

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

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

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

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

Строительная компания
«Подземстройреконструкция»

Свидетельство о допуске № 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗТЕПРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ФС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

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

События

Градсовет отклонил проект Meridian Capital по строительству 300 тыс. кв. м недвижимости – двух кварталов в северной части «Измайловской перспективы».

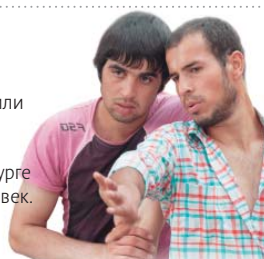
Meridian Capital
не увидел перспективу, стр. 4



События

Чиновники Смольного решили уменьшить количество гастарбайтеров, которые смогут легально работать в Петербурге в 2014 году, на 10 тыс. человек.

Лимит
на гастарбайтеров, стр. 5



Новости регионов, стр. 12 • Жилье, стр. 14-17



Отставка за бездействие

Андрей Артеев, менее года возглавлявший Комитет по строительству Петербурга, покидает свою должность. В Смольном причиной отставки названо «бездействие и неудовлетворительная работа ведомства». В компании «Единые Решения», откуда пришел на госслужбу господин Артеев, также поспешили от него откrestиться. (Подробнее на стр. 7) ↗

ООО «ЛК-Проект»

- Инженерные изыскания: инженерно-геологические, инженерно-геодезические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические и пр.
- Все виды проектирования зданий и сооружений
- Оформление полного комплекта документов

индивидуальный подход к каждому заказчику:
ГИБКАЯ СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ЛОЯЛЬНЫЕ СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Тел.: +7 (981) 821-14-54, +7 (911) 979-22-65
e-mail: projekt-lk@yandex.ru

LSR ЛСР
Базовые

(812)777 77 45
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

ПРОИЗВОДСТВО
И ПОСТАВКА

Заправься
по полной!



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) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Генеральный директор: Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева
e-mail: red@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 605-00-50
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбурикова,
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Ника Максимова, 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 Редута (руководитель), Ольга Бич,
Валентина Борникова, Елена Савоськина,
Татьяна Фурцева, Екатерина Шведова
Секретарь отдела рекламы:
Дарья Васильева
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@stroypress.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Червакова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: podpiska@stroypress.ru

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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саржисян, Роман Архипов

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

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

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,
информационных технологий и массовых коммуникаций
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи
и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специальны – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголово-Сити типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 142
Подписано в печать 16.08.2013 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**

Лучшее професси-
ональное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ
ГВОЗДЬ**

Лучшее специализиро-
ванное СМИ
(номинант
2004-2007 гг.)



КАИССА

Лучшее электрон-
ное СМИ,
освещающее рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO

Лучшее СМИ, освещаю-
щее российский рынок
недвижимости (лауреат
2009 и 2011 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещаю-
щее вопросы саморегу-
лирования в строительстве
(лауреат 2012 г.)

Увольнение с компенсацией

Никита Кулаков / Бывший гендиректор компании «Главстрой-СПб» Сергей Ветлугин подал в суд на экс-работодателя. Он пытается отсудить компенсацию за свое увольнение и изменить его дату.

Экс-гендиректор «Главстроя-СПб» Сергей Ветлугин будет судиться с компанией, уволившей его в конце мая. Иск менеджера к «Главстрою-СПб» 22 августа рассмотрит Василеостровский районный суд. «Иск был подан 3 июля», – говорится в материалах суда. Сергей Ветлугин сообщил, что будет добиваться в судебном порядке денежной компенсации за свое увольнение. «Меня уволили некорректно, пока я был на больничном. Так что дату увольнения нужно изменить, а больничный оплатить. Кроме того, я требую компенсации, которая прописана в моем трудовом договоре. Это три оклада», – заявил он, но точную сумму требований назвать отказался.

Сергей Ветлугин требует компенсацию в размере трех окладов. Правда сумму, на которую претендует, не называет.

В пресс-службе «Главстроя» заявили следующее: «Есть Трудовой кодекс РФ, которым регулируются отношения между работником и компанией. Мы работаем в рамках закона».

Сергей Ветлугин был уволен в конце мая. Источники, знакомые с ситуацией, говорят, что причиной увольнения стала неэффективность менеджера в диалоге с городом по нескольким проблемным проектам компании.

При Сергее Ветлугине «Главстрой-СПб» потерял право реконструкции Апраксина двора. Договор девелопера с городом по этому проекту истек в феврале этого года, и власти отказались его продлить, хотя компания вложила в проект 1 млрд рублей.

Город также пытался по суду расторгнуть с «Главстроем-СПб» договор арен-

ды двух земельных участков в Юнтолово и взыскать с компании штраф за срыв сроков по проекту. «Главстрой-СПб» должен был еще в августе 2011 года передать Смольному объекты инженерной инфраструктуры в этом районе. Но выполнить обязательство не смог. Сергей Ветлугин называл претензии властей необоснованными. После его увольнения арбитраж частично удовлетворил иск администрации к застройщику, присудив ответчику штраф в размере 10 тыс. рублей за то, что тот не предоставил городу после заключения договора аренды земли банковскую гарантию. Остальные требования истца суд не поддержал.

Также, уже после увольнения Сергея Ветлугина, город продлил «Главстрою-СПб» строительство по кварталам Шкапина – Розенштейна и «Северной долине». Хотя эта тема долго обсуждалась сторонами на повышенных тонах.

Злые языки поговаривали, что лояльность властей проекты «Главстроя-СПб» получили в обмен на увольнение резкого гендиректора.

Компенсация, на которую рассчитывает Сергей Ветлугин, может быть довольно внушительной. По данным HeadHunter, первые лица крупных компаний в Петербурге имеют оклады от 800 тыс. рублей в месяц. «При увольнении топ-менеджеры не уходят с пустыми руками. 22% – в тройном. 9% работодателей предлагают на прощание варианты дальнейшего трудоустройства,

8% – компенсацию в виде «золотого парашюта», 4% сохраняют компенсационный пакет, а 3% – имущество, выданное в служебное пользование (автомобиль, ноутбук и пр.)», – говорят эксперты HeadHunter.

«Но увольнение руководителя – нечастый случай на рынке труда. Обычно стороны пытаются договориться, ведь подобный конфликт бьет по репутации и компании, и сотрудника», – говорит Мария Маргулис, генеральный директор агентства «1000 кадров».

В целом же, конфликты между работником и работодателем на почве несоблюдения трудовой дисциплины и норм Трудового кодекса возникают не редко. «Эта ситуация настолько актуальна, что Роструд собирается создать портал, на котором будут размещены жалобы работников на трудовые нарушения работодателей. Инициатива, конечно, интересна, но не нова. В Интернете уже много подобных примеров сайтов, где размещены рейтинги работодателей и мнения работников, в основном, негативные. Это не говорит о том, что в России все плохо и на рынке труда одни негативные случаи. Нет, просто о плохом люди рассказывают больше и чаще. Если человек доволен, он расскажет об этом в лучшем случае одному-двум людям, если нет – десяти», – говорят в HeadHunter.

цифра

800 тыс. рублей

может составлять оклад первых лиц крупных компаний Петербурга

Источник: HeadHunter

вопрос номера

Глава Комитета по строительству Андрей Артеев подал в отставку. Чем вам запомнилась работа этого чиновника на посту председателя?

Георгий Рыков, генеральный директор «Бестъ. Коммерческая недвижимость»:
– Этот чиновник запомнился, прежде всего, сдержанностью. Например, в части подписания важных для города документов. Думаю, что слово «сдержанность» – самое емкое определение для его политики.

Антон Финогенов, генеральный директор ИТР «Урбаника»:

– Уходящий с поста глава комитета был личностью не публичной, намного более заметен в последнее время был курирующий вопросы градостроительной деятельности вице-губернатор Марат Оганесян. Главная проблема строительного комитета на протяжении уже двух лет – это хроническое неисполнение бюджета. Но это не вина исключительно господина Артеева. Это просто неспособность власти качественно и в срок выстраивать строитель-

ный процесс. Нужна бюджетная дисциплина, более прозрачные конкурсные процедуры. Полагаю, что следующий председатель комитета может покинуть пост по тем же самым причинам.

Аркадий Сквор, генеральный директор СК «Дальпрестрой»:

– Андрей Артеев на своем посту проработал недолго, и каких-то полноценных итогов его работы я подвести не возьмусь. Работал он незаметно, но незаметная работа – не значит плохая. В целом, следующему руководителю комитета, да и Смольному в принципе, нужно пользоваться ситуацией с бэби-бумом, строить больше качественного жилья с низкой себестоимостью квадратного метра. Это та строительная политика, которую ждут граждане.

Сергей Иванов, директор по строительству ГК «Прок»:

– Честно говоря, его пребывание на посту было столь скоротечным, что я не успел ни познакомиться с ним, ни увидеть результаты его работы. Среди плюсов – строительство стадиона, – пусть и с опозданием, но продолжается.

Из минусов – старая проблема с недоиспользованием бюджетных средств. Но тут на всех сильно давит действующее законодательство. Комитетом по строительству должен руководить именно профессиональный строитель, а не модный менеджер. Только профессионал может грамотно выстроить работу отрасли.

Светлана Смирнова, президент Института строительных проектов, почетный строитель РФ:

– Мне ничем не запомнилась работа этого чиновника. Девелоперы просто уходят в другие регионы. Андрей Артеев проработал в должности председателя Комитета по строительству менее года и не продвинулся ни на шаг в решении существующих проблем. С другой стороны, частая смена руководителей на этом посту ничего хорошего городу не принесет.

Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1:

– Деятельность Андрея Артеева нам ничем выдающимся не запомнилась. Это была обычная работа простого чиновника. На-

мой взгляд, его политика полностью соответствовала формату ожидания, в котором пока находится весь строительный рынок.

Борис Вишневский, депутат от фракции «Яблоко» в ЗакСе Петербурга:

– Особых причин сожалеть об уходе Андрея Артеева у меня нет. Может быть потому, что при нем адресная инвестиционная программа в части, где заказчиком является Комитет по строительству, стала исполняться еще хуже, хотя мне казалось, что хуже уже некуда. Еще одно «яркое» воспоминание – это то, что господин Артеев был инициатором выделения значительной суммы, порядка 600 млн рублей, для проведения обследования двух кварталов исторического центра: Северная Коломна – Новая Голландия и Коношненна площадь. По моим представлениям, это обследование должно было стоить значительно меньше. Перед тем, как назначать следующего председателя правительства Петербурга, неплохо бы сформулировать, в чем заключается городская политика в этой сфере.

«Строительный трест» купил бизнес-центр

Никита Кулаков / «Строительный трест» приобрел действующий бизнес-центр компании «Ленстройтрест» на Петроградской стороне. Эксперты оценили сделку в 400 млн рублей. Новый собственник намерен снести офисный комплекс и построить на его месте жилье.

Компания «Строительный трест» приобрела действующий офисный комплекс площадью 11,5 тыс. кв. м с участком 0,6 га на ул. Большой Зелениной, 24. Об этом рассказал совладелец «Строительного треста» Беслан Берсиров. По его словам, сделка была закрыта очень быстро, поскольку объект продавался с готовой градодокументацией, утвержденным градпланом и принципиальными согласованиями КГИОП. Продавца он не раскрыл. Но источники на рынке сообщили, что бывший собственник офисного комплекса – компания «Ленстройтрест». Гендиректор «Ленстройтреста» Александр Лелин сделку подтвердил. «Да. Мы его продали. И сделку, действительно, закрыли за считанные дни», – добавил он. Решение избавиться от этого актива Александр Лелин объяснил просто: «Там теперь можно построить жилье бизнес-класса. А мы его не строим. Наша тема – жилье эконом-класса в других районах города».

Сумма сделки не разглашается. Но, по оценке экспертов АРИН, она могла составить до 400 млн рублей.

На купленном «Строительным трестом» участке сейчас находятся несколько офисных зданий: основные расположены по



ул. Большой Зелениной и ул. Корпусной. Есть несколько внутривортовых строений. «На момент покупки, помещения бизнес-центра были полностью сданы в аренду. Освобождение здания от арендаторов завершится к 29 августа. Снос внутриво-

ровых зданий планируем начать в сентябре 2013 года», – говорит Беслан Берсиров. Александр Лелин добавил, что все арендаторы о смене собственника осведомлены. «Договоры с ними истекают, так что проблем с выселением не будет», – добавил он.

На освобожденном участке «Строительный трест» построит дом бизнес-класса площадью 15-17 тыс. кв. м. Проект рассчитан на два года. Цены на жилье в новом проекте, по данным застройщика, будут на уровне 115-120 тыс. рублей за 1 кв. м.

Инвестиции в проект не раскрываются. Но, по оценке директора департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрея Бойкова, с учетом сноса старого здания и нового строительства (но без учета покупки актива), проект будет стоить около 1 млрд рублей.

Эксперты говорят, что место под проект жилья класса бизнес неплохое, несмотря на частично промышленное и неоднородное окружение. «На Петроградке самые крупные проекты этого класса реализуют «ЮИТ Санкт-Петербург», RVI и «БФА-Девелопмент». Но они расположены в удалении от проекта «Строительного треста» и серьезной конкуренции ему не составят», – считает руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева. «Петроградская сторона занимает первое место в городе по числу домов высокого класса и пользуется большим спросом у покупателей. А в непосредственной близости от участка «Строительного треста» компания «Базис-СПб» реализует проект Lushiege. Но квартиры там практически распроданы. Конкуренции не будет», – добавляет Андрей Бойков.

По данным «Петербургской Недвижимости», в бизнес-классе сейчас заявлены 28 проектов в центре Петербурга. Их общая площадь – 364 тыс. кв. м.

В портфеле «Строительного треста» других проектов жилья высокого класса в центральной части города нет. «Однако мы планируем увеличить их долю», – говорит господин Берсиров. Всего за 21 год работы компания реализовала 10 проектов в центре общей площадью 65 тыс. кв. м.

19 августа отмечает 65-летний юбилей Виктор Алексеевич Зозуля, генеральный директор ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»

Уважаемый Виктор Алексеевич!

Примите теплые и искренние поздравления с Вашим 65-летним юбилеем! Мы знаем Вас как мудрого руководителя, способного решать самые сложные задачи, найти верное, мудрое решение даже в самой трудной ситуации. Вы всегда готовы прийти на помощь не только советом, но и делом. Мы благодарны Вам за ту рабочую атмосферу, которую Вы создали в нашем коллективе и которую поддерживаете своей энергией руководителя. Желаем Вам дальнейших успехов в работе, надежных партнеров, верных друзей, здоровья и новых начинаний!



С наилучшими пожеланиями, коллектив ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»



РЕКЛАМА

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭРМИТАЖ
 The State Hermitage Museum

Уважаемый Виктор Алексеевич! Примите поздравления с юбилеем!

В этот день от всей души желаем Вам крепкого здоровья, счастья, неугасаемой энергии, успехов в Ваших делах и начинаниях, благополучия Вам и Вашим близким. Уверены, что Ваш профессиональный опыт, большой личностный потенциал, способность находить конструктивные пути решения самых серьезных задач всегда будут надежным ориентиром в динамично меняющейся жизни.

Заместитель генерального директора Государственного Эрмитажа
Михаил Иванович Новиков

РЕКЛАМА

Уважаемый Виктор Алексеевич!

Поздравляем Вас с 65-летним юбилеем!

Эта дата – поистине золотое время гармоничного сочетания мудрости, зрелости, накопленного опыта и жизненной энергии. Убеждены, что богатый опыт, широта знаний, энергия и целеустремленность позволяют Вам и в дальнейшем добиваться новых побед в профессиональной деятельности. Желаем Вам реализации всех намеченных планов, успехов в делах, крепкого здоровья, семейного благополучия.

ПРАГМА
 строительная компания

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

Северо-Западный региональный центр банка ВТБ открыл компании ООО «Особняк», входящей в группу компаний «Охта Групп», невозобновляемую кредитную линию в размере 906 млн рублей сроком на четыре года для строительства клубного дома класса De Luxe в Санкт-Петербурге на набережной реки Мойки, 102. Жилой дом будет представлять собой 6-этажное кирпично-монолитное здание на 24 квартиры, выполненное в неоклассическом стиле по проекту архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», со встроенными помещениями на первом этаже и подземным двухуровневым паркингом. Общая площадь здания составит 7,3 тыс. кв. м, в том числе, под жилую функцию отведено около 3,8 тыс. кв. м. На остальных площадях разместятся паркинг и технические помещения. Ранее на месте будущего дома находился хостел «Граффити», а еще ранее – детский сад. Старое здание будет снесено.

ОАО «Завод Металлических Конструкций» создает на своей производственной площадке рядом со станцией метро «Рыбацкое» технопарк ЭМК. Производство самого завода будет оптимизировано и разместится на площади 10 тыс. кв. м, передает [asninfo.ru](#). Как рассказали в компании Knight Frank, которая является эксклюзивным брокером и консультантом редевелопмента производственной площадки, общая площадь участка, который будет полностью отведен под проект индустриального парка, составляет около 13 га. В составе комплекса уже есть готовые к сдаче в аренду площади (около 45 тыс. кв. м), также будут построены и новые производственно-складские площади. Завершить строительство планируется в ближайшие два года. Концепция также предполагает реконструкцию существующего административного корпуса. Объем инвестиций в проект оценивается в \$ 40 млн. Планируемый срок окупаемости проекта составляет 4-4,5 года.

ООО «МИГ-31» на торгах фонда имущества, прошедших на прошлой неделе, приобрело земельный участок, расположенный по адресу: улица Оптиков, участок 1, северо-западное пересечение с Гаккелевской улицей. Площадь надела – 2222 кв. м, разрешенное использование – для размещения объектов коммерческой деятельности, сообщает [asninfo.ru](#). На участие в торгах было подано 10 заявок от компаний и физических лиц. ООО «МИГ-31» предложило за землю 20,3 млн рублей при начальной цене 11 млн. Согласно проекту планировки территории квартала, ограниченной улицами Оптиков, Староделовенской и Ситцевой, а также технической зоной линии электропередач со стороны Торфяной дороги, на участке предусмотрено размещение объектов делового назначения высотой не более одного этажа и максимальной общей площадью объекта капитального строительства 2700 кв. м. Здесь можно строить бизнес-центр, офис или другой подобный объект, не предназначенный для проживания. Примечательно, что победитель аукциона ООО «МИГ-31» владеет расположенной на этом участке автомойкой во временном строении. Договор аренды земли под ней в настоящее время расторгнут, но победа на торгах открывает перед компанией новые перспективы развития территории.



Градостроительный эксперимент по созданию единого пространства «Измайловской перспективы», по мнению экспертов, обречен на провал

Meridian Capital не увидел перспективу

Михаил Немировский / Градсовет не одобрил проект компании Meridian Capital по строительству 300 тыс. кв. м недвижимости – двух кварталов в северной части «Измайловской перспективы». Несмотря на соответствие проекта всем высотным регламентам, его сочли нарушающим зонирование открытых городских пространств.

На рассмотрение Градостроительного совета ООО «Юнит» (дочерняя компания Meridian Capital) вынесло концепцию застройки своих участков, ограниченных набережной Обводного канала, Московским проспектом и улицей № 11, которая проектируется как продолжение Варшавской улицы. Здесь компания планирует построить 100 тыс. кв. м жилья комфорт- и бизнес-класса. Кроме того, на своей территории компания планирует возвести административное здание площадью от 150 до 200 тыс. кв. м. Объем инвестиций в компании не раскрывают. По мнению директора департамента оценки NAI Besag Александра Филиппова, инвестиции в строительство жилых объектов составят около 40-50 тыс. рублей на кв. м. Если говорить об административном здании, то с точки зрения функционала, вероятно всего, на участке будет построен бизнес-центр класса В/В+. Общий объем инвестиций эксперт оценивает в 9 млрд рублей.

Всего в собственности у Meridian Capital на территории за Варшавским вокзалом сегодня находится более 17 га земли, которые компания приобрела в разное время. В 2008 году инвестор купил 11,2 га территории бывшего завода «Петмол». Часть этой территории уже осваивается – здесь компания реализует проект ЖК «Времена года» с жилой площадью 100 тыс. кв. м. Первый корпус комплекса планируется ввести в эксплуатацию в IV квартале 2014 года. А в 2011 году Meridian Capital приобрел 6 га заброшенной территории Горэлектротранса. Как заявил на заседании заместитель генерального директора ООО «Меридиан Девелопмент» Роман Зарецкий, полностью реализовать новый проект в компании планируют в 2014-2018 годах.

Вместе с тем, заявленные сроки реализации проекта актуальны лишь в том случае, если компании удастся до конца года добиться одобрения концепции на Градсовете – первая попытка оказалась для инвестора неудачной. Претензии архитекторов коснулись высотности внутрикварталь-

ной застройки. А именно, высоты будущего административного корпуса, фасад которого, согласно макету, будет просматриваться с Московского проспекта. С резкой критикой такого архитектурного решения выступил первый зампред КГИОП Александр Леонтьев. По его словам, в проекте налицо нарушение градостроительного законодательства об открытых городских пространствах (в данном случае – Московского проспекта), которые нужно защищать от давления внутриквартальной застройки. «С точки зрения законодательства, это – не реальная картина», – заключил господин Леонтьев. Примечательно, что, при этом, характеристики проекта в полной мере соответствуют действующим на данной территории высотным регламентам. Более того, по словам главного архитектора компании-генпроектировщика Владимира Горбунова, по личной просьбе вице-губернатора Марата Оганесяна проектировщики согласовали архитектурную концепцию с соседствующим проектом «Студии 44» Никиты Явейна, а также предусмотрели понижение высоты зданий до 34 метров. Помимо этого, члены Совета раскритиковали планировочные решения в части размещения машиномест (одно парковочное место в комплексе будет приходиться на 4 квартиры – прим. ред.), а также идею проектировщиков о нескольких пешеходных зонах от станции метро «Фрунзенская» до бывшего Варшавского вокзала, проходящих

прямо по внутридомовым территориям. В итоге рассмотрение проекта было отложено, а инвестору Совет порекомендовал в ближайшее время обратиться в КГИОП за положительным заключением.

Впрочем, скепсис у архитекторов в большей степени вызвал не столько конкретный проект бюро «Век», сколько нынешняя градостроительная картина северной части «Измайловской перспективы». Сегодня здесь свои проекты реализует целый ряд городских девелоперов, среди которых «ЮИТ», Лемминкяйнен и ЛенСпецСМУ. Жалуясь на большое количество собственных и архитектурную разобщенность проектов, эксперты называли эту зону «лоскутным одеялом», территорией без единой концепции, неудачным градостроительным экспериментом. «Потому я и предложил снять с рассмотрения этот проект. В условиях «лоскутного одеяла», все лоскуты должны быть шиты красиво и правильно. А сегодня на всей территории «Измайловской перспективы» этого нет, – заявил председатель КГА Олег Рыбин. – И в частности, этого стремления нет у авторов сегодняшней концепции. Что мешало авторам концепции сразу нарисовать здание, которое они хотят там построить? Свои намерения инвестор высказал очень невнятно. У нас есть вопросы по чрезмерным масштабам уже строящегося здания компании. Полагаю, что сейчас есть необходимость его чем-то закрывать».

МНЕНИЕ



Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге:

– Несмотря на то, что участок расположен в промышленной зоне, он обладает рядом преимуществ, таких как близость центра города, удобная транспортная доступность. Неподалеку находится одна из ключевых артерий Петербурга – Московский проспект. Поэтому объекты будут востребованы.

Лимит на гастарбайтеров

Ирина Ахматова / Чиновники Смольного решили уменьшить количество гастарбайтеров, которые смогут легально работать в Петербурге в 2014 году. Ряд экспертов считает, что эта инициатива может негативно отразиться на строительной отрасли города и привести к увеличению количества нелегальных мигрантов. ➔

Смольный планирует снизить квоту на привлечение иностранной рабочей силы в 2014 году. Об этом «Строительному Еженедельнику» рассказали в пресс-службе Комитета по труду и занятости Петербурга.

Так в Министерство труда уже подана заявка с занижением квоты примерно на 10 тыс. разрешений на работу. По информации профильного комитета, в 2013 году квота составила около 155 тыс. человек, из которых порядка 58 тыс. – специалисты для строительной отрасли. Окончательные цифры на 2014 год будут утверждены в сентябре.

У экспертов нет однозначного мнения о том, как такие инициативы Смольного скажутся на строительной отрасли Петербурга.

Георгий Пара, председатель Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюзов работников строительства и промышленности строительных материалов РФ, считает, что эта ситуация не создаст острой проблемы, так как объемы строительства еще не достигли показателей двухлетней давности, и местные компании вполне смогут обходиться имеющимися на рынке кадрами.

Борис Буданов, вице-президент Федерации образования строителей, также полагает, что это нормальная практика, и советует компаниям заняться повышением производительности труда, в том числе за счет его механизации. В ГК «СУ-155» добавили, что сокращение квоты на иностранных работников станет для отрасли стимулом активнее привлекать в штат петербуржцев, жителей Ленобласти и представителей других российских регионов.

«С одной стороны, снижение квоты может негативно сказаться на рынке труда в строительной отрасли Северной столицы. В профессиональной сфере персонала не хватает, работодатели испытывают дефицит кадров. Об этом свидетельствует анализика размещенных вакансий и резюме на портале hh.ru. С другой стороны, как показывают результаты одного из проведенных опросов HeadHunter, большинство работодателей в России (54%) ищут мигрантов из СНГ для найма на работу через знакомых, то есть взаимодействуют с ними напрямую. Поэтому сохраняется вероятность того, что данные сотрудники не будут где-либо учтены», – рассуждает



Сокращение количества дешевой рабочей силы приведет к увеличению затрат застройщиков и росту себестоимости жилья

Мила Головченко, руководитель пресс-службы HeadHunter по СЗФО.

Алексей Захаров, президент рекрутингового портала Superjob.ru, говорит, что такое развитие событий никак не скажется на отрасли, так как «нелегальная миграция и черный рынок труда в десятки раз превышают квоты». По мнению господина Захарова, никаких квот не должно быть в принципе. «Рынок труда для низкоквалифицированной миграции должен быть закрыт полностью и абсолютно и открыт для людей с высшим образованием безо всяких квот», – резюмирует эксперт.

По словам Марины Агеевой, эксперта Коллегии профессиональных девелоперов,

руководителя службы маркетинга компании «ПулЭкспресс», данная мера может привести к повышению стоимости труда работников строительной сферы, что, в свою очередь, может повлиять на увеличение стоимости жилья, так как любые затраты застройщиков ложатся на плечи покупателей. «Звено, на котором можно сэкономить – дешевая рабочая сила. Для застройщика это вынужденная мера. В случае, если уменьшится количество низкооплачиваемой рабочей силы, затраты в этой области возрастут, а следовательно, увеличится и стоимость жилья», – предупреждает госпожа Агеева.

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest отмечает, что

МНЕНИЕ



Вера Соснина,
менеджер по персоналу АРИН:

➔ – Если такая инициатива направлена на то, чтобы привлечь к работе на стройке российских граждан, вряд ли это изменит ситуацию. Считается, что россиянин более требователен к деньгам, к социальному пакету, комфорту на рабочем месте. Российские безработные говорят, что все рабочие места заняли мигранты, однако, я не уверена, что они готовы работать на тех же условиях. Скорее всего, работодатель в результате снижения квоты понесет убытки.

снижение квоты менее чем на 10% ничего не изменит, так как безработица среди мигрантов превышает этот показатель. «Если же говорить о более серьезных изменениях, то это, конечно, может отразиться на стоимости объектов. С другой стороны, безусловно, в этом есть и свои плюсы: в частности, можно ожидать улучшения качества строительства», – добавляет госпожа Захарова.

С коллегами согласен Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»: «10 тыс. или 155 тыс. разрешений на работу – значения не имеет, когда есть миллион нелегальных мигрантов. Просто те, кто работал легально, перейдут в разряд нелегальных работников. Это может вызвать дополнительные непрофильные расходы строителей, что скажется на себестоимости жилья и, возможно, на конечной стоимости квадратного метра».

Диана Розова, директор по персоналу компании СТЕП, также считает, что из-за дефицита квот меньше иностранцев в строительстве не станет. «Для многих субподрядных компаний, даже несмотря на проблемы с официальным оформлением иностранной рабочей силы, перспектива сэкономить заманчива. Поэтому у некоторых организаций будут просто появляться «подпольные» работники», – полагает госпожа Розова.

КСТАТИ

➔ На прошлой неделе стало известно, что потребность Петербурга в иностранных работниках для компаний, занимающихся наймом и подбором персонала, на 2014 год уже сокращена практически вдвое: с 12,5 тыс. до 6,5 тыс. разрешений на работу. Такое решение было принято комиссией по вопросам привлечения и использования иностранных работников в Петербурге. Чиновники говорят, что данное решение будет способствовать упорядочению рынка труда мигрантов и защите их прав, устраняя лишних посредников между работодателями и иностранными работниками.

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Противопожарные двери, ворота, люки, остекленные перегородки, шкафы пожарные, квартирные, щиты, стелды, пожарная автоматика, средства спасения (самоспасатели, аптечки, лестницы), планы эвакуации.

Производство, поставка, монтаж.

НПО ПУЛЬС
ПОЖАРНОЕ
ОБОРУДОВАНИЕ

Представительство НПО «Пульс» в СПб
ООО «ПОЖСТРОЙ-СПб»
(812) 318-53-31

Торговая сеть
МАГАЗИН 01

(812) 318-53-31
(812) 335-04-72

Московские Ворота

Санкт-Петербург,
ул. Ново-Рыбинская, 19/21,
БЦ «Квартал», 2-й этаж
spb@npopuls.ru

npopuls.spb.ru

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС



ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Завод «Лиссант» снова стал лучшим

ЗАО «Вентиляционный завод «Лиссант» по итогам XVII Всероссийского конкурса на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии по итогам работы за 2012 год, удостоено Кубка гран-при в номинации «Элита строительного комплекса России».

Это звание присваивается только тем компаниям, которые в течение пяти лет подряд награждаются специаль-

ным знаком отличия «Лидер строительного комплекса России». Завод «Лиссант» не просто удостоился этого почетного звания, но, набрав большее количество баллов по сумме всех показателей деятельности, получил высший приз – переходящий Кубок гран-при.

Победа в этом конкурсе подтверждает высокий уровень организации на заводе «Лиссант» технологических, управленческих и производственных процессов, позволяющих предприятию

на протяжении многих лет быть ведущим в своей отрасли и предлагать рынку собственные инновационные решения и разработки. Но самая главная награда – это доверие со стороны потребителей, а также признание заслуг и достижений завода профессионалами строительного рынка России.

Почему «Лиссанту» доверяют

Основным отличием продукции завода являются высокие требования к каждому этапу ее производства – строгий контроль качества, соответствие всем международным и российским стандартам, применение в работе современного оборудования и сырья ведущих поставщиков. Все это, наряду с высокой квалификацией персонала, ориентацией на потребности рынка и пожелания заказчиков, позволяет заводу изготавливать не просто стандартную, но и специализированную продукцию для строительных объектов различного назначения. Широкая география деятельности завода



позволяет своевременно реагировать на запросы клиентов и в короткие сроки поставлять необходимую продукцию, в том числе изготавливать ее по специальным заказам под конкретный объект, что помогает оптимизировать логистические процессы, экономить время и снижать затраты на транспортировку и доставку заказов.

Планы на будущее

Не останавливаясь на достигнутом, постоянно расти и развиваться – главный принцип работы завода «Лиссант». По словам Сомова Андрея Анатольевича, коммерческого директора завода «Лиссант», предприятие нацелено на развитие филиальной сети в России, готово инвестировать в создание новых производственных площадок,

автоматизацию процессов производства и разработку энергосберегающих решений, особенно в части вентиляционного направления. В настоящий момент планируется строительство новой площадки по производству вентиляционных изделий в г. Невинномысск, на юге России.

Китаева Наталья Борисовна, руководитель отдела сэндвич-панелей, поделилась планами относительно развития своего направления: «На сегодняшний день, мы планируем свою деятельность в рамках стратегии по оптимизации затрат на транспортные услуги наших заказчиков. Одной из задач является развитие розничного рынка сэндвич-панелей, что поможет сделать нашу продукцию доступной не только для крупных строительных компаний, но и для конечного потребителя, решающего свои

бытовые нужды. Для этого мы начали организовывать сеть складов, на которых любой потребитель сможет получить наш продукт в максимально короткие сроки. Еще одна реализуемая нами задача в рамках этой стратегии – расширение географии своей деятельности. Несмотря на то, что у нас уже есть три линии с непрерывным циклом производства сэндвич-панелей в Санкт-Петербурге и Невинномысске, мы планируем строительство третьего завода по производству сэндвич-панелей. Скорее всего, это будет в г. Екатеринбург».

справка

ЗАО «Вентиляционный завод «Лиссант» является одним из крупнейших в России современных предприятий в сфере производства вентиляционного оборудования и строительных материалов. Основными сферами деятельности предприятия являются проектирование, изготовление и монтаж систем вентиляции любого уровня сложности, а также электронных систем управления данными системами; производство сэндвич-панелей с наполнением из пенополиуретана и пенополиизоцианурата (PUR/PIR); строительство экономичных жилых домов коттеджного типа с использованием каркасной технологии. Производственные мощности завода составляют более 40 тыс. кв. м.



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

26.08.2013

Приложение «Управление и рынок труда»

Реставрация

Дорожное строительство

02.09.2013

Карта района: Фрунзенский район

Технологии и материалы: Строительство подземных паркингов

09.09.2013

Спецвыпуск к Балтийской строительной неделе

Приложение «Финансы и страхование»

Технологии и материалы: Рынок натурального камня

16.09.2013

Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»

Технологии и материалы: Котельные для жилищных и промышленных объектов

Загородная недвижимость

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

Реклама

КРУГЛЫЙ СТОЛ 22 августа 2013 в 12.00

Санкт-Петербург, Владимирский пр., 9, бутик-отель «Голден Гарден»



ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация на ASINFO.RU
PR-отдел: (812) 605-00-50, pr@stroypress.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Девелоперы и энергетики в поисках компромисса»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Одной из основных проблем взаимодействия девелоперов и энергетиков является недостаточная информированность застройщиков о планах энергокомпаний. Как ее можно решить?
- Как синхронизировать процесс девелопмента и строительства электросетей и энергоисточников?
- Как оптимизировать процедуру подключения объектов к сетям?
- Стоимость подключения не устраивает застройщиков. Есть ли резервы для снижения тарифов?

Реклама

БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

Обследование технического состояния зданий и сооружений:

- строительные конструкции
- инженерные сети
- фундаменты и грунты основания

Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора

- зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
- проектной документации

Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительных работ

- Технический надзор за качеством строительных-монтажных работ

Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС

Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):

- геодезические измерения вертикальных осадок
- измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
- измерение горизонтальных смещений (сдвигов)

Испытания строительных материалов неразрушающими методами

- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений
- Вибродиагностические исследования
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

Комитет по строительству обезглавили за бездействие

Лидия Горбукова / На прошлой неделе стало известно об уходе Андрея Артеева с поста председателя Комитета по строительству Петербурга. Причиной отставки названо «бездействие и неудовлетворительная работа ведомства». В ГК «Единые решения», выходцем из которой является господин Артеев, открестились от бывшего коллеги. ➔

Андрей Артеев написал заявление на увольнение по собственному желанию, а губернатор Петербурга его подписал, сообщил в своем микро-блоге Андрей Кибитов, руководитель пресс-службы правительства Петербурга.

Андрей Артеев возглавлял Комитет по строительству Петербурга менее года – он пришел в Смольный в октябре 2012 года на место Вячеслава Семененко.

В строительную отрасль господин Артеев пришел в 1989 году. Вначале работал в московском мобильно-строительном управлении № 2. Потом продолжил свой профессиональный путь в ЗАО «Баганстрой», далее работал в компании «Спецмонтажподряд» заместителем генерального директора. С 2007 года Андрей Артеев был председателем совета директоров инвестиционно-строительного холдинга «Единые решения», где осуществлял общее руководство предприятиями группы, занимался вопросами регионального развития холдинга.

«Уход Андрея Артеева с поста председателя Комитета по строительству, безусловно, связан с недостаточно высокими, а местами и просто неудовлетворительными показателями работы этого ведомства. К деятельности Комитета есть претензии как со стороны

правительства Петербурга, так и со стороны строительного бизнеса. Претензии касаются и недостаточно эффективного освоения бюджетных средств, и низких темпов строительства ряда объектов, заказчиком которых выступает Комитет», – официально прокомментировал уход господина Артеева вице-губернатор по строительству Марат Оганесян.

Уточним, что по итогам первого полугодия 2013 года освоение бюджета Комитетом по строительству составило всего 1%.

В свою очередь, представители строительного бизнеса называют деятельность Андрея Артеева «незаметной».

«Работа Строительного комитета была незаметной в последний год своей работы. Лично у меня нет ни одного яркого воспоминания по этому поводу. Должны быть реальные планы и их выполнение, а этого как раз и не было», – прокомментировал Виктор Зозуля, генеральный директор компании «Негосударственная экспертиза строительных проектов».

В ГК «Единые решения» сообщили, что не будут рады возвращению своего бывшего коллеги.

«Наше сотрудничество с Андреем Артеевым завершено. К сожалению, для нас,

как и для большинства петербургских строителей, стало очевидно, что наш бывший коллега руководствуется какими-то иными целями, но только не профессиональными. В нашей компании он осуществлял работу в Москве и регионах, в Петербурге так и не стал для строительно-девелоперского рынка «своим». Весь этот год мы ощущаем недоверие и напряжение наших коллег: ведь не секрет, что строительный рынок «встал», а теперь уже бывший,

председатель Комитета не принимал никаких решений», – эмоционально прокомментировала Мария Дартау, президент ГК «Единые решения».

По ее словам, эта отставка была очевидна. «Нам очень жаль, что бывший коллега не оправдал ожиданий петербуржцев, откинул назад все достижения своих предшественников. Пожалуй, надо признать, никогда ситуация в стройке не была такой печальной, как за прошедший год», – заключила Мария Дартау.

Власти Петербурга говорят, что будущему председателю предстоит тяжелая и напряженная работа по наведению порядка в Комитете, выстраиванию системы управления, которая будет функционировать в соответствии с действующей градостроительной политикой города.

В данный момент в правительстве Петербурга уже рассматриваются несколько кандидатур на этот пост, окончательное решение может быть принято уже на следующей неделе. «Требования к претендентам очень серьезные – высокая квалификация, богатый опыт управленческой работы, глубокие знания в строительной отрасли», – добавил Марат Оганесян.

Пока исполнять обязанности председателя Комитета по строительству будет первый заместитель Владимир Маран.



От Андрея Артеева поспешили отвернуться и чиновники, и бывшие коллеги по компании «Единые решения», заявив, что не ждут его возвращения, потому что он «не оправдал надежд петербуржцев».

Дом «Александровский» (M1)
Габаритные размеры 9х9м | S=162 м²

1 650* т.р.

Компания «ИНСИ» представляет:

Дома для постоянного проживания
БЫСТРОВОЗВОДИМАЯ ТЕХНОЛОГИЯ

- Проверен на высочайшие эксплуатационные нагрузки
- Срок службы не менее 50 лет
- Эффективная теплоизоляция от -60 до 50 °C (в зависимости от региона)
- Продуманные планировки
- Внутренняя отделка ГВЛ (Кнауф)
- Окна и витражи металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом 32мм
- Стены: утепление не менее 150мм, отделка металломасайдингом с полимерным покрытием
- Кровля: утепление не менее 200мм, металлочерепица с полимерным покрытием

План 1 этажа План мансарды

г. Санкт-Петербург, ул. Салова, 35
Телефон: +7 (812) 385-85-87

ИНСИ 8 800 100 20 11 insi.ru

*состав домокомплекта смотреть на сайте insi.ru

МЕТАЛОЧЕРЕПИЦА

189* руб./м²

ПРОФНАСТИЛ

179* руб./м²

МЕТАЛОСАЙДИНГ

199* руб./м²

ЗАВОД ФАСАДА И КРОВЛИ
ИНСИ г. Санкт-Петербург, ул. Салова, 35
www.insi.ru 385-85-87

* – Акция действует со 2 июля по 31 августа 2013 г. В акции участвует продукция цветов RAL 3003 «Рубин», RAL 5005 «Синий», RAL 6005 «Зеленый мох», RAL 7004 «Серый» следующих наименований: Металлочерепица «Joker» стандарт (189руб./м²); «Joker»(199р/м²); «Monterrey»(195руб./м²); Металломасайдинг стандарт(199руб./м²); Профнастил С8 стандарт(179руб./м²); С8(192руб./м²). Цены действуют при любой сумме сделки, для любого покупателя, на территории всей России. Предложение ограничено наличием металла указанных цветов и толщины в период акции.

Без территориальных претензий

Денис Кожин / Постепенная миграция населения на окраины и в пригороды Петербурга ставит перед застройщиками вопрос об оптимальном размере придомового участка в малоэтажных жилых комплексах. ➔

Ближайшие пригороды Петербурга или зона застройки проектов, выступающих в качестве альтернативы городскому жилью, по-прежнему наиболее востребованы. Активнее всего развивается Всеволожский район. Также популярны у девелоперов Выборгский, Ломоносовский, Пушкинский районы.

Эксперты отмечают, что предпочтения покупателей по поводу размера участка разнятся в зависимости от их представлений о загородной жизни и имеющихся денежных средств. Если клиент ищет загородный дом как второе жилье (дачу) и планирует вести активную садово-огородную деятельность, то меньше, чем на 6 соток, он не согласится, а лучше бы 10. Если же дом приобретается для постоянного проживания, то тогда клиентов интересуют более скромные по размерам участки, за которыми было бы легко следить каждый день, в том числе зимой.

В настоящее время в сегменте эконом-класса рынок малоэтажного строительства представлен малоэтажными многоквартирными домами и таунхаусами. Индивидуальные дома, цена которых может быть интересна потенциальным покупателям недорогого жилья, возводятся преимущественно в районах Ленинградской области, значительно удаленных от границ мегаполиса – от 40 км. «В пригородах Санкт-Петербурга можно выделить лишь единичные коттеджные комплексы, в которых можно приобрести дом за 4-4,5 млн рублей. Они, как правило, возводятся по каркасной технологии с придомовыми участками не более 10 соток. В среднем, площадь земельного участка составляет 6-8 соток», – рассказывает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

При этом, эксперты говорят, что сегодня размер придомового участка напрямую зависит от типа дома – таунхаус это или коттедж.

Так, придомовой участок таунхауса обычно составляет от 0,5 до 2 соток. «У нас в «Золотых ключах» – это 1,5-2 сотки, для дуплексов – 2,5-3,5 сотки. Под коттеджи территория выделяется, конечно, побольше – чаще всего в диапазоне от 3 до 12 соток. Как правило, в составе ДНП



Фот.: Владимир ГИЛЕЦ



Сегодня размер придомового участка напрямую зависит от типа дома – таунхаус это или коттедж

участки крупнее, а на землях под ИЖС – поменьше. Средняя величина будет около стандартных 6 соток, – говорит Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент». – У нас есть покупатели в «Золотых ключах», которые приобрели таунхаус на полутора сотках, отказавшись от коттеджа с просторным участком, в котором жили до этого, так как они больше не хотели тратить время и силы на расчистку снега, косьбу травы и т.д. Если говорить о западном опыте, то европейцам и американцам совсем не свойственно стремление к большим территориям. Есть лужайка перед домом – и достаточно. К тому же, у них нет таких норм по противопожарным расстояниям между домами, которых должны придерживаться российские застройщики.

Руководитель службы маркетинга компании «ПулЭкспресс Групп» Марина Агеева говорит, что минимальный размер участка при таунхаусах предлагает поселок «Смольный» – от 0,8 сотки, «Кивеннапа

Север» – от 1 сотки, «Традиция» – от 1,2 сотки, «Золотые ключи» – от 1,5 соток. Она также обращает внимание, что в этом году появилось предложение приквартирных участков для квартир, расположенных на первых этажах малоэтажных многоквартирных домов. «Такие участки предлагает компания NCC в проекте Grona Lund и «ПулЭкспресс» в заявленном на выход этой осенью проекте «Мелодия». Площадь приквартирных участков – от 0,3 до 1,5 соток. Однако квартиры с участками уже сложно отнести к эконом-классу. Скорее, это уже бизнес-формат загородной недвижимости», – рассуждает госпожа Агеева.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро PUMPU, согласен с оценкой того, что размер придомового участка у таунхаусов не превышает 1-2 сотки. «Это вполне отвечает западному подходу. Однако этот подход подразумевает помимо частной территории еще и наличие общественной зоны, которая в российском эконом-классе зачастую отсутствует.

МНЕНИЕ



Анастасия Тузова,
руководитель
департамента
элитной
и загородной
недвижимости «Матрикс-Недвижимость»:

➔ По поводу пожеланий покупателя можно отметить, что приобретая таунхаус эконом-класса, он выбирает из имеющегося предложения. На самом деле, мы перенимали западный опыт, но в понимании европейцев таунхаус – это городской дом площадью примерно 120 кв. м с воротами, местом для 2-х машин и участком 3 сотки. Помимо личной земли существует общественная территория на 8-10 семей, на которой расположены бассейн, корт, гриль. Такие дома формируют целый квартал из нескольких десятков домов, примыкающих друг к другу. У нас это называется «поселок», а не «квартал в городе», что является одним из принципиальных различий.

Максимум, что может предложить застройщик, – это прогулочные пешеходные зоны вдоль проезжей части. Бывают случаи, когда объекты, повышающие комфорт всех жителей поселка, и вовсе отсутствуют. Таунхаусы – это объекты безэкспертные, на них не распространяется множество ограничений, поэтому неудивительно, что застройщики экономят на инфраструктуре», – сетует господин Богданов.

Эксперты отмечают, что сегодня стоимость сотки земли зависит не от размера, а от правового и градостроительного статуса территории, обеспеченности инженерными сетями и удаленности от города. Сотка в составе ДНП или СНТ к югу от Петербурга в пределах 35 км в среднем стоит около 80 тыс. рублей. На севере это будет на 20% дороже. Земли под ИЖС очень редко продаются незастроенными, в этом случае (и при наличии коммуникаций) средняя цена вырастает до 150-200 тыс. рублей, если говорить об эконом-классе.

20 августа
Валерий Николаевич ГАРНЕЦ,
глава администрации Выборгского района

23 августа
Александр Валентинович НОВАК,
министр энергетики РФ

25 августа
Константин Васильевич ВИЗЖАЧИЙ,
заместитель генерального директора
ЗАО «БалтТеплоСтрой»

Более подробную информацию
смотрите на сайте www.asninfo.ru

Не забыть поздравить с Днем рождения!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Фотосъемка главных событий НА ASNINFO.RU

(812) 605-00-50

заказ фотосъемки деловых мероприятий строительной отрасли

@СН АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

интервью

Петр Гуменюк: «В Петербурге нет дефицита электроэнергии»

Петр Гуменюк, директор филиала «Северо-Западная ТЭЦ» ОАО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация» рассказал корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горбуруковой об особенностях системы генерации в Петербурге и о работе Северо-Западной ТЭЦ.

– Если сравнить состояние энергосистемы Петербурга пять лет назад и сегодня, то улучшилось ли качество энергоснабжения? Как вы оцениваете общее техническое состояние объектов генерации в Петербурге?

– В целом, энергосистема Петербурга подверглась большим изменениям. Если взять генерацию, то мы видим, что выводятся из эксплуатации старые блоки с высокими удельными расходами, а вводятся новые – парогазовые. Таким образом, повышается эффективность сжигания топлива, улучшается экологическая ситуация в городе.

Пять лет назад Северо-Западная ТЭЦ была первой и единственной в Петербурге станцией с парогазовым циклом, а сегодня многие ТЭЦ Петербурга имеют парогазовые блоки. В первую очередь, это четвертый блок на Южной ТЭЦ, Правобережная ТЭЦ, новые блоки на Первомайской ТЭЦ, Юго-Западной ТЭЦ и т. д.

Я считаю, что с точки зрения обеспечения надежного и бесперебойного энергоснабжения в Петербурге сделан существенный шаг. Сегодня в регионе даже переизбыток электроэнергии. Конкуренция на рынке высокая, но зависимость не от одной-двух станций, а от многих поставщиков электрической и тепловой энергии только увеличивает возможности энергосистемы Петербурга.

– Сколько всего источников электрогенерации находится в Петербурге, и какой процент от всей выработки электроэнергии в городе приходится на Северо-Западную ТЭЦ?

– Сегодня в Петербурге действуют 15 ТЭЦ и порядка 726 котельных. Северо-Западная ТЭЦ работает по комбинированному циклу, поставляя тепло и вырабатывая электроэнергию. Наша станция обеспечивает теплоснабжение Приморского района Петербурга, а электрическую энергию поставляет в единую сеть. На рынке Северо-Западного региона мы занимаем около 5% как поставщик электроэнергии.

Пока наши генерирующие мощности загружены не полностью, но мы работаем в этом направлении. У нас очень хороший и надежный партнер в лице ГУП «ТЭК СПб», с которым мы совместно работаем над увеличением поставок тепла в Приморский район Петербурга. Пока это самый выгодный для нас потребитель, находящийся ближе всех территориально. Если мы будем доставлять тепло в южные районы города, то затраты на транспорт энергии и ее потери будут значительными. А там есть свои энергоисточники, использовать которые экономичнее.

Загрузка энергоблоков Северо-Западной ТЭЦ планируется как на месяц, так и на сутки вперед, в соответствии с графиком,



задаваемым Системным оператором. Если возникает потребность в большем объеме энергии, то Системный оператор дает нам об этом знать. В этом случае мы догружаем блоки. И, наоборот, при меньшей потребности в электроэнергии, например, ночью, блоки разгружаются.

– Сколько электроэнергии и тепла выработала Северо-Западная ТЭЦ в 2012 году и с начала 2013 года?

– За 2012 год отпуск тепла Северо-Западной ТЭЦ увеличился до 1301,5 тыс. Гкал, что на 4,9% больше аналогичного показателя 2011 года, когда было произведено 1240,3 тыс. Гкал. Выработка электроэнергии станцией составила 4,7 млрд кВт/ч, что на 17,3% ниже, чем в 2011 году (5,7 млрд кВт/ч).

Уменьшение выработки электроэнергии по отношению к прошлому году обусловлено снижением экспорта в Финляндию и, как следствие, меньшей загрузкой генерирующего оборудования. Кроме этого, в 2011 году мы проводили плановый ремонт блока № 2.

Выработка электроэнергии станцией в 2013 году составила 2,4 млрд кВт/ч, что на 2,15% ниже, чем за первое полугодие 2012 года, когда станция выпустила 2,4 млрд кВт/ч. Снижение выработки электроэнергии по отношению к такому же периоду 2012 года обусловлено началом планового текущего ремонта и выведением оборудования в холодный резерв по инициативе Системного оператора.

В итоге, за отчетный период отпуск тепла Северо-Западной ТЭЦ снизился до 784,83 тыс. Гкал, что на 7,89% ниже показателя за аналогичный период 2012 года (852,05 тыс. Гкал). Снижение отпуска тепловой энергии связано с тем, что в Петербурге

линий – 330 кВт (ВЛ № 330 кВт СЗТЭЦ-Зеленогорская).

– Какие планы у Северо-Западной ТЭЦ по модернизации на 2013-2014 год?

– В этом году специалисты выполнили работы по модернизации системы регулирования паровой турбины ПТ-20. Сейчас ведутся работы по ремонту питательных насосов на блоке № 2 с применением энергоэффективной технологии регулируемого электропривода.

Кроме того, у нас заканчиваются работы по модернизации железобетонной оболочки градири № 1 с применением новых материалов, эта работа позволит обеспечить работоспособность градири в полном диапазоне температур и нагрузок в летний и зимний период.

Особенность Северо-Западной ТЭЦ в том, что это первая парогазовая установка (ПГУ) в России. В 2014 году на одной из газовых турбин наработка составит 100 тыс. электрических часов. Нам необходимо будет проводить ремонтные работы в объеме главной инспекции ГТУ. Сегодня опыта таких работ в России пока нет. Мы приложим все усилия для того, чтобы провести эти работы максимально эффективно, и потом будем делиться опытом с коллегами.

– Когда будет объявлен конкурс на поиск подрядчика на выполнение работ по ремонту?

– Мы собираемся объявить конкурс не позже октября-ноября 2013 года. К этому времени как раз будет сформирована наша годовая комплексная программа закупок (ГКПЗ) на 2014 год.

– Какие требования будут предъявлены к конкурсантам?

– Мы не оригинальны в своих требованиях. Важно, чтобы при максимальном качестве была разумная цена. У компании-победителя обязан быть подобный опыт выполнения работ, кроме этого, организация должна быть полностью раскрыта в качестве бенефициара.

справка

Северо-Западная ТЭЦ – первая в России электростанция с парогазовым бинарным циклом. Станция находится в Приморском районе Санкт-Петербурга. Пуск первого энергоблока станции установленной мощностью 450 МВт в опытно-промышленную эксплуатацию был введен в декабре 2000 года. Затем строительство ТЭЦ продолжилось, и в ноябре 2006 года был осуществлен пуск второго энергоблока станции установленной мощностью также 450 МВт. Кроме того, с ноября 2006 года Северо-Западная ТЭЦ работает в теплофикационном режиме. 1 января 2012 года филиал «Северо-Западная ТЭЦ» ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС» присоединен к ОАО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация». Станция сохранила за собой название и приобрела статус филиала «Северо-Западная ТЭЦ» ОАО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация».

ИННОВАЦИИ

Электрические сети «умнеют»

Лидия Горбукова / Использование элементов Smart Grid («умных сетей») в электроэнергетике России, по оценкам экспертов, позволит сэкономить около 60 млрд рублей в год. Северо-Запад России находится на одном из первых мест в очереди реализации данного проекта.

Согласно исследованию, проведенному компанией «Сименс», возраст примерно половины магистральных сетей электропередач и двух третей распределительных сетей в России составляет более 30 лет, а коэффициент потерь в сетях – в среднем, 11%.

«Модернизация сети в соответствии с современными стандартами, подразумевающими средний коэффициент потерь в 7%, позволила бы ежегодно экономить на топливе примерно два млрд евро», – подсчитали специалисты «Сименс».

Идея перехода отечественной электроэнергетики на интеллектуальные сети возникла около 5 лет назад. Тогда руководство РФ поставило российским министерствам, ведомствам и энергетическим корпорациям задачу по разработке и реализации проектов с элементами «умных сетей». По инициативе ФСК ЕЭС и Российского энергетического агентства для разработки соответствующей концепции была создана рабочая группа, включающая академиков РАН, представителей Минэнерго России в лице РЭА, представителей ведущих энергокомпаний нашей страны и профессионального сообщества экспертов в области энергетики.

Как рассказала Анастасия Соколович, инвестиционный аналитик, экономист Рейтингового информационного агентства «Константин», несколько лет назад стала активно обсуждаться возможность внедрения технологии Smart Grid в Петербурге, так как на тот момент энергоэффективность города находилась на достаточно низком уровне, если учитывать высокую степень развития инфраструктуры. «На данный момент пилотная smart-сеть уже запущена в историческом центре Санкт-Петербурга на участке сети 6 кВ», – пояснила эксперт.

Она добавила, что в главном мегаполисе Северо-Запада накопился целый ряд проблем, которые необходимо решать. Это и увеличение пропускной мощности линий



Возникают определенные проблемы и сложности с внедрением инновационных технологий, например, неготовность потребителей и отсутствие экономических рычагов

электропередачи, резервирования, выдачи мощности электростанций, и повышение надежности и качества электроснабжения потребителей, и противоаварийная безопасность», – заключила эксперт.

Анастасия Соколович отметила, что Smart City – это инновационная концепция развития города, которая позволяет сделать процессы его функционирования энергоэффективными и емкими. «Первоочередной задачей данной концепции является объединение «умных» и экологических технологий в единое целое. Ядро «умного города» – интеллектуальная сеть, которую в электроэнергетике также называют Smart Grid. По своей сути это, с одной стороны, инженерная сеть, позволяющая создавать интерактивную связь между поставщиками и потребителями

электроэнергии, продавать обратно в сеть неиспользованную и накопленную энергию, использовать объекты альтернативной электроэнергетики (энергию ветра, солнца). С другой стороны, Smart Grid – посредник, управляющий распределением и потреблением электроэнергии, полученной из абсолютно разных источников, способных ее аккумулировать», – рассказала Анастасия Соколович.

Олег Волков, менеджер по маркетингу компании АББ в России, добавил, что с технологической точки зрения, «умные» электрические сети позволяют обеспечить растущее энергопотребление за счет управления балансом производства и расхода электроэнергии в разное время суток в любых географических зонах. Кроме того, по словам эксперта, «умные сети»

повышают качество и надежность энергообеспечения за счет управления различными параметрами электроэнергетики, позволяют улучшить энергоэффективность за счет снижения потерь, а также интегрировать альтернативные источники энергии в общую сеть.

«Создание интеллектуальной сети – процесс достаточно затратный и, конечно, влияет на тариф. Кроме этого, возникают определенные проблемы и сложности с внедрением инновационных технологий, например, неготовность потребителей и отсутствие экономических рычагов», – прокомментировала Наталья Лебедева, начальник отдела по информационной политике и работе с регионами ОАО «МРСК Северо-Запада».

Олег Волков уверен, что внедрение технологий «умных сетей» позволяет как сэкономить электроэнергию, так и предотвратить возможные отключения электроэнергии – эффект от внедрения получается комплексный. По словам эксперта, конкретные параметры экономии зависят от параметров конкретной сети.

В ОАО «Ленэнерго» считают, что в долгосрочной перспективе внедрение технологий интеллектуальных сетей, безусловно, приведет к снижению потерь, повышению уровня энергоэффективности, более рациональному использованию пропускной способности электрических сетей, а достигаемая экономия будет в существенной мере сдерживать темпы роста тарифов на передачу электроэнергии.

ЦИФРА

11% -

средний коэффициент потерь в сетях в РФ

Медленное внедрение

Лидия Горбукова / Построение интеллектуальных сетей в нашей стране только началось, поэтому рассчитывать на быстрое внедрение технологий Smart Grid в российскую энергетику пока преждевременно.

«Одна из сложностей при внедрении «умных сетей» – это необходимость полного взаимопонимания и взаимодействия между энергетическими компаниями. Необходимо создать единые решения между субъектами различных бизнесов в энергетике, добиться слаженного взаимодействия между генерирующими, электросетевыми, сбытовыми компа-

ниями», – рассказали в ОАО «Ленэнерго». Специалисты добавили, что другая сложность – это высокий уровень износа основных фондов. «Дело в том, что основная масса оборудования несовместима с цифровой техникой – информационными автоматизированными системами управления. Интеграция возможна далеко не всегда. Гораздо более эффективное решение – заменить устаревшее оборудование на новое, высоконадежное, современное, с широкими возможностями интеграции, с автоматизированными системами управления», – уточнили в ОАО «Ленэнерго». Несмотря на то, что «умные сети» – это технология буду-

щего, элементы Smart Grid используют все сетевые компании в Петербурге – ОАО «Ленэнерго», ОАО «МЭС Северо-Запада», ОАО «МРСК Северо-Запада» и др. «У ОАО «Ленэнерго» есть успешный опыт внедрения ее отдельных компонентов с возможностью дальнейшего развития и использования для построения концепции Smart Grid в будущем. Это, например, реализация масштабного проекта телемеханизации подстанций ОАО «Ленэнерго» – установка современных устройств, которые позволяют удаленно управлять энергообъектами и вести мониторинг их работы. Также специалисты ОАО «Ленэнерго» устанавливают

уникальные комплексы учета электроэнергии, благодаря которым можно получать точные данные о потребленной электроэнергии и ее качестве в режиме online, значительно снижать коммерческие потери электроэнергии и уменьшать затраты на эксплуатацию точек учета. В качестве примера можно привести и современную SCADA-систему, установленную в центре управления сетями компании. Это особая автоматизированная система, которая позволяет диспетчерам дистанционно видеть, что происходит в сети. Система собирает информацию со всех устройств на подстанциях и выдает ее диспетчеру», – рассказали в пресс-службе ОАО «Ленэнерго». «В филиалах нашей компании внедрение элементов интеллектуальной сети распространяется в трех направлениях. Это автоматизация управле-

ния потреблением, автоматизация управления аварийными режимами (реклоузеры, регуляторы напряжения, управляемые разъединители) и автоматизация управления распределительной сетью (управление активами и режимами сетевой компании в целом)», – рассказала Наталья Лебедева, начальник отдела по информационной политике и работе с регионами ОАО «МРСК Северо-Запада». По ее словам, в рамках программы инновационного

развития МРСК Северо-Запада планирует выйти на этап проектирования интеллектуальной электрической сети. Предполагается создать пилотную зону для отработки методов управления и мониторинга параметров распределительных электрических сетей на базе концепции Smart Grid. Сроки и параметры будут зависеть от объема финансирования, который, в свою очередь, определяется тарифными решениями.

справка

На рынке существует множество компаний, производящих технологии для создания «умных сетей». Среди лидеров рынка можно отметить мировые компании ABB, Schneider Electric, Siemens, Eaton, General Electric, DEKraft, Группы компаний IEK, Грυνпы Legrand, ГК «ДКС» и др.

➔ подготовка к зиме

Согревающий прогноз

Михаил Немировский / Профильные комитеты Смольного подвели промежуточные итоги подготовки ЖКХ Петербурга к отопительному сезону. Чиновники радуются успехам в деле подготовки жилого фонда, но констатируют рост числа аварийных участков теплосетей. Чтобы исправить ситуацию, город намерен к 2015 году стать контролирующим акционером в ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга».

О подготовке теплоэнергокомплекса города к отопительному сезону на минувшей неделе рассказал глава Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андрей Бондарчук. По его данным, на 1 августа 2013 года готовность теплоисточников к прохождению осенне-зимнего периода в Петербурге составляет 50%, готовность тепловых сетей – 74%. Водопроводные и канализационные сети готовы на 75%, а электрические сети и трансформаторные подстанции – на 68%. При этом программа строительства, реконструкции и капитального ремонта теплосетей исполнена только на 56%. Из 305 км сетей было реконструировано 170 км. Чиновник признал, что объем капремонтов на сетях по сравнению с прошлым годом сократился (в 2012 году было отремонтировано 340 км сетей), при этом доля сетей с критическим износом в общем объеме сократилась незначительно. Если в прошлом году экс-вице-губернатор Сергей Козырев заявлял о наличии 20% сетей с износом более 25 лет, то сегодня господин Бондарчук говорит о 19%. Количество потенциально опасных участков, где возможны прорывы сетей, по сравнению с прошлым годом возросло как минимум на 10%. На сегодняшний день в городе насчитывается 203 аварийных участка, расположенных во всех районах города.

Слабая поддержка

Одной из причин городские власти считают слабую инвестиционную поддержку одной из трех городских теплоснабжающих организаций. Как отметил Андрей Бондарчук, на фоне ГУП «ТЭК СПб», которое реализует программы реконструкции сетей за счет собственных и привлеченных средств, инвестиционная программа ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» сократилась в два раза – с 4 до 2 млрд рублей, ограничившись исключительно амортизацией. Смольный стал акционером ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» в 2010 году через подведомственное ГУП «ТЭК СПб», которому было передано 25+1% акций теплоснабжающей компании. 74,9% принадлежит подведомствен-



Глава Комитета по энергетике Андрей Бондарчук признал, что объем капремонтов на сетях по сравнению с прошлым годом сократился

Количество потенциально опасных участков, где возможны прорывы сетей, по сравнению с 2012 годом возросло как минимум на 10%

ной Газпрому ОАО «ТГК-1». Как сообщил Андрей Бондарчук, некоторое время назад Смольный вел с Газпромом переговоры о совместном финансировании строительства и реконструкции теплосетей компании. При этом город должен был вложить в работы 1 млрд рублей, а монополист – 3 млрд рублей. Но переговоры зашли в тупик. В то же время, резкое ухудшение положения ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга», а также необходимость в новых инвестициях в теплосетевой комплекс вынудили Смольный инициировать новый раунд переговоров, но уже в ином ключе. На этот раз чиновники задумали

увеличить долю города в компании, чтобы «город имел право финансировать дополнительные программные мероприятия «Теплосети», а также выступать гарантом в случае привлечения заемных средств». В свою очередь Газпром заявил о готовности продать городу еще 26% акций теплоснабжающей компании. «Сейчас изучаются варианты, – каким образом можно было бы довести долю города до 51% – деньгами, имуществом или иным способом, – сказал господин Бондарчук. – Но не думаю, что это вопрос ближайшего будущего. На стадию финальных решений мы выйдем к 2015 году».

Повод для оптимистичных прогнозов чиновники видят также в темпах подготовки к отопительному сезону жилого фонда города. Как заявил начальник отдела эксплуатационного и инженерного обеспечения Жилищного комитета Андрей Джалалов, из 22 810 многоквартирных домов города к зиме готовы 18 423. Это 81% всего жилого фонда города. По сравнению с показателями прошлого года это гигантский скачок вперед – к началу августа 2012 года к отопительному сезону было готово только 6572 жилых здания (29% жилого фонда города). Хотя и этот показатель превосходил результаты 2011 года (16,6% на 25 июля). Активнее идет работа и по выдаче паспортов готовности – к 1 августа 2013 года в городе выдано 63% паспортов, что на 11% больше чем в 2012 году. Всего на подготовку к зиме из городского бюджета было потрачено 2,6 млрд рублей – это 40% средств, выделенных в 2013 году на программу по капитальному ремонту жилья.

Резкий скачок

Как признались чиновники, столь резкий скачок эффективности подготовки к прохождению осенне-зимнего периода связан, в том числе, с новыми правилами проверки готовности зданий. По словам первого заместителя председателя начальника Госжилинспекции Виктора Кабанова, изменился сам порядок оценки готовности жилого фонда к отопительному сезону. Если в предыдущие годы Госжилинспекция проводила сверку жилого фонда исключительно своими силами – принимала отчеты о техническом состоянии зданий, выезжала на объекты, – то теперь функция контроля перешла к специально созданным комиссиям при администрациях районов. «Если раньше эту готовность подтверждала только Государственная жилищная инспекция, которая, к сожалению, была ограничена в штате сотрудников, то на сегодняшний день такой проблемы нет. Вскоре у нас исчезнет зазор между количеством технически готовых к зиме домов и количеством выданных паспортов. Время между подтверждением технической готовности дома и подписанием паспорта сократится», – сказал он.

цифра

2,6 млрд рублей

было вложено городом в подготовку жилого фонда к зиме



Единовременное и объективное снятие показаний с индивидуальных счетчиков позволит МИНИМИЗИРОВАТЬ начисления ОДН.

Эффективное решение для вашей квартиры и дома – АСКУЭ «ЭСИОН»!



ООО «ИнфоТек-Сервис»

www.ascuesion.ru www.infoteclab.ru

E-mail: comp@infoteclab.ru
Тел.: (812) 347-79-98

НОВОСТИ

➔ **Новгородская область может стать участником** пилотного проекта Фонда РЖС по строительству жилья эконом-класса. Об этом сообщила первый заместитель губернатора области Вероника Минина. Фонд РЖС объявил об отборе проектов строительства жилья в регионах, которое будет приобретаться гражданами по фиксированным ценам – не более 30 тыс. рублей за кв. м общей площади жилого помещения. Покупатели – нуждающиеся в жилье экономически активное население в возрасте от 20 до 45 лет, для которого жилье по рыночным ценам недоступно. Реализация проекта будет осуществляться с активным участием государственных институтов развития – Фонда РЖС, ОАО «АИЖК», Внешэкономбанка и основных естественных монополий в сфере услуг по передаче электроэнергии и транспортировке газа. Застройщикам гарантируется содействие в обеспечении земельных участков коммунальной инфраструктурой, при необходимости – социальной инфраструктурой, а также выкуп нереализованного жилья. Перечень городов-участников утверждается Госстроем. «Сегодня в проекте участвуют уже три региона – Ярославль, Пермь, Омск. Думаю, строительные компании Новгородской области должны использовать такую возможность и в ближайшее время отправить заявку», – отметила госпожа Минина.

➔ **В Карелии может появиться единый оператор** реализации программы переселения из аварийного жилья. Об этом заявил заместитель главы Карелии, министр строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Олег Тельнов. По словам министра, для пресечения нарушений при реализации программы расселения аварийного жилья сегодня рассматриваются изменения в законодательство, согласно которым у регионов будет возможность реализовывать программу самостоятельно, не передавая эти функции органам местного самоуправления. В этом случае заказчиком всех работ в Карелии будет определено Управление капитального строительства республики, которое и будет нести ответственность за их выполнение. На 2013 год планируемый объем ввода жилья в Карелии составляет 195-200 тыс. кв. м. На 1 августа введено в эксплуатацию 90,7 тыс. кв. м жилых домов, что в 1,1 раза больше объема аналогичного периода предыдущего года.

➔ **Экс-глава Псковэнерго Александр Тимофеев** станет первым заместителем главы администрации Пскова. Об этом сообщил губернатор Псковской области Андрей Турчак. Он добавил, что господин Тимофеев приступит к своим обязанностям в сентябре. 1 июля 2005 года Александр Тимофеев назначен генеральным директором Псковэнерго, с 1 апреля 2008 года – директором филиала ОАО «МРСК Северо-Запада» Псковэнерго. 30 июля текущего года срок контракта Александра Тимофеева истек. С 31 июля временное исполнение обязанностей заместителя генерального директора – директора филиала ОАО «МРСК Северо-Запада» Псковэнерго – возложено на заместителя директора по техническим вопросам – главного инженера филиала Константина Михайлова.



Народная газификация

Михаил Немировский / **Власти Калининградской области предложат жителям региона самим решать – к каким именно объектам будет проведен природный газ. При этом власти уверены, что он потребует 75%-м населения региона, и планируют увеличить поставки газа в регион в два раза.**

Губернатор области Николай Цуканов накануне дал задание главам муниципальных образований региона провести сельские сходы и собрания жителей по вопросу включения их домов в программу газификации региона. А затем, на основании заявок населения, представить областному правительству предложения о внесении в программу тех или иных объектов. «Если большинство жителей будут «за», то только тогда вы принимаете решение и начинаете работать с министерством инфраструктуры области по включению газопровода в план. Бессмысленно строить газопровод, если нет согласия населения», – отметил губернатор.

Бюджетный газ

По-видимому, региональные власти не сомневаются, что спрос на строительство газопроводов у населения будет – в апреле 2013 года, выступая с отчетом о результатах деятельности регионального правительства и посланием областной Думе, Николай Цуканов поставил перед региональной администрацией задачу обеспечить газом 75% населения области. «Наша цель – не километры газопроводов, а газ в квартирах и домах. Именно поэтому с прошлого года мы стали подводить газ к домам за счет средств областного бюджета», – подчеркнул губернатор. В частности, за счет бюджета в прошлом году был подведен газ к Гвардейску, Гусеву, Мамоново, Правдинску, Славску. Были построены и реконструированы газовые вводы в городах Пионерский, Полесск, Славск, Краснознаменском, Неманском, Багратионовском и Зеленоградском районах. В итоге к природному газу было подключено 8336 домовладений. По словам заместителя председателя областного правительства Александра Рольбинова, в рамках исполнения задач, озвученных губернатором в послании областной Думе, в полном объеме завершено строительство газопровода высокого давления от АГРС к Светлому, в июле объект принят госкомиссией. До 20 августа будет осуществлен технический пуск межпоселковых газопроводов высокого давления в Багратионовском районе (первая и вторая очередь строительства). До конца августа планируется произвести технический пуск газопровода высокого давления от АГРС к Балтийску. Господин Рольбинов также сообщил, что разработана проектно-сметная докумен-

та по газопроводу высокого давления от Гусева до Озерска с установкой шкафного регуляторного пункта (ШРП) в поселках Константиновка, Замостье, Столбовое, Колхозное, Речкалово, Ново-Гурьевское, Задорожье и в Озерске, а также по газопроводу высокого давления от Гусева до Нестерова с установкой ШРП в поселке Дивное. Построить эти объекты планируется в 2014-2015 годах.

С расчетом на поток

Впрочем, основным оператором газификации региона, так или иначе, остается Газпром в лице своей дочки ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург». По словам Александра Рольбинова, согласно Программе газификации Калининградской области на 2012 и 2013 годы, в перечень объектов, утвержденных ОАО «Газпром», вошли межпоселковые газопроводы в Гурьевском, Краснознаменском и Славском районах. Кроме того, к концу июля ОАО «Газпром» закончил разработку проектно-сметной документации на газификацию Черняховска. За счет средств газового монополиста предусмотрено строительство газопровода-отвода протяженностью 25 км и автоматической газораспределительной станции (АГРС) для Черняховска. Непосредственно строительные работы должны были начаться в 2014 году, однако региональным властям удалось сдвинуть сроки работ на 2013 год. Всего же до 2015 года на развитие газоснабжения и газификации Калининградской области ОАО «Газпром» направит более 1 млрд рублей.

Существенно повысить поставки газа в регион сможет проект строительства отвода газопровода «Северный поток» к Калининградской области, обсуждение которого на высшем уровне началось еще в прошлом году – в конце ноября 2012 года губернатор области заявил, что на руках у руководства Газпрома есть поручение президента по разработке соответствующего отвода от газопровода. На первых порах проект строительства отвода не нашел поддержки у руководства монополии. Как заявлял заместитель председателя правления Газпрома Валерий Голубев, строительство отвода от «Северного потока» является вопросом «экономической целесообразности». И для Калининградской области, по мнению руководства Газпрома, было бы целесообразнее двигаться про-

ложенным еще в 2006 году курсом – расширением поставок газа через существующий сухопутный газопровод, проходящий по территории Белоруссии и Литвы. А строительство отвода, по мнению господина Голубева, приведет к повышению цены на газ.

Приказом сверху

Впрочем, властям Калининградской области понадобилось всего пару месяцев для того, чтобы продать подключение региона к российско-германской магистрали. Уже в апреле 2013 года этот вопрос обсуждался на встрече президента РФ Владимира Путина и председателя правления Газпрома Алексея Миллера. По словам руководителя компании, были проведены переговоры с менеджментом Nord Stream, по итогам которых стало ясно, что техническая возможность подключения Калининградской области к первой и второй ниткам «Северного потока» есть. Президент поручил Газпрому проработать вопрос строительства отвода и сообщил, что даст соответствующее поручение министерству энергетики.

В диалоге с Газпромом руководство региона определилось с максимальными объемами газа, которые потребуются Калининградской области – 4-6 млрд куб. м. Алексей Миллер уточнил, что на сегодняшний день через Белоруссию и Литву в Калининградскую область поставляется до 2,5 млрд куб. м газа. Присоединение к одной из ниток «Северного потока» даст региону дополнительные 2 млрд куб. м. Как отметили в региональной администрации, к 2017 году дополнительные потребности области составят еще 1,5 млрд куб. м.

справка

➔ Соглашение о сотрудничестве между ОАО «Газпром» и администрацией Калининградской области подписано в 2005 году без ограничения срока действия. Договор о газификации – в 2010 году. В 2002-2012 годах Газпром направил на газификацию региона 2,4 млрд рублей. В результате уровень газификации вырос на 23,2% – до 64,2%.

Павел Созинов: «НОСТРОЙ требует реструктуризации»

На днях прошло очередное заседание Совета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в Москве, на котором было заявлено о завершении подготовки поправок в Устав объединения. Павел Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО, считает, что работа над поправками должна быть продолжена. ➔

– На последнем Совете НОСТРОЙ один из сопредседателей рабочей группы по подготовке поправок в Устав НОСТРОЙ Виктор Опекунов заявил, что изменения в целом готовы – остались только стилистические правки. В СМИ даже появились презентации этих материалов...

– Думаю, что для многих членов НОСТРОЙ это заявление стало в каком-то смысле откровением. Безусловно, предложенные десятки поправок в действующий устав – это серьезная работа региональных профобъединений. Но есть и новые, не косметические, а концептуальные подходы – и они предполагают более серьезное отношение к проработке документов. Появившиеся в СМИ предложения еще требуют дальнейшего осмысления, и останавливаться, на мой взгляд, рано. Следует обобщить все предложения СРО и выйти на открытый диалог. Такой диалог, даже бурная дискуссия, в СЗФО состоялась.

– Вы уже не раз отмечали, что НОСТРОЙ необходима многоуровневая профессиональная система управления...

– Не так давно на Окружной конференции по СЗФО обсуждались разные подходы к возможным изменениям в Уставе. Обсуждались, в том числе, и вопросы так называемой профессионализации управления НОСТРОЙ.

Если мы внимательно посмотрим законодательство в сфере некоммерческих организаций, то мы увидим разные подходы, возможность разных моделей управления НКО. Безусловно, предполагается высшим органом управления общее собрание партнерства, ассоциации или иной организации, а дальше идет разделение на, условно говоря, законодательную и исполнительную власти.

Наиболее успешные и наиболее устойчивые организации используют профессиональную модель управления. В нашем же случае – с НОСТРОЙ – Совет включает в себя много компетентных и уважаемых специалистов, однако этот орган работает с крайне редкой периодичностью, а кроме того, его костяк составляют руководители СРО, причем руководители непосредственно исполнительных органов СРО. Обычно – это руководители региональных организаций, и надо признать, что большую часть своего времени они загружены проблемами своих собственных СРО. В итоге мы видим, что «дистанционное управление» НОСТРОЙ не приводит к тем результатам, которых мы все от него ждем.

На сегодняшний момент в самой системе управления заложено противоречие: Совет получается, с одной стороны, «законодательным» органом, с другой же (и по законодательству должно быть так) – исполнительным. В состав Совета, помимо руководителей СРО, входят и представители отраслевых министерств и ведомств – тоже, безусловно, уважаемые профессионалы, но в функциях саморегулирования они не участвуют.

На сегодня в эффективно работающих корпорациях и НКО принята многоуровневая система управления: есть некий наблюдательный орган и существует правление, на которое возложены исполнительские функции. В правление же обычно входят



генеральный директор и руководители по направлениям.

В НОСТРОЙ более 250 СРО, включающих более 100 тыс. юридических лиц. Это очень серьезный организм, который требует многоуровневого управления и разделения компетенций. Я бы сравнил НОСТРОЙ с высокоинтегрированным холдингом, управление которым должно вестись не только и не столько централизованно, но многие его функции и полномочия должны передаваться на региональный уровень.

Необходимы многоуровневые компетенции, система управления не может быть такой размытой, как она есть на сегодня. Нужна четкая ответственность за выполнение поставленных целей и задач. Если мы посмотрим, как сейчас принимают решения по расходованию средств, по

на наш взгляд, нам нужно выстроить такую управленческую модель, которая включала бы несколько уровней. Один из них – Управляющий совет (или Правление – можно назвать как угодно). Каждый член этого исполнительного органа – это профессиональный топ-менеджер, нанятый для решения конкретных задач. Эти топ-менеджеры, естественно, состоят в штате НОСТРОЙ, получают зарплату и располагают штатом исполнителей.

– Но, казалось бы, исполнительным органом НОСТРОЙ является аппарат, разве не так?

– Аппарат де-юре не является полноценным исполнительным органом, а является только аппаратом Совета, и его роль не очень ясна.

НОСТРОЙ – общественная организация, которой требуется профессиональное управление

тематическим планам, то мы увидим, что общественная компетенция в НОСТРОЙ заметно превышает профессиональную. Это сказывается на деятельности комитетов, которые работают также на общественных началах, ответственности за свою деятельность, по сути, не несут, но участвуют в распределении финансовых средств. И более того, берут на себя функции по подготовке технических заданий, условий для проведения конкурсов и т. д. При этом Совет, в общем-то, тоже не несет ответственности по своим компетенциям. Он тоже на практике является общественным органом – члены Совета работают на общественных началах, и бонусы в виде компенсации командировочных расходов вред ли можно считать серьезной мотивацией. Что касается репутационной мотивации – вопрос открытый.

В обсуждаемой модели, в принципе, и президент может выступать как единоличный исполнительный орган, либо он может быть одним из членов Совета, председательствующим в исполнительном органе. Можно приравнять функционал президента к функционалу руководителя исполнительного органа, по крайней мере, таким образом мы избежим необходимости управления на основе доверенностей от президента руководителю аппарата, как это имеет место сегодня.

Безусловно, должен быть и наблюдательный орган, в компетенцию которого войдет разработка стратегии, взаимодействие с властью, рассмотрение крупных сделок, одобрение основополагающих направлений деятельности и общая координация работы НОСТРОЙ и т. п. Этот орган можно по-разному называть – Наблюдательный совет, Совет директоров – это не так важно.

Надо отметить, что в существующей на сегодня модели была заложена, в принципе, неплохая идея, что члены Совета, помимо прочего, представляют регионы. Но по факту надо признать, что представительство регионов в Совете НОСТРОЙ отсутствует. Сегодня эту функцию выполняют координаторы.

Однако они не входят в состав Совета, то есть не являются членами исполнительного органа. И функционал координаторов в настоящий момент остается не проясненным: вроде бы они собирают на конференции СРО своего округа, но их компетенция остается явно недостаточной.

– И что делать?

– На наш взгляд, ситуация должна решаться следующим образом. Избираемые в округах координаторы должны стать штатными работниками НОСТРОЙ. Это, безусловно, не должны быть руководители СРО – на пост координаторов округ должен привлекать профессиональных менеджеров, которые будут представлять интересы своего округа непосредственно в НОСТРОЙ, то есть станут полноценными членами Совета.

Координаторы должны представлять интересы регионов и в Наблюдательном совете. Тут нужно продумать подходы и механизмы: координаторы не смогут быть одновременно членами и исполнительного, и наблюдательного органа, но важно, чтобы позиция регионов доходила до всех уровней управления.

И конечно для координаторов надо более четко продумать систему их работы в регионах. На наш взгляд, у координаторов должен быть действующий аппарат. Финансирование в Национальном объединении должно быть в значительной степени децентрализовано. Требуется программный подход: есть конкретная федеральная или региональная программа – под нее финансирование и конкретные исполнители.

Элита попрощалась с дефицитом

Андрей Семериков / Рынок элитной жилой недвижимости Петербурга постепенно перестает испытывать дефицит предложения. По оценкам экспертов, в первом полугодии совокупный объем сделок в денежном выражении вырос на 30% относительно аналогичного периода 2012 года. ➔

По оценке консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», на 01.08.2013 на территории Петербурга представлено 30 объектов элитного класса (считая очереди). Объем предложения – около 124,4 тыс. кв. м, что составляет порядка 930 квартир.

«За прошлый год было введено в эксплуатацию порядка 70 тыс. кв. м элитного жилья. В этом году, по нашим прогнозам, реальный объем сдачи останется на том же уровне, хотя, исходя из заявлений застройщиков, в эксплуатацию должно быть введено более 100 тыс. кв. м, – рассказывает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость». – Рынок постепенно стал пополняться новым предложением, что несколько сгладило ситуацию дефицита, которая начала формироваться в 2012 году. Так, в прошлом году в продажу вышло 5 новых объектов в Центральном и Петроградском районах. В первом квартале на рынке появился «Дом на Дворянской» от «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Во втором квартале 2013 года на рынок вышло два объекта. В Адмиралтейском районе – «Монферран» от «Патриот-Нева» на Конногвардейском бульваре, 5 (96 апартаментов) и в Центральном районе – Novard Palace на Загородной, 19 («Ховард Спб») на 75 квартир».

Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной жилой недвижимости

ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит, что в первом полугодии 2013 года, по сравнению с аналогичным периодом 2012 года предложение на рынке элитного жилья увеличилось на 1202 квартиры.

По итогам первых шести месяцев текущего года более 40% свободных квартир располагаются в зоне Таврического сада, около трети предложения сосредоточено на Петроградской стороне, добавляет Елена Громова, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg.

Аналитики Colliers International Санкт-Петербург говорят, что объем предложения уменьшился по сравнению с началом года на 10%. Это связано с постепенной продажей квартир в вышедших в конце 2012 года крупных объектах, поясняют в компании.

«Средняя площадь квартиры в экспозиции составляет 137 кв. м. На начало июля

2013 года 55% первичного предложения сконцентрировано в Центральной зоне (Центральный и Адмиралтейский районы), более 33% – на Петроградской стороне, на Крестовском острове предлагается 11% квартир», – уточняют специалисты Colliers International Санкт-Петербург.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar, считает текущую ситуацию в сегменте элитной недвижимости стабильной, хотя качественные предложения постепенно «вымываются» с рынка.

Несмотря на ожидаемый сезонный спад покупательской активности, реализованный спрос по итогам первого полугодия 2013 года составил около 200 квартир, рассказывает Елена Громова. Совокупный объем сделок, по ее словам, в денежном выражении вырос на 30% относительно аналогичного периода 2012 года.

«Помимо локаций, до недавнего времени являвшейся единственным решающим

для покупателей недвижимости премиум-класса фактором, в числе обязательных параметров появились наличие вида, хорошей планировки, отделки, достаточного количества парковочных мест и многое другое. Как следствие, сроки экспозиции элитных объектов увеличились», – говорит Анна Калинина.

Эксперты рынка отмечают, что покупатель-инвесторы на рынке элитного жилья – единичное явление. «В основном покупатели уже имеют недвижимость в городе, за городом, поэтому элитная квартира является лишь дополнительным приобретением, вложением средств, ведь недвижимость остается одним из надежных способов сохранить свои деньги», – рассказывает Анастасия Тузова, руководитель департамента элитной и загородной недвижимости «Матрикс-Недвижимость». По словам Владимира Скигина, председателя совета директоров УК Satellit Development, из-за высокой стоимости элитные квартиры практически не рассматриваются покупателями в качестве инвестиций. «Стоимость петербургской элитной квартиры сопоставима с предложениями, например, в Ницце. Так что для инвестиций выбирают другие варианты, а в Петербурге элитную недвижимость покупают, чтобы в ней жить», – резюмирует господин Скигин.

Основные показатели рынка элитного жилья

Основные показатели	Показатель	Изменение 2013/2012
Количество объектов, находящихся в продаже, шт.	27	↑
Объем предложения, тыс. м ²	161	↑
Объем спроса, тыс. м ²	27,6	↓
Количество объектов, вышедших на рынок в первом полугодии 2013 г., шт.	3	↓
Средняя стоимость, \$/м ²	10 000	→

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2013



Конкурс «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2013»

К участию в I этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного федерального округа.

НОМИНАЦИИ:

- строительные материалы
- строительные изделия и конструкции
- инженерные системы и оборудование

К участию во II этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие допуски на строительство и право производства работ.

НОМИНАЦИИ:

- лучший объект жилищного строительства
- лучший объект коммерческого строительства
- лучший объект промышленного строительства
- лучший объект социально-гражданского строительства
- лучший объект малоэтажного строительства

Церемония награждения победителей состоится 8 сентября 2013 года

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр.
Тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru

Деловые партнеры



Генеральный информационный партнер



Официальный информационный партнер



Интернет-партнеры



Информационные партнеры



«Отделстрой» превращает благоустройство в искусство

«Отделстрой» продолжает благоустройство и художественное оформление территории «Нового Оккервиля». В новом привлекательном облике предстают технические здания жилого комплекса.



Две служебные постройки, расположенные на территории второй очереди «Нового Оккервиля», стали произведениями mural art (в переводе с англ. mural art – «искусство настенной живописи»). На стенах автономной котельной художники изобразили сцены из жизни обитателей соснового леса. Фасады водонасосной станции превратились в «витрины» семейного магазинчика средиземноморских продуктов, превращая унылые атмосферы европейского курортного городка. «Котельные, трансформаторные подстанции, водонасос-

ные станции – привычный элемент городских дворов. Эти объекты выполняют важную функцию в обеспечении жителей дома водой, отоплением, электричеством. Но их внешний вид часто оставляет желать лучшего, – поясняет генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – В «Новом Оккервиле» мы художественно оформляем подобные технические объекты, превращая унылые строения в привлекательные арт-объекты, которые становятся украшением наших дворов».

Все работы по созданию арт-объектов выполняются в рамках единой программы благоустройства жилого комплекса «Новый Оккервиль», разработанной ИСК «Отделстрой». Над креативным оформлением объектов работают художники компании RASKRASHIMVE. Ранее в «Новом Оккервиле», благодаря совместной работе застройщика и художников, появилась самая высокая в России настенная картина и преобразились две трансформаторные подстанции. По инициативе ИСК «Отделстрой» на фасад 16-этажного брандмауэра второй очереди жилого комплекса был нанесен петербургский пейзаж. При оформлении подстанций использовались природные мотивы для того, чтобы максимально органично интегрировать их в окружающее дворовое пространство.



Потенциал для дальнейшего роста

Андрей Семериков / Средние цены на элитную жилую недвижимость в Петербурге по сравнению с началом 2013 года увеличились на 7%. Эксперты ожидают, что до конца года в продажу выйдет еще порядка 50 тыс. кв. м в новых элитных жилых комплексах. ➔

Цена одного квадратного метра в элитных жилых комплексах сегмента премиум по состоянию на конец первого полугодия 2013 года находится в диапазоне 130-410 тыс. рублей, подсчитали аналитики Colliers International Санкт-Петербург. При этом средняя цена составляет 210 тыс. рублей за квадратный метр.

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» во втором квартале 2013 года средние цены плавно росли – со скоростью 0,5-1% в месяц. Тогда как в июле произошло небольшое снижение – на 3,3%. Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» считает, что в этом сегменте есть тенденция к увеличению цены.

Елена Громова, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg говорит, что, несмотря на начало продаж квартир в новых объектах, находящихся на начальных этапах строительства, средняя цена на рынке элитной недвижимости в рублевом эквиваленте имеет положительный тренд. «Зафиксирован рост среднего уровня цен по многим объектам, преимущественно обусловленный продажей квартир с меньшей стоимостью квадратного метра. В то же время некоторыми девелоперами по ряду комплексов были произведены ценовые корректировки в сторону повышения», – отмечает госпожа Громова.

По прогнозам Анны Калининой, руководителя отдела продаж элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, цена предложения до конца года увеличится на 5-10%.

Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» полагает, что в 2013 году цены на элитное жилье будут расти, но прирост за год составит не больше 15%.

По данным Colliers International Санкт-Петербург, до конца года планируется выход в продажу порядка 50 тыс. кв. м в новых жилых комплексах. Наиболее крупным объектом, в котором ожидается начало продаж, является 3 очередь ЖК «Смольный парк» («Возрождение СПб»), – говорят аналитики компании.

Анна Калинина добавляет, что во втором полугодии 2013 года ожидается вывод

на рынок таких крупных проектов как ЖК «Тапиола» (компания «Лемминкяйнен»), «Дом на Заозерной улице» (RBI), «Дом на набережной Лейтенанта Шмидта» (компания «Соло»), а также последующих очередей анонсированных ранее проектов.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Vesag отмечает, что многие застройщики находятся в поиске новой земли под застройку элитной недвижимости в связи с тем, что большинство заявленных проектов уже пребывают в стадии реализации. Она считает, что в ближайшее время количество небольших проектов будет увеличиваться. Скорее всего, новым востребованным районом для реализации объектов элит-класса станет территория Петровского острова, на которой еще остались свободные земельные участки, прогнозирует госпожа Яковлева.

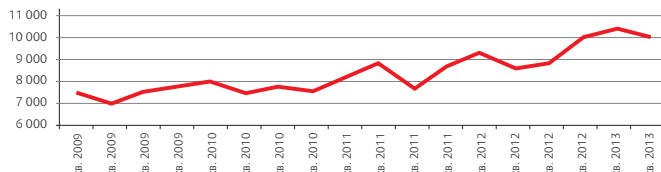
МНЕНИЕ



Елена Громова,
руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg:

➔ Несмотря на опасения потенциальных клиентов относительно возникновения кризисных явлений в мировой и российской экономике, число сделок до конца 2013 года, по нашему мнению, будет иметь тенденцию к росту. В условиях нестабильности фондовых рынков и валютной волатильности элитная недвижимость в Санкт-Петербурге будет сохранять инвестиционную привлекательность и оставаться отличным инструментом для вложения средств. Предложение на рынке элитной жилой недвижимости в течение 2013 года пополнится интересными проектами в Центральном и Адмиралтейском районах. Мы полагаем, что потенциал роста цены для объектов в активной стадии строительства составит 5-7% до конца 2013 года Резерв для увеличения цен в завершенных жилых комплексах ограничен вследствие стремительного сокращения ликвидных предложений.

Динамика изменения стоимости элитных квартир на первичном рынке Петербурга, USD/кв. м



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Городской Жилищный Форум

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

2-4 октября ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы
- Рынок загородной недвижимости
- Анализ и прогноз развития рынка

Регистрация участников на сайте www.gilforum.ru (раздел «Жилищный конгресс», рубрика «Регистрация») Предусмотрены два пакета участия: платный и бесплатный

www.gilforum.ru
329-49-86

Стратегические медиартнеры: СТРОИТЕЛЬНЫЙ, АСН

Организатор: БН
Генеральный партнер 2013: АСН
Стратегический партнер 2013: ЦС ЦДС
Генеральный спонсор 2013: ГОРОД
Деловой партнер: ИТАКА

15-16 октября САНКТ-ПЕТЕРБУРГ **hh** HeadHunter

IX ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО HR-БРЕНДИНГУ

РАЗБИВАЕМ СТЕРЕОТИПЫ

Осенняя конференция HeadHunter традиционно имеет практический, интерактивный, острый формат. В этот раз мы хотим обсудить ряд стереотипов, которые мешают нам всем принимать оптимальные решения, быстро реагировать на изменения рынка труда и развивать конкурентные HR-преимущества наших компаний.

HR-брендинговые ошибки и заблуждения
МИФЫ ВОВЛЕЧЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА Важна ли отраслевая HR-специфика? КРОСС-ОТРАСЛЕВЫЕ КЕЙСЫ.
Кто «прогнется под изменчивый мир» поколение Y или X?
КНУТ, ПРЯНИК, КРИ ИЛИ МОТИВАЦИЯ 3.0?
Геймификация бизнес-процессов – спасение или очередная мода? Должны ли мы заниматься счастьем сотрудников?
И многое другое...

Стоимость участия по кодовому слову «Раннее бронирование» действует только до 1 августа. Обращайтесь к своему персональному менеджеру HH или по адресу: hrconf@hh.ru.

Спешите забронировать места, звоните своему персональному менеджеру HH!
☎ +7 812 607 77 29

Приземленные планы

Роман Русаков / Сегодня у строительной компании не так много путей, чтобы заставить общественность говорить о своем проекте. Собственно, есть три основных пути, по крайней мере для жилого дома, хоть как-то выделиться: при помощи архитектуры, концепции здания или его высотности. С последней в Петербурге у девелоперов особенно не ладится, – отмечают эксперты. ➔

Средняя этажность современного жилищного строительства Санкт-Петербурга составляет 16-20 этажей. Часто в крупных жилых комплексах, которые возводятся в спальнях районах, проектируется доминанта в 25-30 и выше этажей. Более высокие здания в жилищном строительстве проектируются пока редко. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» говорит, что причина тому несколько. Во-первых, градостроительные регламенты жестко контролируют высотность строений, особенно в проектах, расположенных в историческом центре или в районах, приближенных к главным историческим доминантам города. Во-вторых, сложившаяся среднеэтажная окружающая застройка не позволяет гармонично вписывать высотные здания в архитектуру квартала.

Плохую службу девелоперам сослужил и проект «Охта-центра» во времена его противостояния с градозащитной общественностью. Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург, отмечает, что слово «небоскреб» в Петербурге относится к разряду тех, что произносить не стоит – сразу возникает настолько широкий общественный резонанс, что девелоперу может стоить немалых усилий утихомирить разбушевавшуюся общественность. «И это не удивительно, ведь наш город занесен в список мирового культурного наследия ЮНЕСКО именно за удивительные невиские панорамы, которые являются уникальной архитектурной доминантой Петербурга. Чтобы сберечь наши уникальные виды, в городе существует высотный регламент», – говорит госпожа Конвей.

«Да и потенциальные покупатели неоднозначно реагируют на небоскребы. Граждане старше 40 лет без энтузиазма воспринимают приобретение квартиры выше 14 этажа из соображений безопасности и из-за не слишком высокого уровня доверия к качеству установленного лифтового оборудования. Но определенные плюсы в жилье на высоких этажах все же есть – хорошие видовые характеристики, более низкий уровень воздействия уличного шума, более чистый воздух.



Жилой комплекс «Князь Александр Невский» – один из немногих жилых небоскребов в Петербурге

Граждане старше 40 лет без энтузиазма воспринимают приобретение квартиры выше 14 этажа из соображений безопасности

И, несмотря на формирующуюся сегодня тенденцию к проектированию малозэтажной и среднетэтажной застройки, высотки все равно будут востребованы на городских территориях ввиду высокого спроса на жилье в мегаполисе и сложившегося дефицита участков под застройку в рамках городских кварталов», – рассуждает Арсений Васильев.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», добавляет: «Приобретая земельный участок, застройщик может заранее просчитать, сколько недвижимости он построит на той или иной территории. При этом, опытный девелопер всегда учитывает покупательский спрос: объекты с невысокой и средней этажностью наиболее популярны у покупателей недвижимости, особенно в сегментах комфорт-

и бизнес-классов. Такие жилые комплексы считаются наиболее привлекательными, так как за счет меньшей высотности и меньшего количества квартир в доме можно создать более уютную, спокойную атмосферу для проживания. Большинство покупателей предпочитают квартиры не выше 10 этажа. Только 10% клиентов целенаправленно выбирают последние этажи».

Елизавета Конвей добавляет, что на такой высоте может ощущаться нехватка кислорода. «К тому же, небоскреб может раскачиваться от петербургского ветра – не каждому это понравится. Кроме того, существующая система пожаротушения пока еще мало рассчитана на такие небоскребы», – перечисляет другие минусы госпожа Конвей.

Впрочем, господин Ефремов полагает, что при правильном позиционировании

справка

Жилые небоскребы Петербурга

- ➔ Существующие:
1. «Доминанта» (на пересечении ул. Типанова и пр. Космонавтов; 100 м, 27 этажей).
 2. «Поэма у трех озер» (объект принадлежал к числу долгостроев, находится на пр. Энгельса; 100 м, 27 этажей).
 3. «Гуси-лебеди» (пересечение ул. Оптиков и ул. Яхтенной; 20-27 этажей).
 4. В конце 2012 г. был построен первый дом, который может быть отнесен к классу именно небоскребов: жилой комплекс «Князь Александр Невский» – 35 этажей. Высота жилой части здания составляет 105 м, а вместе с куполом и шпилем – 124 м.

- ➔ Строящиеся:
1. «Северная долина» (пос. Парголово; до 27 этажей).
 2. «Южная акватория» (Красносельский район; 20-26 этажей).
 3. «Муиринский посад» (пос. Мурино, ст. м. Девяткино; 16-27 этажей).
 4. «Петергофская Венеция» (Петергоф; до 35 этажей).

Источник: Colliers International

объекта проблем с продажами квартир на 30-х этажах можно было бы избежать. «Действительно, есть клиенты, которые психологически не готовы жить «наверху», однако значительная часть покупателей была бы рада квартире на высоких этажах с хорошим видом и панорамным остеклением», – уверен он.

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова с ним солидарна: «О предпочтениях покупателей свидетельствует то, что в обычных домах верхние этажи как правило стоят дороже, чем средние и нижние. Условно: чем выше этаж, тем дороже продаваемое жилье. В принципе, людей, выбирающих квартиры на верхних этажах, ничего не пугает – ни возможность поломки лифтов, ни прочие риски».

Главный тормоз – экономический

Роман Русаков / Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест» отмечает, что себестоимость строительства здания резко возрастает, если речь идет об объекте выше 27 этажей.

Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора «НДВ СПб» уточняет: «Строить дома выше 25 этажей целесообразно лишь в определенных местах, так как затраты на их возведение вырастают на 30-50% за каждый следующий этаж». Он говорит о том, что есть

территории, где строить высотные здания не позволяет высотный регламент, а есть участки, где высотность ограничивает характер грунта. Директор по маркетингу MirLand Development Corporation Елена Валуева объясняет: «Подземная часть Санкт-Петербурга сложнее, чем в других регионах. У высотного здания основание подземной части должно быть заглублено и усилено. Фундаментные работы таких проектов значительно дороже обычных». Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International

Санкт-Петербург также признает, что строительство зданий выше 25 этажей экономически не оправдано. «Здание выше 25 этажей требует наличия технического этажа для инженерных коммуникаций, а это дорого. Существующие проекты 25-этажных домов являются повторением решений для зданий высотой 14 этажей. Для более высоких сооружений требуется иная схема проектирования: сначала конструктор и геотехник должны обеспечить зданию прочность и устойчивость, и уже потом архитектор может сформировать образ здания и планиров-

ку помещений. Да и в целом, трудностей, подстерегающих инвесторов на пути высотного строительства в Петербурге немало – это и отсутствие нормативной базы федерального уровня, и отсутствие опытных специалистов по экспертизе высотного строительства и др. Поэтому сегодня жилые здания выше 25 этажей в Петербурге можно пересчитать по пальцам. И то, по стандартам Европы и США они не являются небоскребами. В то же время, в США и Европе небоскребами считаются здания, превышающие 150 м», – рассказала госпожа Конвей.

мнение



Екатерина Гуртова, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

➔ Сложность реализации проектов высотного строи-

тельства связана с тем, что у нас на локальном уровне нормативы разработаны только для зданий, высота которых не превышает 75 метров (то есть речь идет о 25-этажных зданиях). Все проекты, предусматривающие строительство более высоких объектов, требуют согласования в Москве, что существенно удлиняет срок преддевелопмента. Согласование проектов с учетом пожарных норм, действующих при строительстве зданий высотой более 75 метров, оказывается сложной задачей. Поэтому, в значительной степени, осуществляется мало таких высотных проектов.

Разница в терминологии

Роман Русаков / Апартаменты, широко распространенные в Москве, пока мало популярны в Петербурге. Однако, как считают эксперты рынка недвижимости, с освоением промышленного пояса подобных квартир будет все больше появляться и в Северной столице.

Рынок недвижимости в последнее время все больше наполняется предложениями относительно новой разновидности недвижимого имущества – апартаментов. Сергей Малякко, руководитель управления по организации продаж ООО «МД Групп» рассказал, что за год объем предложения апартаментов в Москве увеличился приблизительно в три раза.

Это связано с рядом факторов: уменьшение пятен застройки, пригодной для жилых домов, большие проблемы с получением разрешительных документов на новое жилое строительство, ограничения на высотную застройку, особенно в престижных районах центра города, а также увеличение издержек застройщиков. Намного проще купить нежилое здание – бывший административный или производственный корпус – и переделать его в комплекс с офисами и апартаментами или в бизнес-центр.

Главная причина неразвитости апартаментов в Петербурге – экономическая. В Москве земельные резервы истощились гораздо раньше, чем в Северной столице, и девелоперы были вынуждены строить жилье, один из самых рентабельных видов недвижимости, там, где по регламентам можно было возводить лишь нежилые помещения. Такие помещения и получили название апартаменты. В Петербурге апарт-отели также есть, но они присутствуют лишь в единичных количествах, и пока девелоперы стараются развивать этот формат именно как отельный – квартиры в подобных проектах строятся именно для сдачи в долгосрочную аренду. В столице апартаменты чаще продаются как обычное жилье для постоянного проживания.

Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора «НДВ СПб» поясняет специфику столичной терминологии: «Квартиры без статуса жилого помещения,



Апартаменты в Петербурге тоже есть, но пока эти проекты единичны. И значение у этого названия несколько иное, чем в столице.

по сути, не имеют к формату апартаментов никакого отношения. Сам термин «апартаменты» не закреплен в законодательстве, поэтому застройщики используют его для обозначения либо квартир, которые нельзя оформить как жилое помещение, либо квартир в составе апарт-отеля», – рассказал он.

Господин Ефремов говорит, что на рынке Петербурга есть апартаменты, которые изначально строились как обычное жилье, но из-за изменений в проекте, например, не попадают в нормы по инсо-

ляции. Покупатели таких квартир получают небольшой дисконт. Однако единственным минусом такой недвижимости является невозможность прописки. Для многих клиентов это не является решающим фактором, так как на первом плане стоит месторасположение и планировка квартиры.

В Москве большинство апартаментов были запланированы изначально, так как застройщику было сложно либо невозможно получить необходимую документацию для строительства жилого дома.

«У нас развивается другой формат апартаментов – апарт-отели. Для инвестора это отличная альтернатива покупке студии или однокомнатной квартиры, так как в апарт-отелях предусмотрена управляющая компания, берущая на себя все функции по сдаче объекта и его обслуживанию», – рассказывает господин Ефремов.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург, говорит: «В Санкт-Петербурге до сих пор примеры проектов с апартаментами – единичны. Самые знаковые: «Пятый Элемент», YE'S и Vertical, причем первый является чересчур уникальным, а другие два позиционируются скорее как объекты для инвестиций (получения регулярного дохода от аренды), а не для постоянного проживания. Тем не менее, в самое ближайшее время на рынок Санкт-Петербурга выйдут несколько элитных апартаментных проектов (и еще целый ряд – в стадии подготовки)».

МНЕНИЕ



Олег Артемьев,
президент
девелоперской
компании «Высота»:

– Я уверен, что сегмент апартаментов в Петербурге будет активно развиваться. В центре Северной столицы, как и в Москве, практически исчерпан ресурс участков под застройку. В то же время, здесь много промышленных зон, которые пока никак не осваиваются. Оптимально было бы создать на месте бывших промпредприятий новые городские кварталы, не перегружив имеющуюся инфраструктуру. Обычное жилье здесь строить нецелесообразно, а вот апартаменты бизнес- и элитного классов, которые в основном приобретаются для временного проживания, – это идеальный вариант для города, и для девелоперов – ведь проекты апартаментных комплексов требуют меньше согласований.

Жилье со статусом коммерческой недвижимости

Роман Русаков / Главная особенность апартаментов состоит в том, что по законодательству это не жилье, а коммерческая недвижимость. В связи с этим, налогообложение на подобные объекты будет выше. Поэтому апартаменты, как правило, стоят дешевле обычного жилья.

Участники рынка говорят о том, что апартаменты, если под них «маскируются» обычные жилые квартиры, будут стоить, в среднем, на 20% дешевле. Причин тому несколько. Александр Подусков, директор по продажам компании KR Properties (Москва), рассказывает: «В наших проектах, когда лофт-апартаменты поступают в продажу, они стоят на 20-25% дешевле, чем квартиры в новостройках такого же класса и в той же локации. И даже по сравнению со вторичным жильем в том же райо-

не лофт-апартаменты будут на 10-15% дешевле. При этом цены на апартаменты растут достаточно динамично, по мере повышения строительной готовности объекта». Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова объясняет причину дешевизны: «Требования для апартаментов установлены менее строгие, чем для жилья (прежде всего, в части санитарных норм – по инсоляции, мусору и др.). Поэтому застройщик может получить больше квадратных метров, чем при строительстве в соответствии с жилищными нормами. И у застройщиков может возникнуть искушение: построить больше «квадратов», затем рассказывать покупателям, что они просто назвали дом «апартаментами», а на самом деле в нем можно жить». Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International

Санкт-Петербург, обращает также внимание на сложности в получении ипотечного кредита. Софья Соколова, юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры», добавляет: «Перевод земельного участка из одной категории в другую и дальнейшее оформление апартаментов в жилые помещения, несмотря на обещания застройщика, на практике осуществиться маловероятно. Поэтому, приобретая апартаменты, не стоит рассчитывать, что в дальнейшем они превратятся в «нормальную квартиру». Приобретать апартаменты стоит тем, у кого уже есть квартира для постоянного проживания, кому не нужна регистрация по месту жительства». Госпожа Соколова также отмечает, что отсутствие в законодательстве определения статуса апартаментов позво-

ляет застройщикам обходить нормы, обязательные при строительстве и эксплуатации многоквартирных домов, когда нежилые помещения выполняют функции жилых. «Поскольку формально девелопер строит коммерческую недвижимость или гостиницу, то детских садов, школ и поликлиник не требуется. То же самое касается и достаточного количества парковочных мест. Застройщик экономит не один миллион, а жители будут водить детей в соседние переполненные сады и школы, а парковаться зачастую на газонах», – рассказала она. О том, как будет в будущем развиваться рынок апартаментов, в среде девелоперов однозначных прогнозов нет. Госпожа Конвей считает, что, несмотря на «просчитываемость» всех ограничений и большой опыт столицы, точно оценить потенциал спроса со стороны покупателей

в Петербурге пока сложно. «Можно предположить, что первые проекты будут непросто реализовывать на рынке, темпы продаж могут быть ниже по сравнению с «классическим» жильем, в связи с чем для обеспечения их коммерческой успешности потребуются более активный маркетинг, привлечение узнаваемых брендов (консультантов, дизайнеров, архитекторов). Есть еще политический аспект, благодаря которому новое предложение в этом формате пока очень ограничено: девелоперы опасаются появления новых нормативных актов,

которые, так или иначе, усложнят реализацию подобных проектов; в российских реалиях нормотворчества для многих – это неприемлемый риск. Однако, по нашим оценкам, компактные (20-50-80 жилых единиц) премиальные проекты в формате апартаментов, расположенные в лучших местах исторического центра Петербурга, будут пользоваться высоким спросом у покупателей. Это могут быть и классические «клубные» объекты, и апартаменты в составе высококлассных МФК, и интересные лофт-проекты», – резюмирует госпожа Конвей.

цифра

на 20%

дешевле продается жилье в апартаментах по сравнению с жилыми проектами

НОВОСТИ

➔ **Градостроительный совет Ленинградской области** рассмотрел и в целом одобрил проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Онежская, Невская, Парковая и Квартальная в северо-восточной части пос. Тельмана Тосненского района, для строительства 8 многоквартирных домов, в которых спроектировано 4409 квартир, передает asninfo.ru. В квартале, который расположится вблизи Колпино, также планируется построить школу и 2 детских сада. Заказчиком проекта выступило ООО «Квартал 17А», а разработчиком – ОАО «ЛенНИИпроект». Застройщики попросили Градсовет пойти на некоторые нарушения региональных нормативов. В частности, разрешить строить 18-этажные дома, в то время как регламент предполагает максимальную этажность – 12 этажей. Кроме того, компания «Квартал 17А» захотела увеличить плотность жилищного фонда (разрешено 220 тыс. кв. м для данного участка, в проекте же заложено 228 тыс. кв. м). Вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев заявил, что если застройщик, как и обещает, завершит сделку по приобретению земель под парковки, то проект можно одобрить. Он предложил вернуться к его рассмотрению 5 сентября, на следующем заседании Градостроительного совета.

➔ **На прошлой неделе в Службе государственного строительного надзора** и экспертизы Санкт-Петербурга состоялась рабочая встреча, на которой обсуждалась необходимость выработки единого подхода при организации экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, сообщает asninfo.ru.

На встрече присутствовали более 25 представителей негосударственных экспертиз Санкт-Петербурга. Участники высказались в пользу повышения эффективности взаимодействия организаций, осуществляющих негосударственную экспертизу, со службой. В результате было принято решение о создании коллегиального органа при Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Служба разработает проект Положения о коллегиальном органе и направит его участникам совещания для согласования до 1 сентября 2013 года.

➔ **Новую дорогу от аэропорта Пулково до КАД**, по которой будет осуществляться трансфер гостей и участников саммита G20 откроют 26 августа. Об этом журналистам сообщил Дмитрий Буренин, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. Трасса позволит без пробок выйти на Волхонское шоссе и доехать до Стрельны, где пройдет саммит G20. «Сейчас дорога полностью построена. 20 августа будет полностью подключено электричество для освещения магистрали. К 26 августа мы планируем сделать все благоустройство рядом с дорогой», – прокомментировал Дмитрий Буренин. Трасса протяженностью около 5 километров оценивается в 1,7 млрд рублей, которые были выделены из федерального бюджета. Генеральным подрядчиком выступил ЗАО «ВАД», сообщает asninfo.ru.

Рынок в рулоне

Екатерина Костина / По данным участников рынка, по итогам 2013 года рынок гидроизоляционных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области вырастет на 10-15%. ➔



Гидроизоляция на основе битума составляет 85-90% всего рынка

По данным «Агентства строительной информации» до кризиса, то есть до 2008 года, емкость российского рынка гидроизоляционных материалов оценивалась в объеме 33 тыс. тонн в год.

Как рассказали в компании «Петротон», гидроизоляция сегодня является неотъемлемой частью комплекса мероприятий по защите строительных конструкций, а также предотвращению их преждевременного разрушения. Иначе избыток воды и влаги, который может накапливаться в зданиях и различных сооружениях, проникает в структуру поверхности и разрушает ее изнутри.

По данным DISCOVERY Research Group, в России применяется, в основном, рулонная гидроизоляция на основе битума – она составляет 85-90% всего рынка. Оставшиеся 10-15% занимают полимерные мембранные покрытия.

Выше кризиса

«За 2012 год производство рулонных гидроизоляционных материалов на основе битума в России уменьшилось на 1% – до 483,5 млн кв. м. Однако по итогам I квартала 2013 года рынок превысил докризисные показатели – выпуск превысил уровень I квартала 2009 года (62,5 млн кв. м против 57,7 млн кв. м в 2009 году)», – говорится в исследовании компании.

Битумно-полимерные материалы, потребление которых, по разным данным, до кризиса оценивалось в 16-22 млн кв. м в год, доминируют при устройстве плоских кровель многоэтажных домов, конструкций подвалов, стен и перекрытий. Их производителями являются как узкоспециализированные фирмы, так и многие компании, изготавливающие общестроительные сухие смеси, мастики и кровельные материалы, например, «ТехноНиколь» (Техноэластмост), «Изофлекс» (Мостопласт), «Петрофлекс» (Гидростеклоизол). Практически любой кровельный материал без посыпки может быть использован как рулонная оклеечная гидроизоляция.

«Наша компания поставляет систему для тепло- и гидроизоляции рулонных (плоских) кровель, поэтому мы можем гово-

рить только о той части гидроизоляционных материалов, которые применяются при строительстве промышленных зданий и крупных торговых центров. Объем этой части рынка в Санкт-Петербурге и ближайших городах Ленинградской области можно оценивать в размере более 1 млн кв. м», – рассказал Роман Быков, специалист по развитию сегмента кровельной изоляции ROCKWOOL.

По его словам, в целом развитие строительных объектов промышленного назначения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области сохраняет положительную динамику, наблюдается прирост порядка 8-10%. «Также стоит отметить проекты крупных реконструкций ранее построенных объектов, например, торгового комплекса Мега, что также позволяет говорить о тенденции роста потребления гидроизоляции», – прокомментировал Роман Быков.

Другая изоляция

Полимерные гидроизоляционные мембраны на основе ПВХ являются основными конкурентами битумных покрытий. По словам специалистов, они более долговечны, монтируются в один слой, но стоят дороже.

Производство рулонных гидроизоляционных материалов на основе полимеров (мембраны и геомембраны) появилось в России относительно недавно, в 2007 году. Однако уже сейчас на рынке представлено порядка 20 производителей.

По оценке компании DISCOVERY Research Group, рост рынка мембранных покрытий совпадает с темпами роста строительного рынка и будет составлять 3-5% ежегодно до 2015 года. Согласно исследованию российского рынка рулонной гидроизоляции, растущий спрос, в основном, покрывается за счет внутреннего производства.

На производстве ПВХ-мембран под маркой «Пластфол» специализируется холдинг «Пеноплекс», который несколько лет назад в Киришах открыл новое производство мощностью свыше 10 млн кв. м в год. Одним из ближайших к Северо-Западному региону отечественных производителей является компания «Гекса – нетканые

материалы», изготавливающая гидропароизоляционные и диффузионные материалы под маркой «Изоспан» в Тверской области. В нашем регионе компания реализует продукцию через свое представительство ТД «Гекса – Северо-Запад» и выстроенную сеть дилеров по всем крупным городам Северо-Запада.

Производит мембраны и компания «ТехноНиколь», которая поставляет этот вид гидроизоляции на рынок Ленинградской области со своего завода «Лоджикруф» в Рязанской области.

Крупный производитель теплоизоляционных материалов – компания ROCKWOOL – предлагает гидроизоляционный материал, входящий в комплексную систему ROCKROOF (используется для утепления плоских кровель).

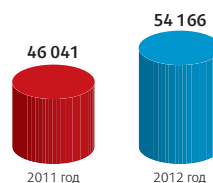
Проникновение

Еще один вид «сухих» материалов – это проникающая гидроизоляция. Среди марок этого продукта можно отметить отечественные – «ЛАХТА», «Гидротекс», «Стромикс», «Кальматрон» и зарубежные – «Пенетрон» (США), «Ксайпекс» (Канада). Владимир Дериновский, директор ООО «ГидроГарант», рассказал, что проникающая гидроизоляция применяется для влагостойкости бассейнов, резервуаров, тоннелей и шахт, насосных станций, фундаментов и дамб, очистных сооружений, гидротехнических сооружений, производственных помещений, а также она действует в заглубленных и полуглубленных сооружениях.

Для защиты от влаги строители применяют и гидроизоляционные сухие строительные смеси, объемы потребления которых ежегодно увеличиваются на 15-30%. Эти материалы экологичные, имеют низкую токсичность, просты в применении, пожаробезопасны. Однако специалисты отмечают и их недостатки – необходимость влажностного ухода за нанесенным слоем в течение суток, сложность работ при отрицательных температурах. Среди марок строительных смесей можно отметить «Победит», «Глимс», «Плитонит».

По данным участников рынка, стоимость гидроизоляционных материалов демонстрирует стабильную динамику роста, а случаи падения цены очень редки. «Причины этого достаточно очевидны: ежегодный рост цен на энергоносители приводит к росту цен на сырье. Также стоит отметить влияние инфляции. Тем не менее, цены на гидроизоляцию имеют сезонную зависимость, поэтому в зимнее время их можно рассчитывать по ценам прошлого года. Весной и летом, а то есть в период активного строительного сезона, можно ожидать повышения отпускных цен», – заключил Роман Быков.

➔ **Экспорт кровельных рулонных гидроизоляционных материалов из России, тыс. кв. м:**



Источник: DISCOVERY Research Group

ГЕОИЗОЛ ТРЕЙД



Группа компаний
«ГЕОИЗОЛ»

новейшие решения в гидроизоляции и строительстве

- Устройство гидроизоляции
- Консультирование проектных работ
- Шеф-надзор строительных работ
- Поставка лучших европейских материалов

- Производство и продажа анкерных систем GEOIZOL-MP
- Полиуретановые смолы и акрилатные гели фирмы Minova Garbotech (Германия)
- Материалы на цементной основе фирмы VANDEX (Германия) и THORO (Бельгия)
- Гидротехнические шпонки фирмы Meister Gruppe (Германия)

(812) 600 22 40

196608,
Санкт-Петербург, Пушкин,
ул. Новодеревенская, д. 17
факс: (812) 600 22 60
www.geoizoltrade.ru

РЕКЛАМА

BalticBuild

17-я Международная строительная выставка

**СТРОИТЕЛЬСТВО?
ИННОВАЦИИ?
— ТОЛЬКО BALTICBUILD**

**11-13
СЕНТЯБРЯ
2013**
Место проведения:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЛЕНЭКСПО

Получите Ваш пригласительный билет на:

- ◆ УНИКАЛЬНЫЕ «БИТВЫ ТЕХНОЛОГИЙ»: ОПРЕДЕЛЯТ ЛУЧШИЙ ТОВАР
- ◆ ШОУ-РУМ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИННОВАЦИЙ: ПОКАЖЕТ ПОСЛЕДНИЕ НОВИНКИ
- ◆ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИЯ, МАСТЕР-КЛАССЫ: ПЕРЕДАДУТ ЗНАНИЯ И ОПЫТ

на сайте: www.balticbuild.ru

Генеральный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** | Генеральный интернет-партнер: **КтоСтрой.ру** | Стратегический партнер: **СТРОЙПАРК**
Генеральный отраслевой медиа-партнер: **Сройгазета** | Информационные партнеры: **СТРОЙПРОФИ** | **ОСН** | **ВЛЗКО** | **ВЛЗКО.ру**
Организаторы: **РосСтрой** | **ЛЕНЭКСПО** | Тел.: +7(812) 380 6017/14 | Факс: +7(812) 380 6001 | www.balticbuild.ru

РЕКЛАМА

IV Всероссийская научно-практическая конференция
«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»



в рамках выставки
BalticBuild

11 сентября 2013

Санкт-Петербург,
гостиница «Park Inn Пулковская»

При поддержке:

Организатор:

Генеральный спонсор:

Генеральный информационный партнер:

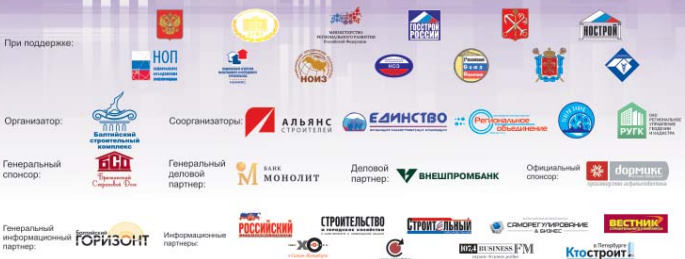
Соорганизаторы:

Генеральный деловой партнер:

Информационные партнеры:

Деловой партнер:

Официальный спонсор:



Регистрация на конференцию — sroconf.ru

РЕКЛАМА

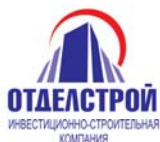
НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.7770500.ru

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском Конкурсе проектов комплексного освоения территорий — 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА FIAVSI-РОССИЯ

«Лучший реализованный девелоперский проект на Российском рынке недвижимости — 2012» (детский сад в «Новом Оккервиле»)



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на Премии Urban Awards 2011



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на Премии Urban Awards 2011 и 2012

САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

на Премии Urban Awards 2012

РЕКЛАМА



СМУ 53
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ

СТРОИМ КАЧЕСТВЕННО, В ДОГОВОРНЫЕ СРОКИ



- НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ
под ключ от проектирования до пусконаладки
- ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
- ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ
- ИСПЫТАТЕЛЬНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ

Международный сертификат качества ИСО 9001:2008
Св-во № 0001.14-2012-7825006341-C-054

191014, Санкт-Петербург,
Ковенский переулок, д. 21
Телефон: (812) 272-41-38
Факс: (812) 272-64-43

e-mail: info@smu-53.ru
www.smu-53.ru

РЕКЛАМА