с образованием аммиака может привести бетонирование с одновременным применением обогрева и введением в бетон карбамидной добавки. Одновременное применение карбамидной добавки и добавок суперпластификаторов, содержащих в своем составе органические кислоты или спирты, также приводит к образованию аммиака. Также привести к разложению карбамида до аммиака и углекислого газа может низкая культура производства работ и связанное с ней попадание в твердеющий бетон с добавкой карбамида уробактерий. Кроме того, причиной может выступать применение в бетонах некачественного цемента из стран Северной Африки, Китая, Турции, где в качестве добавки интенсификации помола используется триэтанолламин, который также может гидролизироваться с образованием аммиака.

И мытьем, и катаньем

В стремлении снять проблему «ароматного» жилья застройщики вынуждены были прибегнуть к различным технологиям. По мнению экспертов, если запах невозможно выветрить, застройщик должен был каким-то образом закрывать бетонный пол и стены, от которых идут испарения. Это могут быть, например, специальные газоизоляционные мембраны. Как сообщил господин Пухаренко, велась разработка сразу нескольких методов по устранению запаха аммиака в готовых квартирах. Это метод кольтматации — заполнение специальным раствором пор бетона. Раствор нейтрализует аммиак. Сверху стенки покрываются

другим раствором, который не дает выйти наружу остаточному аммиаку. Например, ЛенСпецСМУ применяло сразу несколько специальных составов, которыми обрабатывались квартиры.

Самые передовые технологии взял на вооружение финский концерн «ЮИТ». В частности, как рассказали эксперты, компания применяла специальную штукатурку, после нанесения которой запах исчезает. Кроме того, в компании помимо обработки помещений для «блокировки» аммиака осуществляли очистку воздуха специальными фильтрами. «ЮИТ», ко всему прочему, активно проводил исследования с привлечением финских экспертов по поиску источника запаха аммиака.

Целью комплекс исследований проблемы организовало НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» (в партнерство входит большинство крупных застройщиков города). На основании полученных данных, а также на основе нормативных положений ГОСТ 7473-2010, с правами его неточностей и противоречий, с учетом особенностей производства, транспортировки, применения, контроля качества и оценке соответствия бетонных смесей членов СРО был подготовлен стандарт организации «Смеси бетонные. Правила производства и приемки». Данный стандарт был принят общим собранием членов НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». «Для осуществления контроля выполнения данного СТО объединение инвестировало средства в создание мобильной экспресс-лаборатории, позволяющей исследовать состав бетона и выдавать заключение о качестве бетонной смеси в течение 10-15 минут», – заявил руководитель СРО.

Собственный комплекс мероприятий инициировал и застройщик Setl City. Как сообщили пресс-службе девелопера, с прошлого года в компании действует специальная лаборатория, в задачи которой входит анализ поступающих на строительные площадки материалов на предмет наличия вредных примесей. В рамках данной структуры работают несколько квалифицированных лаборантов, осуществляющих ежедневные замеры на всех строящихся объектах компании. Анализ проводится с помощью спектрофотометра LEKI SS2107. Прибор предназначен для измерения коэффициента пропускания, оптической плотности и концентрации растворов и жидких проб различного происхождения. При помощи спектрофотометра лаборатория Setl City измеряет содержание в материалах карбамида (при его разложении образуется аммиак) через оптический анализ выделений амидного азота по методике «Мочевина», разработанной ООО «РосАналит» в рамках химического факультета СПбГУ.

В общей сложности лаборатория проводит около 15-20 измерений в день: проверяются все без исключения партии смесей, поступающие на строительные площадки компании. При обнаружении превышения предельно допустимой концентрации карбамида (более 40 мг на 1 кг смеси) партия на объект не принимается и возвращается поставщику.

Довели до суда

Сами застройщики с опаской комментируют «зловонную» тему. Большинство из них предпочитают не высказываться относительно причин возникновения аммиачного запаха и не озвучивать процесс урегулирования вопросов с дольщиками. Так продолжалось бы и дальше, если бы в апреле 2013 года в Петербурге не появился один из первых судебных прецедентов по итогам скандала с «аммиачными» квартирами. Приморский районный суд удовлетворил требования Елены Каземировой – покупателя квартиры в ЖК «Оптимист» от компании «ЮИТ». Госпожа Каземирова получила в собственность квартиру с превышением ПДК аммиака, но обменивать ее на другое помеще-

она отказалась, потребовав у девелопера скидку. Предложенная скидка в 10% покупательницу не удовлетворила, и в конце апреля 2012 года она подала иск к компании ЗАО «ЮИТ СПб». В итоге Приморский районный суд постановил уценить квартиру на 15% стоимости и вернуть еще 30% средств в качестве штрафов. В итоге Елене Каземировой удалось вернуть 55% стоимости квартиры. Комментировать процесс застройщик отказался, но, по неофициальным данным, «ЮИТ» планирует подавать апелляцию. Кроме того, в ближайшем будущем застройщику еще предстоит вернуться в суд – в адрес компании было подано еще два иска, связанных с превышением концентрации аммиака в жилом комплексе. В то же время, по словам руководителя практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Дмитрия Некрестьянова, апрельское судебное решение нельзя назвать показательным, и волны исков к крупнейшим застройщикам ждать не стоит. «Совершенно непонятно, чего хотела добиться своим иском госпожа Каземирова. Получить побольше денег с застройщика? Даже если апелляцию застройщика отклонят, гражданка окажется с деньгами в квартире, где просто невозможно жить. А насколько я знаю, универсального средства по стопроцентному устранению запаха нет. Большинство



После событий 2011 года многие застройщики обзавелись собственными лабораториями по контролю качества стройматериалов

людей понимают, что вопрос не в деньгах, а в том, где и как дальше жить. Именно поэтому уже два года эти вопросы дольщики и девелоперы решают любовно», – считает эксперт.

Его слова подтверждает реальная практика решения вопросов по квартирам с запахом. В большинстве случаев проблема превышения ПДК аммиака решалась застройщиком и дольщиками в мирном ключе. В частности, «ЮИТ» покупателям жилья предлагал либо получить квартиру в собственность с условием отказа от претензий, либо вернуть квартиры компании «ЮИТ» за уплаченную сумму плюс 10% от стоимости квартиры в качестве штрафа. Всего было разорвано около 40 договоров.

«Все эти ПДК и ПДУ – в реальных условиях довольно условная вещь. И в течение длительного судебного процесса, полагаю, застройщику ничего не стоит отклонить все претензии потребителей. Другое дело, что уважающие себя компании не будут идти на принцип ради нескольких сотых от нормы. Крупный бизнес должен поддерживать имя на рынке и престиж. А это много больше, чем несколько десятков квартир», – резюмировал господин Некрестьянов.

Опасность рецидива

Несмотря на то что в 2011 году от ПДК аммиака пострадал ограниченный круг застройщиков, независимые эксперты уже тогда допускали, что компаний, чьи постройки могут со временем «пропахнуть»,

МНЕНИЕ



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

– На мой взгляд, в сигналах от граждан – участников долевого строительства, которые появлялись на протяжении последних лет, можно проследить определенную тенденцию. Несложно заметить, что в нареканиях на качество построенного жилья некоторые компании-застройщики упоминаются чаще других. «СТК Полифас» Кадабинского (см. «Строительный Еженедельник», № 25 от 08.07.2013), не в срок сданные квадратные метры жилья, а потом и запахи в придачу – все это звенья одной цепи, пусть и разные по своему весу и калибру. А как известно, где тонко, там и рвется, или, еще точнее, сколько веревочке ни виться, а конец будет. И застройщикам, о которых идет речь, надо об этом помнить.

может быть и больше. Запах, как заявляли эксперты, проявлялся лишь со временем и в основном в теплое время года.

Подтверждение этому появилось уже летом 2012 года, когда был зафиксирован рост обращений в комиссию. Наибольший объем рекламаций пришлось на жилые проекты в Кудрово, возводимые одним из петербургских застройщиков.

Запах аммиака в квартирах нового жилого комплекса в Кудрово появился весной 2013 года, когда потеплело, но примерно за месяц-полтора он выветрился, расска-

с аммиаком клиенты черпают в социальных сетях и на форумах. Если есть возможность, то покупатели стараются посетить стройку, чтобы лично убедиться в отсутствии запаха в квартирах. «Однако понятно, что это невозможно на этапе котлована или в случае если застройщик не дает доступ на стройплощадку», – говорит эксперт. Подобные квартиры появляются в продаже с дисконтом, однако не каждый покупатель готов на такое приобретение. Пока непонятно, как надежно избавиться от запаха и не проявится ли проблема впоследствии. При этом эксперт полагает, что «аммиачные» квартиры не испортили имидж застройщиков. Покупатели рассматривают данную проблему как единичный случай.

Никаких серьезных последствий на рынке новостроек эта ситуация не вызвала, считает директор департамента новостроек NAI Besag Полина Яковлева. «Разумеется, данная новость сказалась на репутации компаний, в объектах которых было выявлено превышение нормы аммиака, но люди все же не отвернулись от застройщиков, а стали более внимательными. Компании, в свою очередь, пытаются исправлять свои ошибки и становятся более клиентоориентированными», – отмечает госпожа Яковлева. При этом эксперт уверена, что предоставлять новые квартиры взамен старых по причине опасности проживания в них – это обязанность застройщика. «Скорее всего, подход был индивидуальный, но никакая скидка не избавит дольщиков от рисков, возникающих при проживании в подобной квартире», – добавила Полина Яковлева.

Не у всех застройщиков превышение нормы было доказано, добавляет Катерина Гусева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АРИН. Более-менее официально, по ее словам, наличие подобной проблем было выявлено у четырех застройщиков, но в целом на рынке с точки зрения спроса это не отразилось никак. «Основные финансовые потери застройщики понесли из-за мероприятий по исследованию и локализации причин появления запаха аммиака. Второй момент – компенсация тем или иным способом покупателям, наиболее пострадавшим от запаха. Это либо возврат денег, либо предложение другой, аналогичной по размеру квартиры либо квартиры в другом жилом комплексе», – говорит эксперт АРИН. При этом снижения цен на квартиры в корпусах, в которых были выявлены квартиры с запахом, не произошло.

Запах на рынке

После «аммиачных» скандалов 2011 года покупатели стали более осмотрительно подходить к выбору квартиры, считают аналитики. По словам заместителя генерального директора «НДВ СПб» Вячеслава Ефремова, в основном информация о проблемах

КСТАТИ

Если потребитель обнаруживает, что в новой квартире присутствует запах аммиака, первое, с чего стоит начать, – это экспертиза, отмечают в комиссии по недвижимости Общества потребителей Петербурга и Ленобласти. Следует написать заявление на имя застройщика с просьбой о ее проведении. В случае отказа следует обратиться с аналогичной просьбой в Роспотребнадзор. Когда на руках оказывается документ, подтверждающий превышение допустимых норм содержания в воздухе аммиака, можно писать претензию застройщику с требованием либо заменить квартиру, либо вернуть все деньги. Это может быть замена квартиры и возмещение убытков, устранение недостатков, расторжение договора и возврат денег.

Офисы готовятся к прибавлению

Андрей Семериков / Рынок офисной недвижимости Петербурга по итогам первого полугодия достиг 1,82 млн кв. м. Так, за первые шесть месяцев, по данным экспертов, было введено четыре офисных центра суммарной арендной площадью свыше 46,5 тыс. кв. м. По итогам года рынок ждет рекордных за последние несколько лет показателей ввода – 290 тыс. кв. м.

На начало III квартала 2013 года объем существующих офисных площадей классов А и В в Санкт-Петербурге достиг 1,82 млн кв. м, из которых 567 100 кв. м – офисы класса А, и 1 257 300 кв. м – офисы класса В, подсчитал Константин Меркель, заместитель директора департамента офисной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург.

По данным компании Maris/Part of the CBRE Affiliate Network, в течение первых шести месяцев 2013 года было введено четыре офисных центра класса В общей площадью 34 тыс. кв. м, что на 20% больше, чем в тот же период 2012 года. Также было введено два офисных центра класса А общей площадью 42 тыс. кв. м.

Марина Пузанова, руководитель направления офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg, рассказывает, что за первое полугодие официально были введены в эксплуатацию бизнес-центры «МегаПарк» и «Преображенский», а также «Великан Парк», который уже заполнен арендаторами.

Специалисты ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate подсчитали, что совокупная арендопригодная площадь качественных бизнес-центров на конец полугодия составила 1843,2 тыс. кв. м.

По оценкам Jones Lang LaSalle, около 74% нового предложения по итогам первого полугодия появилось в историческом центре Петербурга. В то же время в ближайшие полтора года лидером по вводу бизнес-центров станет Московский район с долей 35%. На центральную часть города придется около 33% от общего объема ввода офисных площадей за тот же период.

Лилия Еременко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных площадей компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, говорит, что несмотря на достаточный объем свободных площадей как в классе А, так и в классе В, он распределен по городу неравномерно. «Так, если южные районы Петербурга не испытывают дефицита предложения, то на севере города, а также в Петроградском районе наблюдается недостаток вакантных площадей в качественных бизнес-центрах. Если говорить о Приморском и Выборгском районах, то при имеющемся спросе на бизнес-центры класса В девелоперы отдают предпочтение жилому строительству как более доходной функции. В Петроградском районе существует дефицит подготовленных земельных участков, что не позволяет реализовывать качественные офисные проекты в большом объеме», – поясняет госпожа Еременко.

Баланс спроса и вакансии

По словам Марины Пузановой, в течение первого полугодия отмечалась тенденция снижения спроса на офисные объекты вследствие завышенных ожиданий собственников относительно ставок аренды, что особенно проявилось в сегменте офисных центров класса А с длительным сроком экспозиции на рынке.

Общий объем поглощения офисных площадей за первое полугодие 2013 года составил 38 тыс. кв. м, что в 2,2 раза меньше показателя за первое полугодие 2012 года, подсчитала госпожа Пузанова.

Наибольшим спросом, по данным Maris/Part of the CBRE Affiliate Network, пользовались небольшие офисные помещения площадью до 100 кв. м. «В первом полуго-



Бизнес-центр «Преображенский» площадью порядка 20 тыс. кв. м стал одним из крупнейших офисных зданий, введенных во II квартале 2013 года

Ключевые показатели рынка офисной недвижимости Петербурга

Основные показатели. Динамика	Класс А	Класс Вц
Общий объем качественных площадей, тыс. кв. м	1790,5	
в том числе, тыс. кв. м	432,6	1357,9
Изменения с конца 2012 года, %	+3%	+1%
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2013 года, тыс. кв. м	31,6	
в том числе, тыс. кв. м	12,5	19,1
Доля свободных площадей на конец первого полугодия 2013 года, %	15,4	6,7
Изменения с конца 2012 года, %	+8,6 п.п. ↑	+1,2 п.п. ↑
Запрашиваемые арендные ставки*, USD/кв. м/год	280-803	194-800
Изменения арендных ставок в долларовом эквиваленте с конца 2012 года, %	0	-9% ↓

*Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 32,7 рубля.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

дии 2013 года на них пришлось 69% всех запросов, что на три процентных пункта больше, чем в 2012 году (66%). На два процентных пункта увеличилась доля помещений более 1 тыс. кв. м», – говорится в аналитическом отчете компании.

В течение первого полугодия объем вакантных площадей на офисном рынке постепенно снижался. Константин Меркель подсчитал, что на конец июня свободные площади в офисных центрах класса А и В насчитывали около 142 тыс. кв. м, в то время как в конце 2012 года их объем достигал 160 тыс. кв. м. Совокупная доля свободных площадей, по его словам, составила 7,8%, из них 12,5% – в классе А, 5,8% – в классе В.

Динамичные ставки

Марина Пузанова отмечает, что средние запрашиваемые арендные ставки на офисные объекты класса А по итогам первого полугодия в рублевом исчислении показали рост 6% в сравнении с показателем конца 2012 года. В долларовом исчислении номинально роста ставки аренды не произошло, что связано с волатильностью курса валюты.

«Отмечается увеличение средней запрашиваемой ставки аренды в долларовом исчислении на 5% в действующих бизнес-центрах класса А. Данный рост ставки обусловлен «вымыванием» с рынка ликвидного предложения. Происходило плавное снижение средней запрашиваемой ставки аренды в бизнес-центрах

класса В, в рублевом исчислении ставка снизилась на 4%, в долларовом исчислении – на 9% в сравнении с показателем конца 2012 года», – добавляет госпожа Пузанова.

По данным Jones Lang LaSalle, уровень ставок составляет 350-430 USD за 1 кв. м в год в бизнес-центрах класса А и 270-350 USD за 1 кв. м в год в бизнес-центрах класса В. При этом компании, которые готовы арендовать

Офисные центры, планируемые к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2013 года

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Лидер Тауэр	пл. Конституции, 7	А	38 000
2	Невская ратуша, (1-я оч., корп. 2 и 3)	Новгородская ул. / ул. Моисеенко / Дегтарный пер.	А	34 540
4	Технополис, (2-я оч.)	Пулковское шоссе, 36-38	А	19 400
3	Сенатор, (3-я оч.)	ул. Профессора Попова, 37, к. 4	А	18 090
5	Ренессанс Премиум	ул. Решетникова, 14	А	11 850
6	Станек, 59	пр. Станек, 59, лит. В	В	15 750
7	Луч	пр. Металлистов, 7	В	13 300
8	Пулковское шоссе, 28	Пулковское шоссе, 28	В	10 400
9	Базель	Новгородская ул., 23	В	9500
10	На Царскосельских холмах	Петербургское шоссе / Киевское шоссе	В	6130
11	Крол	Магнитогорская ул. / пр. Энергетиков	В	5400
12	Коли Томчака, 21	ул. Коли Томчака, 21	В	4800
13	Дровяная, 6-8	Дровяная ул., 6-8	В	2240
Всего				189 400

Источник: Colliers International

МНЕНИЕ



Владислав Фадеев,
руководитель
отдела исследо-
ваний компании
Jones Lang LaSalle
в Санкт-Петербурге:

– Сейчас, пожалуй, впервые на офисном рынке Петербурга мы наблюдаем сбалансированную ситуацию. Однако резкое увеличение предложения, которое произойдет в ближайшее время, приведет к обострению конкуренции между объектами. При этом если в 2009-2010 годах конкуренция была в основном по цене, то сейчас речь идет о конкуренции по уровню сервиса.

более 500 кв. м, могут претендовать на определенную скидку со стороны собственника помещения.

В ожидании роста

По прогнозам Константина Меркеля, во втором полугодии ожидается ввод в эксплуатацию 14 офисных центров А- и В-класса суммарной арендной площадью около 190 тыс. кв. м. Таким образом, за 2013 год объем качественного офисного предложения на рынке, по его словам, должен увеличиться на 13%. Марина Пузанова добавляет, что 64% нового предложения составит класс А.

Эксперты Jones Lang LaSalle рассказывают, что в настоящее время на этапе строительства находится порядка 40 бизнес-центров общей арендуемой площадью около 580 тыс. кв. м, почти треть из которых должна быть введена в текущем году. «Таким образом, по итогам 2013 года рынок качественной офисной недвижимости Петербурга увеличится на 290 тыс. кв. м. При реализации заявленных планов данный объем ввода уступит лишь показателям 2008-2009 годов, когда на рынок вышло 406 тыс. и 330 тыс. кв. м соответственно», – подытожили специалисты компании.

Торговля на пике роста

Андрей Семериков / За первые шесть месяцев 2013 года петербургский рынок торговой недвижимости пополнился новыми объектами и, по оценкам некоторых экспертов, превзошел показатели последних пяти лет. ➔

Рынок торговой недвижимости Петербурга переживает новый строительный бум. По словам Анны Никандровой, директора департамента торговой недвижимости Colliers International Санкт-Петербурга, в настоящее время в городе строится около 15 торговых объектов суммарной арендной площадью около 400 тыс. кв. м. Так, по итогам первого полугодия в городе открылись четыре торговых центра суммарной площадью около 120 тыс. кв. м, и предложение в качественных торговых центрах достигло 2,3 млн кв. м.

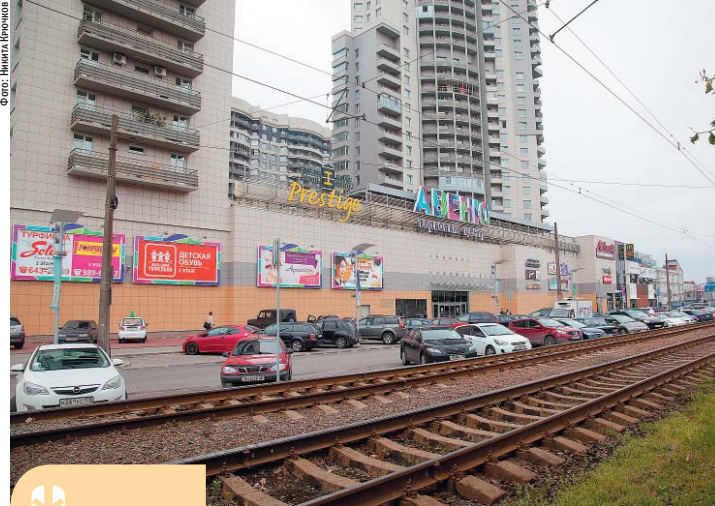
Другие данные приводит Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург: «В первом полугодии 2013 года было введено в эксплуатацию шесть торговых центров, общая площадь которых составляет чуть меньше 300 тыс. кв. м».

По подсчетам аналитиков Jones Lang LaSalle, в первом полугодии были введены в эксплуатацию три торговых объекта общей арендуемой площадью 158,3 тыс. кв. м, что является наивысшим показателем за аналогичный период последних пяти лет.

Специалисты ASTERA говорят, что открылись шесть торговых центров, которые составляют 39,7% от всего предложения площадей, заявленных к открытию в 2013 году. «Объем рынка торговых центров увеличился на 140 тыс. кв. м, прибавил 5% по сравнению с итоговыми показателями 2012 года и составляет сегодня 2,937 млн кв. м. Обеспеченность торговыми площадями в конце июня 2013 года составила 586 кв. м в расчете на 1 тыс. жителей Петербурга», – сообщают эксперты ASTERA.

По данным аналитиков компании, в структуре предложения наибольший прирост пришелся на Фрунзенский и Выборгский районы. За первое полугодие предложение в этих районах выросло на 22,7% и 9,7% соответственно.

Эксперты Jones Lang LaSalle отмечают, что наиболее популярными с точки



В течение первого полугодия арендные ставки в торговых центрах в среднем не претерпели существенных изменений

зрения строительства торговых центров являются Калининский, Приморский и Красносельский районы. «На их долю приходится 53% от запланированных к вводу в 2013-2014 годах качественных торговых площадей. При этом по объему существующего предложения лидером остается Приморский район – на него приходится 22% от общего объема», – говорится в аналитическом отчете компании.

«На протяжении длительного периода спрос на торговую недвижимость растет опережающими темпами. Если открытие новых торговых центров позволяет справиться с возникающим спросом на торговые помещения, то в сегменте street retail наблюдается дефицит предложения в ликвидных локаци-

ях», – отмечает Ольга Аткачис, руководитель отдела торговой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

«Если говорить о функционирующих торговых центрах, то значительный объем свободных площадей существует в объектах со спорной локацией, неудачной концепцией и низким уровнем управления. В качественных торговых центрах есть лист ожидания», – рассказывает Анастасия Балмочных, руководитель отдела торговых площадей Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

Денис Радзимовский считает, что спрос постепенно смещается в крупные торговые центры с большой (свыше 100 юнитов) торговой галерей. «Объекты общей

площадью менее 40 тыс. кв. м перестают быть fashion-destination и становятся в большей степени местом проведения досуга и приобретения товаров повседневного спроса. Постепенно в таких объектах будет увеличиваться доля развлечений, общепита и услуг», – полагает господин Радзимовский.

Анна Никандрова рассказала, что в течение первого полугодия арендные ставки в торговых центрах в среднем не претерпели существенных изменений.

Максимальные базовые ставки сохранились на уровне 2 тыс. USD за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), отмечают эксперты Jones Lang LaSalle.

«Индексация ставок варьируется от 2-4% для якорных арендаторов до 5-6% в год для арендаторов торговой галереи, если ставки выражены в долларах США или евро. Рублевые ставки в среднем индексируются на уровне 7-10% в год. Девелоперы все чаще переходят на смешанную систему взимания арендной ставки, когда арендатор платит фиксированную арендную ставку, прописанную в договоре, или процент с оборота, по принципу «что выше», – поясняет госпожа Никандрова.

МНЕНИЕ



Денис Радзимовский,
генеральный директор S.A. Ricci Санкт-Петербург:

➔ На рынке Санкт-Петербурга усиливается тенденция, связанная с реконцепцией торговой недвижимости. По нашим прогнозам, в ближайшие 3 года до 20% торговых центров будут подвергнуты реконцепции.

Растущие объемы

Андрей Семериков / Объем рынка качественной торговой недвижимости Петербурга, по оценкам экспертов, к концу года может превысить 2 млн кв. м.

По данным Jones Lang LaSalle, до конца года к вводу заявлено около 109 тыс. кв. м качественных торговых площадей. В случае выхода на рынок всех анонсированных объектов совокупный объем площадей в качественных торговых центрах Петербурга превысит 2 млн кв. м, прогнозируют эксперты компании.

«На 2-ю половину года намечено открытие двух региональных торгово-развлекательных центров, которые станут крупнейшими центрами в Невском и Красносельском районах – «Лондон Молл» торговой площадью 63 тыс. кв. м (IV квартал 2013 года) и «Жемчужная

Плаза» торговой площадью 48 тыс. кв. м (III квартал 2013 года)», – отмечает Анна Никандрова, директор департамента торговой недвижимости Colliers International Санкт-Петербурга.

Специалисты ASTERA рассказали, что во втором полугодии 2013 года ожидается открытие семи торговых центров с суммарной арендопригодной площадью 212,7 тыс. кв. м. К числу наиболее крупных проектов относятся торговые центры «Лондон Молл» и «Жемчужная Плаза», считают специалисты компании. По наблюдениям Владислава Фадеева, руководителя отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, сегмент торговой недвижимости Петербурга продолжает демонстрировать взаимосвязь с московским рынком.

«К примеру, если в столице мы наблюдали большие объемы ввода торговых центров в 2004-2006 годах, то в Санкт-Петербурге это произошло в 2006-2008 годах. Сейчас мы видим активизацию развития нового для Петербурга

формата аутлет-центров, три таких объекта были недавно открыты в Москве. Во II квартале текущего года было получено первое разрешение на строительство полноценного аутлет-центра Fashion House в Петербурге. Его ввод в эксплуатацию должен произойти в конце 2014-го или начале 2015 года. В те же сроки должен быть открыт аутлет компании Hines. Кроме того,

было анонсировано строительство аутлет-центра в регионе Vaalimaa (Финляндия), который будет ориентирован на российских покупателей», – рассказывает господин Фадеев.

Анастасия Балмочных, руководитель отдела торговых площадей Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, полагает, что до конца года следует ожидать незначительного

увеличения доли вакантных помещений, поскольку в Санкт-Петербурге будет открыто довольно большое количество торговых центров, и не все из них будут заполнены к моменту открытия. Тем не менее со временем их заполняемость вырастет, что приведет к уменьшению доли свободных площадей в перспективе двух-трех лет, резюмирует госпожа Балмочных.

Торговые центры, введенные в первом полугодии 2013 года

Объект	Девелопер	Адрес	Общая площадь
ТРК «Авеню»	СК «Элис»	Выборгское шоссе, 15	45 000
ТЦ «Чкаловский» (реконструкция)	«Центр строительного бизнеса»	Чкаловский пр., 7	13 200
ТРК «Континент на Звездной» (вторая очередь)	ХК «Адамант»	Звездная ул., 1	65 000
ТРК «Континент на Бухарестской»	ХК «Адамант»	Бухарестская ул., 32	90 000
ТРК «Балкания NOVA» (вторая очередь)	ХК «Адамант»	Балканская пл., 5	75 000
МФК «Литейный, 26»	ООО «Петербург-строй»	Литейный пр., 26	11 500

Источник: S.A. Ricci – Санкт-Петербург

Торговые центры, ожидаемые к вводу во втором полугодии 2013 года

Объект	Девелопер	Адрес	Общая площадь
ТРК «Великан парк»	ООО «Интерком»	Александровский парк	16 000
Заневский каскад (третья очередь)	ХК «Адамант»	Заневский пр./ пр. Энергетиков	62 000
ТРК «Жемчужная плаза»	ООО «Жемчужная Плаза»	Петергофское шоссе	94 000
ТРК «Пять Озер»	FortGroup	Долгоозерная ул./ Командантский пр.	32 000
ТРК «Лондон Молл» (реконцепция)	FortGroup	ул. Коллонтай, 3	83 000
Монпансье	«Индустрия Групп»	ул. Шаврова/ Шуваловский пр.	58500

Источник: S.A. Ricci – Санкт-Петербург

РЖД продает отель

Никита Кулаков / Российский аукционный дом (РАД) в октябре продаст здание гостиницы РЖД, расположенное рядом с Московским вокзалом. Стартовая цена лота – 12 млн рубль. Эксперты считают, что она вырастет на 25-40%.

РАД по поручению ОАО «РЖД» 16 октября продаст здание гостиницы в Петербурге, в Орловском пер., 3 (рядом с Московским вокзалом, сразу за гостиницей «Октябрьская»).

Начальная стоимость лота, состоящего из здания площадью 271,6 кв. м и участка 213 кв. м, – 12 млн рублей. Это двухэтажное здание было возведено в 1848 году, через 30 лет его перестроили по проекту архитектора Соколова. Особняк является объектом культурного наследия. А участок, на котором он расположен, входит в объединенную охранную зону центральных районов Петербурга. Все это накладывает на будущего владельца обязательства по сохранению объекта. Здание несколько лет пустует. Статус аварийного у него нет. Но его состояние не самое блестящее. «После ремонта здесь можно разместить офисы или небольшую гостиницу. Особняк в центре города за небольшие деньги – выгодное вложение. Деловая недвижимость любого формата в двух шагах от Невского проспекта всегда будет востребована. Так что проблем с арендаторами или постояльцами не возникнет», – считает заместитель генерального директора по продаже имущества госкорпорации РАД Динара Усеинова.

В РАД не сомневаются, что желающих купить актив будет немало. Дело в том, что на строительство в центре города Смольный наложил мораторий. А старые здания в районе Невского проспекта продаются редко: одна-две сделки в год. Причем сам Петербург в последние годы практически ничего не продавал. А по тем объектам, что попадали на торги, город устанавливал жесткие сроки для реконструкции – как правило, 3,5 года.

«В случае с объектом РЖД никаких временных ограничений на выполнение работ не будет», – говорит Динара Усеинова. Этот факт, по ее мнению, тоже добавляет лоту привлекательности.

Заявленную цену лота эксперты рынка считают низкой. «Возможно, это связано с техническим состоянием здания и необходимостью дополнительных инвестиций. Но все равно, в ходе торгов цена может вырасти на 25% и более», – рассуждает руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский. Он считает, что делать в здании гостиницу экономически нецелесообразно, поскольку объект очень маленький. Но директор департамента инвестиционных продаж NAI Vescar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков считает, что это возможно. «Здание обладает привлекательным местоположением. В шаговой доступности от вокзала, станции метро «Площадь Восстания». Проблем с заполняемостью не будет», – говорит он. По его прогнозу, лот в процессе торга может подорожать на 30-40%.

Застывший рынок

Андрей Семериков / Рынок складской недвижимости все еще испытывает серьезный дефицит предложения. Ввод новых объектов ожидается только во втором полугодии 2013 года. Так, к концу года рынок вырастет на 7,8% и превысит 1,5 млн кв. м.

По итогам первого полугодия 2013 года общий объем спекулятивного предложения на рынке качественной складской недвижимости Петербурга изменился незначительно, достигнув уровня 1078,5 тыс. кв. м, говорит Венера Лаухина, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Санкт-Петербурга.

Специалисты ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate подсчитали, что на начало июля рынок складской недвижимости насчитывает 1460,7 тыс. кв. м качественных арендопригодных складских площадей.

По оценкам аналитиков Knight Frank St Petersburg, на конец первого полугодия в Петербурге свободно менее 30 тыс. кв. м готовых высококлассных складских площадей. В основном данные площади либо расположены в комплексах с не самой удачной локацией, либо представляют собой не очень удобные для потенциальных арендаторов блоки в комплексах, отмечают эксперты компании.

«В условиях низкой доли вакансий в действующих качественных объектах большинство сделок аренды заключается в строящихся складских комплексах. Объем сделок за первое полугодие 2013 года составил 69 тыс. кв. м, что почти в полтора раза выше результатов первого полугодия прошлого года (40,4 тыс. кв. м заключенных сделок в январе-июне 2012 года). Из них 39 тыс. кв. м арендовано в строящихся складских комплексах, – рассказывает Венера Лаухина. – Недостаток качественных производственно-складских площадей, а также высокий уровень ставок аренды вынуждают компании, ориентированные на аренду небольших складских блоков, сфокусироваться на менее качественных складах класса С».

Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg, говорит, что спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. «Однако за счет освобождения нескольких блоков в крупных складских комплексах и полного отсутствия нового предложения, уровень поглощения спекулятивных складских площадей в первом полугодии показал отрицательное значение (8 тыс. кв. м). Это привело к значительному увеличению среднерыночной доли вакантных площадей – 0,7 п. п. относительно показателя конца 2012 года», – поясняет господин Тюнин.

По данным аналитиков Jones Lang LaSalle, к концу второго квартала доля свободных складских площадей упала ниже 0,5%. В абсолютном выражении объем

МНЕНИЕ



Владимир Скигин, председатель совета директоров UK Satellite Development:

– На рынке складской недвижимости в целом сохранилась основная тенденция 2012 года: это дефицит качественных складских помещений. Из этого вытекают две формирующиеся тенденции – повышение арендных ставок и аренда складских помещений уже на начальном этапе строительства новых проектов. Поэтому можно ожидать рост количества сделок в формате build-to-suit.

свободных качественных площадей составил 8 тыс. кв. м, говорится в аналитическом отчете компании.

«В целом за полугодие объем чистого поглощения составил чуть более 32 тыс. кв. м, при этом на II квартал пришлось лишь 10,5 тыс. кв. м. Низкие объемы поглощения связаны с отсутствием нового предложения, а также свободных площадей в уже существующих складских комплексах. Наиболее востребованным форматом для аренды по-прежнему остаются блоки площадью 3-5 тыс. кв. м», – подсчитали эксперты Jones Lang LaSalle.

Венера Лаухина говорит, что по итогам первого полугодия условия аренды качественных складских площадей не изменились. На конец июня ставки в складах класса А варьировались в диапазоне 120-125 USD за 1 кв. м, класса В – 98-117 USD за 1 кв. м в год (не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи).

Договоры аренды на строящиеся комплексы, по ее словам, заключаются с учетом среднерыночной индексации, которая составляет около 3,5-5% для ставок, выраженных в долларах США или евро, и 7-10% для ставок, выраженных в рублях.

По данным Knight Frank St Petersburg, до конца года ожидается ввод не более 50-60 тыс. кв. м спекулятивных качественных складских площадей.

По оценкам Jones Lang LaSalle, будут введены в эксплуатацию шесть объектов суммарной арендуемой площадью 135 тыс. кв. м.

Аналитики ASTERA подсчитали, что в течение второго полугодия запланирован ввод 113 тыс. кв. м складских площадей (все объекты относятся к классу А). В случае реализации заявленных планов рынок складской недвижимости к концу IV квартала 2013 года вырастет на 7,8% и составит 1573,7 тыс. кв. м, прогнозируют специалисты компании.

Венера Лаухина говорит, что суммарный объем нового предложения составит около

124 тыс. кв. м. Таким образом, прирост предложения за 2013 год должен составить 11,6%, полагает она. По словам госпожи Лаухиной, новое предложение не окажет существенного влияния на долю свободных площадей на рынке, поскольку наблюдается тенденция сдачи складов в аренду еще на этапе строительства здания. Из анонсированных к вводу 123 140 кв. м на 30% площадей уже заключены предварительные договоры аренды, поясняет эксперт.

«В последние годы наиболее активное строительство складских комплексов велось на северном направлении Ленобласти. В настоящий момент здесь на стадии строительства находятся три крупных объекта – «Осиновая роша», «Орион» и «Санкт-Петербург Терминал Комплекс». В то же время большинство проектов, планируемых к реализации в ближайшие два года, расположено на южном направлении области. Это свидетельствует о стабильном интересе арендаторов к складской недвижимости, находящейся рядом с федеральной трассой Москва – Санкт-Петербург», – полагает Наталья Затеишкова, консультант отдела складских и индустриальных площадей компании Jones Lang LaSalle в Петербурге.

«Отсутствие свободных площадей в существующих складских комплексах приводит к конкуренции среди арендаторов за строящиеся помещения. Такая ситуация благоприятна для девелоперов, однако неустойчивость спроса на склады в долгосрочной перспективе приводит к тому, что девелоперы не готовы строить чисто спекулятивные объекты. Наученные ситуацией 2008-2009 годов, застройщики стремятся минимизировать риски незаполнения будущего комплекса как за счет строительства объектов build-to-suit, так и заключая предварительные договоры аренды на начальном этапе реализации спекулятивных проектов», – соглашается с коллегой Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

Складские комплексы, запланированные к вводу во втором полугодии 2013 года

Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Складская площадь, кв. м	Инвестор/ девелопер
«Орион Лоджистикс» (2-я очередь)	Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Левашово, промзона «Каменка»	A	44 000	33 000	«Орион»
Логопарк «Осиновая роша» (2-я очередь)	Парголово, Выборгское шоссе/КАД	A	13 800	13 800	Корпорация «Стерх»
Санкт-Петербургский терминальный комплекс (2-я очередь)	Ленинградская область, Всеволожский район, Буровская волость, массив Ольгино, участок 27	A	27 000	26 000	«Инвест-Бурги»
«Орион Лоджистикс» (3-я очередь)	Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Левашово, промзона «Каменка»	A	7200	7200	«Орион»
Индустриальный парк «Ладога» (1-я очередь)	Всеволожск	A	6500	6200	«Агротрейд»
Логопарк «Троицкий»	Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, КАД	A	43 300	36 940	Конфиденциально
Итого			141 800	123 140	

Источник: Colliers International

Опалубка растет в цене

Лидия Горбукова / Цены на опалубочное оборудование по итогам 2012 года выросли примерно на 10%. Эксперты не исключают дальнейшего повышения стоимости систем опалубки, что связано с увеличением доли монолитного домостроения на строительном рынке. ➔

«Если замирает жилищное строительство, то рынок опалубки также будет стагнировать. Второй момент: пока рынок опалубки будет монополизирован, то малые компании будут владеть жалкое существование и не смогут конкурировать с монополистами. А значит, и цены на опалубочные системы будут завышены», – уверен Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпестростроя».

Сергей Маркович, начальник службы опалубочных систем ЗАО «Актив» (входит в Etalon Group), рассказал, что при возведении жилья и промышленных сооружений применяются и стандартные системы опалубок, и более сложные, технологичные, например такие, как самоподъемные системы, туннельная опалубка, несъемная опалубка и др.

В настоящее время на российском рынке представлены различные системы опалубочного оборудования как зарубежных производителей (MEVA, Doka, Peri), так и аналоги российского производства и стран СНГ («ГАММА», «ОПРУС», «Агрисовгаз», «Вариант» и др.).

Юрий Тяпкин, специалист отдела продаж ТД «Опалубка», отметил, что рынок компаний, продающих опалубку в Петербурге, практически сформировался. «В отрасли активно себя проявляют 10-15 крупных компаний. Новым игрокам тяжело войти

на этот рынок, так как здесь наблюдается ограниченный контингент потребителей», – прокомментировал эксперт.

По словам Сергея Марковича, опалубочные системы являются дорогостоящим оборудованием многообразного использования, поэтому многие строительные организации просто не могут позволить себе приобретение парка опалубки.

«Необходимо учитывать, что опалубочное оборудование необходимо обслуживать: проводить перефранеровку палубы щитов (средняя оборачиваемость фанерной палубы составляет 80 оборотов), ремонт каркаса, очистку и окраску элементов опалубки. Таким образом, беря оборудование в аренду, застройщик снимает с себя ряд обременений, связанных с покупкой, инженерией и обслуживанием опалубочного оборудования», – уверен Сергей Маркович.

Юрий Тяпкин считает, что строительным компаниям, которым требуется опалубка на полгода, лучше взять систему в аренду. Если же застройщик имеет перспективы дальнейшего строительства в полтора года и более, то лучше опалубку купить.

Сергей Маркович отметил, что сейчас стоимость опалубочного оборудования стабильно растет. По его мнению, увеличение цены на российское опалубочное оборудование в первую очередь зави-

сит от стоимости сырья и комплектующих. Например, фанера только с начала 2013 года выросла в цене примерно на 25% и продолжает расти. В отношении импортного оборудования все зависит от курса иностранной валюты и таможенных пошлин на ввоз элементов опалубки. Сергей Маркович в дальнейшем ожидает повышения цен и, как следствие, увеличение арендной платы за опалубочные системы.

Юрий Тяпкин отметил, что по цене зарубежная опалубка в 4-5 раз дороже отечественной. «По качеству она, конечно, долговечнее, но в последнее время и оте-

чественная опалубка «подтянулась». При этом лишь небольшой процент строительных фирм в Петербурге целенаправленно покупает импортную опалубку. Но большинство компаний предпочитают отечественный вариант, относительно недорогой», – прокомментировал эксперт.

Проведя анализ существующих предложений, газета «Строительный Еженедельник» пришла к заключению, что аренда опалубки стен от зарубежного производителя в среднем будет стоить от 700 рублей за 1 кв. м в месяц. Стеновую опалубку российского производства можно взять в аренду на 100 рублей дешевле.

Цена аренды опалубки колонн зарубежного производства высотой 3,3 м составляет от 10 до 12 тыс. рублей в месяц. Российский аналог на рынке предлагают по цене 9 тыс. рублей.

Начальная стоимость аренды опалубки перекрытий на телескопических стойках зарубежного производства высотой до 3,4 м и весом до 3 тонн составит от 300 рублей за 1 кв. м в месяц.

Опалубка перекрытий российского производства обойдется строительной компании в сумму от 240 руб. за «квадрат».

МНЕНИЕ

Сергей Свешков, заместитель директора по развитию ЗАО «Компакт»:

➔ – Монолитная технология сейчас доминирует в жилищном строительстве и дальше ее доля будет только расти. В нашей компании опалубка находится в собственности, поскольку мы строим давно. Что касается вопроса покупать опалубку или брать в аренду, то если компания работает в Петербурге и Ленобласти, и здесь же у нее есть разная опалубка, то она использует свою. А если компания ведет строительство в другом регионе – в нескольких тысячах километров от Петербурга, то, возможно, выгоднее брать систему опалубки в аренду по месту ведения работ, потому что стоимость ее перевозки значительна. Застройщик, выбирающий опалубочную систему, в первую очередь должен руководствоваться техническими разделами проектной документации.



Новая уникальная система для строительства мостов

PERI BCC (Balanced Cantilever Carriage) система навесного бетонирования

- сложность бетонирования не зависит от высоты опоры моста;
- нет необходимости выставлять сплошные подмости;
- возможно бетонировать пролетное строение над ж/д, водой и т. п.;
- идеальна для бетонирования пролетов длиной до нескольких сотен метров;
- способна адаптироваться под переменное сечение пролетного строения моста;
- короткие захваты (3-5 м), следовательно, меньше материала и меньше площадь для складирования его на стройплощадке.

PERI

ООО «ПЕРИ»
Опалубка
Строительные леса
Фанера ламинированная
Офис в Северо-Западном ФО
191119, г. Санкт-Петербург,
ул. Звенигородская, 22
Тел. (812) 325-72-44
Факс (812) 325-72-43
stpeter@peri.ru
www.peri.ru



ПЕТРОМЕТАЛЛ

МЕТАЛЛ В РАБОЧЕЙ ФОРМЕ



ПРОДАЖА МЕТАЛЛОПРОКАТА



РЕЗКА МЕТАЛЛА (ПЛАЗМА, ГИЛЬОТИНА)



ПРОИЗВОДСТВО ПРОСЕЧНО-ВЫТЯЖНОГО ЛИСТА (ПВЛ)



РАЗМОТКА АРМАТУРЫ ИЗ БУХТ В ПРУТОК ДО 14 м



ПРОИЗВОДСТВО СКОБО-ГИБОЧНЫХ ИЗДЕЛИЙ ИЗ АРМАТУРЫ



ПРОИЗВОДСТВО НЕСТАНДАРТНЫХ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ И КОНТЕЙНЕРОВ ДЛЯ ТБО

*Уважаемые строители,
примите самые
теплые поздравления
в день
профессионального
праздника!*

+7 (812) 703-3434

WWW.PTML.RU

+7 (812) 363-3434



ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

(812) 383 7777

www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ
ОАО «Региональное управление геодезии
и кадастра» действует в рамках
федерального закона № 221-ФЗ
«О государственном кадастре недвижимости»,
вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01
от 17.05.2013

Оценка и инвестиционный
консалтинг

Подготовка документов для
регистрации права собственности

Подготовка документов для
прохождения кадастрового учета

Подготовка документов
на ввод объекта в эксплуатацию

Обмерные работы
и техническое обследование

Проектирование объектов
капитального строительства
и согласование перепланировок

Геодезические и
землеустроительные
работы

Инженерно-геологические
изыскания

