

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

Интервью

«Мы выполним
работы на полгода
раньше, чем было
указано в конкурсной
документации», стр. 18

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

События

Приморский район и Крестовский
остров свяжет пешеходный мост
с торговыми помещениями.
Объем инвестиций в переправу –
1,5 млрд рублей.

**Совет по инвестициям
наводит мосты, стр. 4**

События

На бетонном рынке северо-
запада РФ кризис неплатежей.
Средняя задержка расчетов
за поставленную продукцию
составляет полтора месяца.

**Рынок бетона завяз
в неплатежах, стр. 7**

Карта района, стр. 9-12 • Инвестиции, стр. 13



События

Замена на поле

Смольный не станет продлевать договор генерального подряда с компанией «Трансстрой» на строительство «Зенит-Арены» на Крестовском острове. В сентябре город объявит открытый аукцион на достройку стадиона, который сегодня готов лишь на 35%. Эксперты, впрочем, не исключают, что победителем станет прежний генподрядчик. (Подробнее на стр. 3) ➔

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

проектная реализация на сайте www.отделстрой.spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.ru



Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования

«Базовый Учебный Центр «ЭКСПЕРТ»

Основные виды деятельности центра:

- Реализация программ дополнительного профессионального образования.
- Предоставление платных и бесплатных образовательных услуг по программам дополнительного профессионального образования.
- Организация и проведение курсов, семинаров, конференций, симпозиумов, выставок, направленных на достижение целей образовательного учреждения.

СЕМИНАР ПО ТЕМЕ:

**с 16 сентября
по 20 сентября**

**«Особенности организации и проведения
экспертизы проектной документации
и результатов инженерных изысканий
в современных рыночных условиях»**

при участии НП «НОЭК» и ООО «Негосударственная экспертиза проектов»

г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, 15, лит. А

Тел.: +7 (921) 936-83-60, +7 (981) 125-24-77

E-mail: order@tcexpert.ru

Информацию о вариантах подписки можно
узнать по тел.: **(812) 605-00-50**
или на сайте www.asninfo.ru

ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 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: rel@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 работают:
Алена Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Михаил Немировский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редута (руководитель), Ольга Бич,
Валентина Бортикова, Елена Савоскина,
Екатерина Шлесова

Секретарь отдела рекламы:
Дарья Васильева
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@stroypress.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Червякова
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 комитетах и госучреждениях, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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

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

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Стиль бизнеса», «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
(специальки – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголово-Сити»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 149
Подписано в печать 30.08.2013 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.)

Крупные застройщики не теряют темпы

Николай Волков / На прошлой неделе сразу два крупных застройщика Петербурга – ЛенСпецСМУ и Группа ЛСР – подвели финансовые итоги за первое полугодие. В обеих компаниях констатируют рост продаж и прибыли от строительных проектов. ➔

Так, ЛСР увеличила чистую прибыль в 3 раза – до 1 млрд рублей, а ЛенСпецСМУ – на четверть, до 3,2 млрд рублей. Участники рынка говорят, что ожидать других результатов было бы странно – обе компании последние полгода активно выводили в продажу крупные проекты комплексной застройки.

По данным МСФО, выручка Группы ЛСР в первом полугодии 2013 года выросла на 21% и составила 27,5 млрд рублей, ЕВТДА выросла на 13% и 5280 млн рублей. Совокупная прибыль девелопера увеличилась на 289% и составила 1 млрд рублей. Как рассказал генеральный директор группы Александр Вахмистров, на фоне высокого спроса на строящиеся недвижимость в первом полугодии 2013 года во всех регионах присутствия компания вывела на рынок около 500 тыс. кв. м недвижимости. «В результате за отчетный период мы заключили новых контрактов на продажу 283 тыс. кв. м (+43%). Стоимость заключенных контрактов на продажу квартир и прочих помещений составила 23,2 млрд рублей, что на 35% превышает соответствующий показатель за аналогичный период 2012 года. Основными драйверами роста спроса на жилую недвижимость остаются низкий уровень обеспеченности населения качественным жильем, общий рост благосостояния граждан и дальнейшее развитие ипотечного кредитования. В первом полугодии 2013 года число сделок с привлечением ипотечных кредитов в рамках компании выросло по сравнению с аналогичным периодом 2012 года на 37%», – пояснил он.

Не хуже обстоят дела у ЛенСпецСМУ. За шесть месяцев 2013 года выручка состави-

ла 9,9 млрд рублей, сократившись на 8%, чистая прибыль за тот же период увеличилась на 26,4% – с 2,5 до 3,2 млрд рублей. Кроме того, валюта баланса группы выросла по отношению к концу 2012 года на 9,8% и составила 57,9 млрд рублей. Финансовый долг по состоянию на 30.06.2013 сократился на 31,8% – с 14,7 до 10 млрд рублей. Собственные средства группы компаний за первое полугодие 2013 года увеличились на 14,5% – с 21,5 до 24,6 млрд рублей.

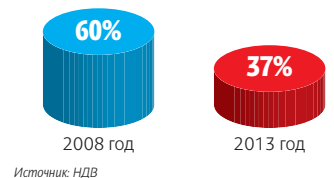
Как говорят участники рынка, других результатов от отчетности крупнейших девелоперов они не ожидали. Проблема лишь в том, что активность девелоперов, которые весь последний год выводили в продажу новые проекты, может привести к стагнации, а в дальнейшем и к падению цен. Уже сейчас разница между объемом жилья, выведенного в продажу за последний год (4,4 млн кв. м) и проданного (3,4 млн кв. м), составляет почти 1 млн кв. м, подсчитали аналитики консалтингового центра «Петербургская недвижимость». «Объем новой строящейся недвижимости, где открываются продажи жилья, существенно вырос за прошедший год. Во втором полугодии 2012 года эта цифра составила 2,167 млн кв. м. В первые шесть месяцев 2013 года объем вывода новых проектов еще немного вырос – до 2,274 млн кв. м. Мы ведем свои наблюдения за рынком недвижимости с 1995 года, когда он только начинал свое становление. За все это время никогда таких объемов новых проектов мы не достигали», – говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Участники рынка говорят, что главной тенденцией последнего года является рост

предложения в сегменте эконо-класса, связанный с активным развитием окраин города и смещением строительства непосредственно в Ленинградскую область, а также на территории, официально считающиеся частью города, однако по развитию инфраструктуры больше напоминающие область. «Это напрямую связано со снижением покупательской способности населения и ростом ипотечных ставок. Сейчас в связи с общим замедлением темпа развития экономики и ростом конкуренции в сфере строительства (единовременно появилось много новых объектов) на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга наблюдается стагнация», – полагает Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

Усиление позиций «больших» компаний приводит к тому, что доля малых и средних застройщиков на рынке новостроек Санкт-Петербурга снижается. Так, по данным НДВ, доля небольших застройщиков за последние 5 лет упала с 60 до 37%.

Доля небольших застройщиков на рынке первичного жилья в Петербурге



вопрос номера

На этой неделе в Санкт-Петербурге пройдет саммит G20. В дни его проведения (5-6 сентября) будет ограничено движение судов по Неве, автомобилей по ряду магистралей города, закрыто воздушное пространство. Что горожанам сможет компенсировать эти неудобства?

Ольга Ценкер, руководитель архитектурно-планировочной мастерской ЗАО «Институт городской инфраструктуры»:
– Я считаю, что два дня жители могут и потерпеть. Взамен они получат широкую рекламу Санкт-Петербурга на высшем уровне. Вспомним празднества, посвященные 300-летию юбилею города. Благодаря этому мир узнал Санкт-Петербург.

Наталья Матвеева, председатель Санкт-Петербургской общественной экологической организации «Зеленый крест»:
– Сложно сказать, как компенсировать неудобства такого рода. На мой взгляд, для того чтобы удар по привычному течению жизни петербуржцев в эти дни был не

столь сильным, нужно больше информировать горожан о возможных ограничениях. Это позволит им правильно спланировать свое время. Думаю, что лучше всего в эти дни провести время за просмотром любимых фильмов или пригласить в гости друзей.

Ольга Савичева, генеральный директор ООО «Торговый дом «Лоймина Петербург»:
– Проведение мероприятия, подобного G20, Петербургскому экономическому форуму и т. п., безусловно, престижно для нашего города. Однако закрытие и ограничение движения для горожан несет не только неудобства, но и показывает, что в Санкт-Петербурге не до конца продумана реализация таких событий. Мне кажется, что в данном случае самое простое – уехать за город на эти дни или просто отсидеться дома.

Иван Федяков, генеральный директор «ИНФОлайн»:
– К сожалению, тот набор компенсирующих мер, который предлагает наше правительство, совершенно не соответствует тем неудобствам, которые придется

испытать жителям. У нас нет дублирующего аэропорта, который по всем раскладам должен находиться в радиусе 200-300 км от такого мегаполиса. Кроме того, наши граждане зачастую не следят за расписанием саммита, и перекрытие трасс станет для многих неприятным сюрпризом. Я не жду ничего кроме суматохи и коллапса.

Андрей Тетых, председатель совета директоров АРИН:
– Полагаю, что ничего. Хотя есть и позитив, власти впервые за все время подумали о том, чтобы как-то объяснить горожанам и попытаться уменьшить те неудобства, которые нас ожидают. В частности, есть попытка нивелировать негативное воздействие и отправить все кортежи из Пулково напрямую в Константиновский дворец. Понятно, что без перекрытий и стояния в пробках обойтись не получится, но все-таки есть попытки снизить их количество.

Александр Кобринский, депутат ЗакСа:
– Ничто не может. Это вся та же старая, тянущаяся с советских

времен традиция наведения внешнего лоска для элиты в ущерб рядовым гражданам. Что получает власть от этих форумов, грандиозных спортивных соревнований и саммитов? Наверное, инвидж и реноме. Что получают жители? Постоянные визиты участковых, снайперов на крышечке, страх подходить к окнам, а также невозможность подъехать к собственному жилищу. Такие мероприятия – это очень дорогостоящая пыль в глаза.

Михаил Петрович, заместитель генерального директора по развитию ЗАО «Петербургский НИПИГрад», президент партнерства «Национальная гильдия строителей»:
– В это время я бы рекомендовал горожанам в большей степени заниматься домашними делами и отправиться на дачи. Лично я в эти не буду планировать деловые встречи и буду рад, что мне не придется ездить по городу. Я хочу потратить это время на самообразование, научную деятельность и отдых. Всем остальным рекомендую последовать моему примеру.

Замена на поле

Лидия Горборукова / На прошлой неделе стало известно, что Смольный не будет продлевать договор с компанией «Трансстрой» – генеральным подрядчиком строительства «Зенит-Арены» на Крестовском острове. А в сентябре объявит открытый аукцион на достройку стадиона. Эксперты говорят, что конкурс, скорее всего, будет формальным, а победителем станет прежний генподрядчик. ➔

О том, что Смольный не будет продлевать контракт с компанией «Трансстрой» Олега Дерипаски, во время осмотра хода строительства «Зенит-Арены» журналистам рассказал вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян. По его словам, контракт с нынешним генподрядчиком истекает в конце ноября.

«Договор с «Трансстроем» будет расторгнут. Новый аукцион мы планируем объявить в сентябре. Мы будем проводить конкурсные процедуры на ту часть объемов, которая подтверждена экспертизой. Во II квартале 2014 года, после прохождения повторной экспертизы, которая подтвердит технические решения без увеличения сметной стоимости, на оставшиеся работы мы проведем еще один конкурс», – пояснил Марат Оганесян.

Впрочем, не совсем понятно, почему Смольный захотел поменять генерального подрядчика. Еще недавно губернатор Петербурга Георгий Полтавченко сказал, что ни о какой смене компании речь идти не будет, потому что это может существенно удлинить и так затянувшуюся стройку.

«Думаю, что я смогу убедить Георгия Сергеевича. Мы как раз и планируем объявить конкурс в конце сентября, чтобы при расторжении контракта с существующим генеральным подрядчиком вновь заключенный договор не повлиял на сроки строительства стадиона. Более того, вся процедура, наоборот, направлена на то, чтобы уложиться в директивные сроки», – прокомментировал Марат Оганесян.

По его словам, строительные-монтажные работы на объекте должны быть завершены к концу 2015 года, далее начнется оформление разрешительных документов и передача объекта эксплуатирующей компании.

Демонстрация активизации

Несмотря на перипетии с заменой генподрядчика, стройка на Крестовском острове активизировалась.

Игорь Панкин, генеральный директор компании «Трансстрой», доложил вице-губернатору, что проектная документация для строительства стадиона уже разработана на 95%. По его словам, чтобы закончить заливку железобетона внутри



В 2014 году в бюджете Петербурга на строительство стадиона заложен такой же объем средств, как и на этот год, – 5 млрд рублей

чаши до наступления холодов, количество рабочих придется увеличить в два раза. Сейчас монолитными работами занимаются 1200 человек.

Игорь Панкин отметил, что генподрядчик уже определился с компанией, которая будет выполнять работы по строительству раздвижной кровли, на создание которой уйдет около года. Подрядчиком может выступить немецкая компания, название которой пока не разглашается.

Создание стационарной кровли, скорее всего, ляжет на плечи ООО «Мостоотряд-19», которое имеет опыт создания таких сооружений. Компания уже начала монтаж пилонов крыши.

Кроме того, в середине сентября будет определен подрядчик для строительства выкатного поля стадиона. Игорь Панкин сообщил, что компания «Трансстрой» уже определилась с подрядчиками, которые создадут инженерные сети, противопожарную защиту и освещение. Более того, к отопительному сезону «Трансстрой» намерен создать отопительный контур и обеспечить обогрев помещений по временной схеме.

Осмотрев стройку стадиона, Марат Оганесян остался удовлетворен ходом работ.

Конкурсные процедуры

Марат Оганесян не назвал возможную сумму нового контракта, но подчеркнул, в 2014 году в бюджете Петербурга на строительство стадиона заложен такой же объем средств, как и на этот год, – 5 млрд рублей.

В свою очередь, Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству Петербурга, добавил, что обозначенная стоимость стадиона в 34,9 млрд рублей может только снижаться посредством оптимизации работ и технологий. Так, после прохождения дополнительной Главгосэкспертизы она уменьшится на 2-3%.

Марат Оганесян отметил, что не имеет информации о том, какие крупные компании захотят участвовать в конкурсе, но «Трансстрой» определенно будет.

Игорь Панкин, генеральный директор ООО «ПСК «Трансстрой», эту информацию подтвердил.

«Для того чтобы изучить состояние строительства объекта, новому генподрядчику потребуется большое время. Потому что конкурс – это не только сумма, но и сроки. Надеюсь, что наше предложение будет лучшим, и мы останемся», – заявил он.

По словам Игоря Паникина, о расторжении контракта компания узнала еще

2-3 месяца назад, и каких-либо претензий к Смольному не имеет. До 15 сентября совместная комиссия города и генподрядчика оценит стоимость незавершенных работ и закупленных материалов и сформирует условия расторжения отношений.

Игорь Панкин добавил, что компания «Трансстрой» при строительстве стадиона освоила около 8 млрд рублей, из них 2 млрд – это собственные средства организации.

Михаил Демиденко прокомментировал, что сегодня выполнено 35% от всего строительного объема. А это значит, что 65% придется достроить новому генеральному подрядчику.

Председатель Комитета по строительству Петербурга ожидает, что в конкурсных процедурах вместе с «Трансстроем» будут участвовать еще две питерские компании, название которых чиновник не уточнил.

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижности и инвестициям компании «Качкин и партнеры», отметил, что если конкурс будет проводиться по закону, то количество участников ограничить нельзя – это могут быть не две компании, а значительно больше.

Эксперт говорит о высоких шансах «Трансстрой» на победу в аукционе, так как компания быстрее других участников может подготовить необходимое обеспечение. С другой стороны, Дмитрий Некрестьянов опасается, что все «ненужные» участники конкурса могут быть отброшены при предквалификационном отборе. «Это повлечет за собой много жалоб в ФАС, а завершение торгов будет затянуто. В этом случае аукцион станет тормозом для «стройки века», – заключил Дмитрий Некрестьянов.

В свою очередь, Анастасия Соколович, инвестиционный аналитик, экономист РИА «Константин», считает, что реальной смены генподрядчика не произойдет, даже несмотря на огромное количество претензий к срокам и качеству строительных работ, проводимых «Трансстроем». «Конфликт, разгоревшийся в прошлом году с компанией «Мостоотряд-19», «Трансстрой» удалось разрешить. Более того, несколько дней назад «Мостоотряд-19» приступил к возведению пилонов, а также к строительству стационарной части кровли. На наш взгляд, процедура конкурса по выбору нового генподрядчика окажется формальностью», – заключила эксперт.

цифра

35%

объема работ выполнено на «Зенит-Арене»

Фотоотчет с мероприятия смотрите на сайте asinfo.ru

Круглый стол

Изменения в кадастровой и оценочной деятельности

11 СЕНТЯБРЯ ПРИГЛАШЕНЫ:

Кадастровая палата
ФНС
Росреестр
Торгово-промышленная палата

ОТКРЫТА СВОБОДНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
ПО ВОПРОСАМ УЧАСТИЯ:
+7 (812) 383-77-77
+7 (921) 335-64-59
i.kvasha@oaorugk.ru
Ирина Кваша

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА
РУГК

АДРЕС ПРОВЕДЕНИЯ:
пл. Победы, д. 1, гостиница «Park Inn Пулковская»

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ

ЦДС

ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ в сфере ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

от 1 Га

razvitiecds@mail.ru

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

→ **Комитет по строительству Петербурга** объявил 4 открытых конкурса на право выполнения проектных и изыскательских работ для строительства 4 общеобразовательных школ.

Два объекта планируется построить на Ситцевой ул. и Южном шоссе, сообщает [asninfo.ru](#).

Начальная (максимальная) цена госзаказов по ним составляет более 18,49 млн и 20,77 млн рублей соответственно. Максимальный срок выполнения работ – 15 месяцев с даты заключения государственного контракта.

Кроме того, еще 2 школы планируется построить на пр. Космонавтов и Ленинском пр.

Начальная цена госзаказов по этим объектам составляет соответственно более 21,48 млн и 29,83 млн рублей. Максимальный срок выполнения работ для них определен в 26 месяцев с даты заключения госконтракта.

Заявки по всем конкурсам принимаются до 26 сентября, а подведение итогов состоится 3 октября 2013 года.

→ **Объявлен конкурс на выполнение проектных и изыскательских работ** для строительства и реконструкции защитного сооружения гражданской обороны с площадкой для посадки вертолета в детском оздоровительном лагере «Зеркальный».

Цена вопроса, по данным сайта госзакупок, – 49,7 млн рублей. Заказчик – Комитет по строительству.

Максимальный срок выполнения работ, включая стадии «Проектная документация» и «Рабочая документация», – 27 месяцев. Подрядчик определится 3 октября.

Согласно техзаданию, в «Зеркальном» предстоит соорудить отдельно стоящее убежище 4-го класса согласно ТУ ГУ МЧС России по Ленинградской области. Это одноэтажное здание с заглублением в грунт на 2,47 м с общей вместимостью до 600 человек. Общая площадь сооружений – не более 1500 кв. м. Площадь пункта управления – не менее 640 кв. м. В помещениях для укрываемых должны быть устроены двухъярусные нары. Расчетный период автономного функционирования укрытия – 6 суток. Вертолетная площадка должна предусматривать возможность посадки воздушного судна категории Ми-8, передает [asninfo.ru](#).

Лагерь «Зеркальный» находится в Выборгском районе Ленинградской области на берегу озера Зеркальное.

Смольный наводит переправу

Михаил Немировский / Совет по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга утвердил два крупных инвестпроекта. К 2015 году в Курортном районе должен появиться современный завод экологически чистых реагентов, а Приморский район и Крестовский остров свяжет пешеходный мост. Общий объем инвестиций в проекты составит более 2,5 млрд рублей.

Первым проектом, который представил совету начальник отдела сопровождения инвестиционных проектов Комитета по инвестициям Роман Голованов, стало строительство современного завода по производству полного спектра экологически чистых реагентов – антигололедных материалов для очистки дорог и крыш. Инвестором проекта выступила швейцарская ChemECOSA. Завод появится на территории бывшего асфальтового завода в Курортном районе (Белоостров, Новое шоссе, 47). Площадь участка составляет 4,7 га. Как добавил чиновник, сегодня на территории размещены производственные корпуса ООО «Эверест», но в перспективе возможен полный выкуп участка в собственность швейцарской компанией. Реализовать проект планируется в три очереди – ко II кварталу 2014 года будет запущено химическое производство, в этом же году будет введена технологическая лаборатория, а к февралю 2015 года планируется запустить и машиностроительную линию. Завод будет возведен на собственные и привлеченные инвестором средства. Общий объем инвестиций в проект составит 1 млрд рублей. Объем выпуска предприятия будет колебаться от 80 до 400 тонн реагента за смену. Как отметили в комитете, продукция завода экологически безопасна и не окажет воздействия на почву, дорожное покрытие, обувь и автомобили. Здесь же будут производиться специальные шампуни, которые используются для очистки улиц от пыли и реагентов после зимы. Специальная линейка противобледнительных жидкостей будет разработана для нужд аэропорта Пулково – для обработки самолетов и взлетно-посадочных полос.

Вторым инвестпроектом, вынесенным на рассмотрение совета, стала концепция строительства крытого пешеходного моста, соединяющего западную часть Крестовского острова с Приморским районом. Мост будет состоять из двух уровней. Первый будет отвечать как раз за функционал переправы – здесь расположатся дорожки для велосипедистов и пешеходная зона. Второй уровень авторы концепции отведут под общественно-рекреационные зоны с открытыми террасами, площадки под торгово-развлекательные цели, пространство для культурных мероприятий. Длина моста составит около 420 м, ширина – 28 м.



Длина моста составит около 420 м, ширина – 28 м

Над водой мост будет подниматься на 17 м, а собственная высота переправы составит 15 м. Отметим, что идея создания пешей переправы в этом месте Смольный вынашивает уже не первый год – виной этому служит катастрофическая транспортная ситуация на Крестовском острове, которая только усугубится с вводом в 2016 году нового стадиона. В течение всего этого времени городские власти всячески пытались избежать варианта со строительством моста на бюджетные средства. Доходило даже до абсурда. Так, в июне этого года генеральный директор городского Центра транспортного планирования Рубен Тертерян заявил, что правительство города все же задумалось о создании канатной дороги от парка 300-летия до нового стадиона. Однако Смольный пришел, пожалуй, к самому простому из всех возможных решений – бремя строительства новой переправы было переложено на бизнес. Несмотря на то что ни финансовой модели, ни детальных технико-экономических данных у Комитета по инвестициям нет, проект получил одобрение совета. А это значит, что уже в ближайшее время правительство начнет поиск инвестора, готового вложить 1,5 млрд рублей в этот проект. Ожидается, что окупаться проект будет за счет торговли и досуговых мероприятий. В то же время эксперты сомневаются в привлекательности этого проекта для инвесторов.

По словам управляющего партнера NAI Becar Projects Владимира Андреева, современные коммерческие проекты на мостах сегодня практически не встречаются, поскольку вписаться в окружающую среду таким объектам крайне трудно. «Торговая зона на данном мосту, скорее всего, не будет коммерчески успешной, поскольку сам мост рассчитан на болельщиков футбольного клуба, которых не будут интересовать торговые точки. Проходимость моста будет крайне низкой, что не позволит извлечь выгоду из данного проекта», – уверен эксперт. Проект достаточно интересный с точки зрения потребителя, но вот для потенциальных инвесторов неоднозначен, считает аналитик инвестиционного холдинга «Финам» Антон Сороко. «Объем предполагаемых торговых площадей (по некоторым оценкам, может составить до 12 тыс. кв. м) нам кажется недостаточным для достижения необходимого уровня рентабельности актива, чтобы заинтересовать инвесторов», – рассуждал эксперт.

цифра

7 инвестпроектов с объемом вложений 79 млрд рублей одобрил Совет по инвестициям с начала года

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

09.09.2013

Спецвыпуск к Балтийской строительной неделе

Приложение «Финансы и страхование»

Технологии и материалы: Теплозвукоизоляция

16.09.2013

Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»

Технологии и материалы: Котельные для жилищных и промышленных объектов

Загородная недвижимость

23.09.2013

Приложение «Управление и рынок труда»

Строительство мостов, тоннелей, дорог

Реставрация Жилье

Опрос к Гражданскому жилищному форуму

30.09.2013

Карта района: Петроградский район

Технологии и материалы: Каркасно-панельное домостроение

Реставрация Жилье

Опрос к Гражданскому жилищному форуму

Рынок промышленного строительства

РЕКЛАМА

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

СТАТИКА

Фундамент современного города

Изготовление буронабивных свай несущей способностью до 400 тонн

Погружение ж/б свай любого сечения

Статические испытания

Проектирование свайных фундаментов

ЗАО «Статика Инжиниринг»
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5,
тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55,
www.statica.ru, e-mail: info@statica.ru



РЕКЛАМА

Свидетельство СРО № 0239.02-2009-7814122488-С-003 от 19.07.2012

«Город» обследует исторические зоны

Никита Кулаков / Контракт стоимостью почти 345 млн рублей на обследование двух исторических зон Петербурга выиграло ООО «Город». ➔

Конкурс на право проведения работ по визуальному и инструментальному обследованию зданий на территории исторических кварталов «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» проводил Комитет по строительству. По данным сайта госзакупок, на него было подано пять заявок. В числе претендентов на контракт фигурировали такие крупные и известные структуры, как ГУП «ГУИОН» (предлагал выполнить работы за 310,2 млн рублей), Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (320,6 млн рублей), один из подрядчиков Газпрома – московское ООО «НИПИстройТЭК» (308,7 млн рублей) и подрядчик Эрмитажа и Константиновского дворца ЗАО «Бэскит» (318 млн рублей). Но контракт получило малоизвестное на рынке ООО «Город», которое предложило выполнить работы по максимальной цене – 344,7 млн рублей за 54 недели (максимальный срок, установленный конкурсной документацией, – 74 недели – прим. ред.). Победитель должен обследовать 418 зданий на 126 га, выявить повреждения и их причину, определить эксплуатационные нагрузки, несущую способность грунтов, а также написать задание на проектирование капитального ремонта зданий, в ходе которого будут их восстанавливать.

Эти работы лягут в основу масштабной реконструкции исторического центра, которая, по заявлению главы Комитета по экономической политике и стратегическо-



Работы по обследованию зданий в двух зонах общей площадью 126 га лягут в основу масштабной реконструкции исторического центра, которая может начаться в конце 2015 года

му планированию Анатолия Котова, может начаться в конце 2015 года. Стоимость этой программы оценивается в 52 млрд рублей. Без учета реконструкции дорог (это еще 7 млрд рублей) и объектов инженерно-энергетического комплекса (еще 9,5 млрд рублей).

О победителе известно немного. По данным СПАРК, ООО «Город» создано в 2010 году и принадлежит Антону Целиховичу. В июне 2013 года «Город» уже выиграл семь конкурсов Комитета по

строительству на выполнение проектных и изыскательских работ по дорожным объектам. На сайте в портфолио компании указаны также Грановитая палата Кремля, Единый центр документов в Петербурге, проектные и реставрационные работы в Соловецком монастыре. Участники рынка затруднились дать характеристику «Городу», поскольку никто из опрошенных компаний с ней не сталкивался. Несколько источников сообщили, что компанию контролируют

«силовики». «В их портфолио есть и объекты с грифом секретности, которые на сайт не повесишь. Их так просто не получить», – делится один из источников «Строительного Еженедельника».

Проигравшие конкурс компании собираются обжаловать его итоги. Об этом заявили «НИПИстройТЭК» и ГУИОН (заявл в конкурсе второе место).

Интервью с генеральным директором ООО «Город» Александром Комаровым читайте на стр. 18.

17-я Международная строительная выставка

СТРОИТЕЛЬСТВО?
ИННОВАЦИИ?
— ТОЛЬКО BALTICBUILD

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

Получите Ваш пригласительный билет на:

- ✦ ВЫСТАВКУ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ: СВЫШЕ 5 000 КВ. М
- ✦ ДЕМОНСТРАЦИИ ПРОДУКЦИИ РОССИЙСКИХ И ЗАРУБЕЖНЫХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ: ЭКСПОЗИЦИИ ИЗ КИТАЯ, ФИНЛЯНДИИ, ТУРЦИИ И ДРУГИХ СТРАН
- ✦ ШОУ-РУМ ИННОВАЦИЙ, УНИКАЛЬНЫЕ «БИТЫ ТЕХНОЛОГИЙ»

на сайте: www.balticbuild.ru

СРЕДИ УЧАСТНИКОВ: АЛКОТЕК, ГРОССТЕК, ГРУЗОМОБИЛЬ ПИТЕР, ОРТИС, ПЕНЕТРОН, ТАУРУС-ТУЛС, ТЕХНОПЛАЗА СЕВЕРО-ЗАПАД, ФОРКЛИФТ, ФУНДАКС И МНОГИЕ ДРУГИЕ. А ТАКЖЕ КОЛЛЕКТИВНЫЕ ЭКСПОЗИЦИИ ИЗ ФИНЛЯНДИИ И КИТАЯ

Генеральный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный отраслевой медиапартнер: **Стройка** ГРУППА ГАЗЕТ

Организаторы: **Эксперто** **Эксперт**

Генеральный интернет-партнер: **Крестроит.ру**

Информационные партнеры: **СТРОЙПРОФИ** **Q&E** **BLIZKO** **BLIZKO.ru**

Тел.: +7(812) 380 6017/14
Факс: +7(812) 380 6001

Стратегический партнер: **СТРОЙПАРК**

www.balticbuild.ru

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

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

ЕЖЕГОДНО С 2008 г. | РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС www.energoeffekt21.ru

Спонсоры:

Партнеры:

Генеральный информационный партнер:

ОТКРЫТОЕ ПЕРВЕНСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО АВТОМОБОРЬБОРЕ СРЕДИ ЮНИОРОВ

15 сентября 2013

Школа водительского мастерства «Моисеев-Грахов»

Мототрек, пр. Мориса Тореза, 71а

Региональные отделения Ленинградской области и Санкт-Петербурга

Специальный РАСЧЕТ

При содействии Совета ветеранов автотранспорта Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ОК-информ.ру
общественный контроль
ИНСТИТУТ БИЗНЕС-ОТНОШЕНИЙ

НОВЫЙ ХОЗЯИН ОФИСОВ

Никита Кулаков / Бывший председатель совета директоров Группы ЛСР Игорь Левит стал собственником комплекса офисных зданий на Измайловском проспекте в Петербурге. Эксперты оценивают сделку в 10-12 млн EUR. ➔

Игорь Левит, друг детства экс-сенатора Андрея Молчанова и бывший топ-менеджер Группы ЛСР, занялся офисной недвижимостью. Компания «Бухингер» (по данным СПАРК, Игорю Левиту там принадлежит 50%, а еще 50% у связанного с холдингом «Евроинвест» Максима Бондарева) приобрела у Tellus Group Елены Смотровой комплекс зданий в Петербурге по адресу: Измайловский пр., 29.

Представитель Tellus Group сделку подтвердил, но ее детали раскрыть отказался. Эксперты полагают, что одной из причин, побудивших Елену Смотрову к продаже актива, стало решение сконцентрироваться на создании промышленных парков в Ленобласти, о чем она неоднократно заявляла в последнее время.

Игорь Левит сообщил, что сделка состоялась полгода назад, но сумму ее не озвучил. По оценке экспертов АРИН, она могла составить до 10-12 млн EUR. Игорь Левит добавил, что купленный бизнес-центр – его первый собственный актив коммерческой недвижимости. «О его реконструкции мы с партнером пока не думали», – признался он.

Комплекс из пяти зданий площадью 18 тыс. кв. м на Измайловском пр. был в собственности Tellus Group всего год (до этого объект принадлежал одному из крупнейших книготорговых предприятий города – ОАО «Техническая книга»). Компания планировала провести там реконструкцию



Комплекс из пяти зданий площадью 18 тыс. кв. м на Измайловском пр. был в собственности Tellus Group всего год

стоимостью 35 млн USD, увеличив площади в два раза, чтобы создать там бизнес-центр класса В+.

Но реализовать планы не успела. Эксперты говорят, что основную конкуренцию новому бизнес-центру составят объекты в северной части Московского пр. (станции метро «Фрун-

зенская», «Электросила», «Московские ворота»). «В настоящее время активно формируется новый общественно-деловой кластер города. Здесь успешно работает 12 проектов качественных бизнес-центров класса А и В суммарной арендной площадью 80,6 тыс. кв. м, уровень

заполняемости которых составляет 88,7%. Доля вакантных площадей в офисных проектах класса А и В – не более 11% (по итогам первого полугодия 2013 года, суммарный объем вакантных площадей не превышает 10 тыс. кв. м)», – добавляют в Colliers International Петербург.

Всего, по данным Jones Lang LaSalle в Петербурге, в настоящее время на разных этапах активного строительства в городе находится около 40 бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью около 500 тыс. кв. м. «По срокам ввода эти проекты распределены на 3 года. При этом на 2013 год анонсировано к вводу чуть больше 20 проектов площадью около 230 тыс. кв. м», – говорят в Jones Lang LaSalle.

Напомним, что на конец 2012 года общий объем офисных площадей в Петербурге превысил 2,2 млн кв. м, увеличившись за год на 22 бизнес-центра общей площадью 142 тыс. кв. м.

справка

➔ Игорь Левит 19 лет работал в Группе ЛСР под началом своего друга детства Андрея Молчанова. Известно, что в ходе IPO Игорь Левит продал 0,25% акций ЛСР и заработал 15 млн USD. Он ушел из Группы ЛСР осенью 2012 года с поста генерального директора, заявив, что покидает ее «с добрым сердцем». С ноября 2012 года по июнь 2013 года он занимал пост и.о. руководителя ФГУП «Росморпорт». Но его кандидатуру в этой должности не утвердили в правительстве РФ. Сейчас Игорь Левит, по его собственным словам, безработный и вполне доволен жизнью.

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 строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

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: **Ассоциация строительных компаний**

Соорганизаторы: **Альянс Строителей**, **ЕДИНСТВО**, **Федерация строительных организаций**, **РГК**

Генеральный спонсор: **Синтекс Сервисес**

Генеральный деловой партнер: **МОНОЛИТ**

Деловой партнер: **ВНЕШПРОМБАНК**

Официальный спонсор: **дортинг**

Генеральный информационный партнер: **ГОРИЗОНТ**

Информационные партнеры: **РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬСТВО**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В БИЗНЕСЕ**, **ВЕСТИНИК**, **БИЗНЕС FM**, **КРОСТРОИТ**

Регистрация на конференцию — sroconf.ru

Рынок бетона завяз в неплатежах

Никита Кулаков / На бетонном рынке Петербурга и Ленобласти кризис неплатежей. Средняя задержка расчетов за поставленную продукцию, по словам производителей, составляет полтора месяца. Они объясняют происходящее замедлением продаж жилья и низкими темпами бюджетных строек в городе. Небольшие фирмы, по прогнозу пессимистов, предстоящую зиму не переживут.

О кризисе неплатежей на бетонном рынке рассказали все опрошенные компании. По их словам, проблемы с платежами начались в начале весны, и с каждым месяцем ситуация только ухудшается. «Сначала мы связывали происходящее с кризисом на Кипре и замораживанием части денег инвесторов. Надеялись на приток внутренних инвестиций в высокий сезон, но этого не произошло», – говорит генеральный директор ГК «МастерСтрой» Ян Даровский. На данный момент, по словам генерального директора компании «Ленстройдеталь» Андрея Сабылина, оборачиваемость средств в отрасли увеличилась на 1,5 месяца по сравнению с прошлым годом. «Даже стабильные потребители просят большие отсрочки», – делится он.

Большие фирмы переживают кризис спокойнее. «Разговоры ходит много. Но мы не испытываем значительных затруднений с расчетами. Ситуация такая же, как в прошлом году», – говорит коммерческий директор «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» Сергей Шерстюков. Но фирмы поменьше в оценках гораздо эмоциональнее. «Ситуация очень серьезная», – говорит коммерческий директор ЗАО «Экопром» Андрей Мукосеев. Он считает, что у кризиса неплатежей три причины. «Во-первых, плохо финансируются бюджетные стройки как в дорожной, так и в жилищной отрасли. Во-вторых, банки

не хотят кредитовать застройщиков. Так что денег у народа нет. В-третьих, буксуют продажи квартир. Даже те компании, которые раньше не задерживали оплату больше чем на 5 дней, сейчас «проваливаются» в платежах на 2 недели и больше», – перечисляет он. Действительно, по данным аналитиков, спрос на новостройки

Проблемы с платежами начались в начале весны, оборачиваемость средств в отрасли по сравнению с прошлым годом увеличилась на 1,5 месяца

в Петербурге за год снизился на 23,5%, хотя рост цен замедлился и составил 6% вместо прогнозных 8%. «Что касается заказа в строительной сфере, то известно, что Строительный комитет пока исполнил годовое задание по бюджету лишь на 14%. Конечно, это отражается на темпах развития отрасли в целом», – добавляют эксперты АРИН.

Бетонщики выкручиваются как могут. В компании «Такси-Бетон» сообщили, что пока им удается решать проблемы при помощи бартерных схем. Но большинство производителей завязло в судах. «Нам, например, поставщики предъявили

20 исков, а сами мы готовим 35 исков к потребителям. Среди них есть крупные фирмы. Та же московская компания «Мираж», которая строит федеральный лыжно-биатлонный центр в Токсово, или застройщики жилья «Эдванс-С» и ХК «Содружество», – перечисляет Андрей Мукосеев. «У нас в общей сложности

11 судебных дел в активной стадии. Причем я все чаще сталкиваюсь с ситуацией, когда заказчики даже не скрывают, что не хотят погашать долги», – добавляет генеральный директор компании «ПрофБетон» Олег Семенов. Но даже через суд получить заработанные деньги удается не всем.

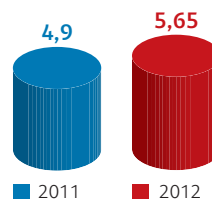
Так что, по прогнозу самих бетонщиков, предстоящую зиму переживут лишь те компании, у кого есть другой бизнес для подстраховки. А примерно 15-20% мелких заводов рынок покинут. Рынок ждет чистка, самая мощная со времен последнего кризиса. «Может, это и неплохо. Появилось много случайных людей. Как

следствие, качество бетона никто не отслеживает», – говорит Андрей Мукосеев.

Сейчас на рынке товарного бетона Петербурга и Ленобласти работают около 200 производителей. По данным компании «Решение», мощности местных игроков более чем в 4 раза превышают потребности рынка. По этой причине конкуренция в сегменте очень высока.

В прошлом году результатом конкурентной борьбы стал провал рынка по ценам на 10-15%. «В этом году цены подвержены лишь сезонным колебаниям. Правда, из-за подорожания цемента на 10-15% сырьевая маржинальность бетонной отрасли упала до 7-8%», – резюмирует генеральный директор агентства «Экспро» Олег Солтанов.

Рынок товарного бетона в Санкт-Петербурге, млн куб. м



Источник: «Решение»

Инициаторы конкурса: При поддержке Правительства Санкт-Петербурга, РОСТРОЙ, ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ, ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ РОССИИ, ИГ, INFSTROY.

Конкурс профессионального мастерства по номинациям «Лучшая бригада» и «Лучший по профессии» в рамках национального конкурса

СТРОЙМАСТЕР

2 сентября — 24 октября 2013 года

Победители конкурса автоматически становятся лауреатами в номинации «СТО ЛУЧШИХ РАБОЧИХ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ» регионального этапа Национального конкурса «Строймастер» и выдвигаются номинантами на всероссийский этап

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

Торжественная церемония награждения победителей состоится 24 октября 2013 года в 16:00 во Дворце Труда (пл. Труда, 4)

Деловой партнер: ЛСР Строительство, БЛОК. Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬСТВО в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Интернет-партнеры: BN.RU, stroypuls.ru, BSN.RU.

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ. Информационные партнеры: Стройка группа газет, БН, СТРОЙ/ПАРК.

Гражданский 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 медиапартнеры: СТРОИТЕЛЬНЫЙ, АСН.

ОРГАНИЗАТОР: БН. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2013: АСН. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР 2013: ЦСЦДС. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР 2013: ГОРОД. ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР: ИТАКА.

СОБЫТИЯ

В ОЭЗ четыре новых резидента

Денис Кожин / На последнем заседании наблюдательного совета Особой экономической зоны технико-внедренческого типа в Санкт-Петербурге были рассмотрены и одобрены четыре инвестиционных проекта на общую сумму около 1,5 млрд рублей.

Свои проекты представляли компании ЗАО «Техноком Авиа», ООО «Инмед», ООО «Ринг» и ООО «Квадро Электрик Технолоджи». Новые резиденты намерены создать высокотехнологичные производства. Проект компании «Техноком Авиа» предполагает создание на территории ОЭЗ единого центра проектирования и производства трубопроводов для всех типов летательных аппаратов. Продукция компании – гибкие и жесткие трубопроводы – будет предложена крупнейшим российским производителям в сфере авиастроения. Объем инвестиций в проект составит примерно 792 млн рублей. Реализация проекта рассчитана до 2017 года. Для этого компании необходимо 0,57 га земли.

ООО «Инмед» планирует разработать технологию получения композиционных нетканых материалов на основе биополимеров, предназначенных для производства аппликационных гемостатических материалов. Речь идет об инновационном материале, используемом в медицинских целях и способном локализовать сильное кровотечение. Начать серийное производство на территории ОЭЗ компания намерена в 2015 году. Инвестору требуется 700 кв. м площадей. Объем инвестиций в проект оценивается примерно в 200 млн рублей.

Проект ООО «Ринг» включает в себя разработку и производство новых видов теплового оборудования и электротехнических устройств. Для реализации инвестиционного проекта компании необходимо 2,32 га земли, на которой будет построено примерно 11,4 тыс. кв. м. Инвестиции в проект – 218,8 млн рублей. Выпуск первой продукции намечен на 2015 год.

Компания «Квадро Электрик Технолоджи» на территории ОЭЗ готова заняться разработкой и производством систем предупредительной диагностики высоковольтного оборудования Quadro Test, позволяющего определять до 99% возможных дефектов. Продукция предназначена для электросетевых компаний, производителей высоковольтного электрооборудования и промышленных предприятий. Инвестору необходим земельный участок площадью 1,2 га. Инвестиции в проект составят 300 млн рублей.

Согласно бизнес-плану компании, ввод в эксплуатацию собственного объекта планируется на конец 2016 года. Все четыре проекта инвесторов одобрены наблюдательным советом. Следующий этап для получения статуса резидента – одобрение экспертным советом при Министерстве экономического развития РФ в ноябре 2013 года. На территории ОЭЗ зарегистрирован 31 резидент. Технико-внедренческую деятельность ведут 4 компании. Еще 6 компаний ведут строительство своих объектов. Остальные резиденты находятся на разных стадиях подготовки проектной документации. На данный момент все земельные участки на территории ОЭЗ (на обеих площадках) распределены между резидентами.

Заставить туристов вернуться

Денис Кожин / На этой неделе в Петербурге пройдет саммит G20. Как рассчитывают чиновники Смольного, это мероприятие сможет увеличить поток иностранных туристов в Петербург в следующем году на 10%. При этом развитие инфраструктуры гостеприимства в городе идет не столь быстрыми темпами. ➔



Иностранцам довольно трудно ориентироваться в городе и особенно в пригородах без сопровождения, так как недостаточно продуманы навигационные таблички и маршруты

По мнению главы городского Комитета по развитию туризма Александра Шапкина, мероприятия подобного масштаба оказывают положительное влияние на имиджевую составляющую города и вызывают у иностранных туристов интерес к городу, в котором саммит проходит. По данным господина Шапкина, после празднования 300-летия Петербурга поток туристов вырос на 13,7%, после проведения саммита G8 – на 6-7%. В следующем году ожидается увеличение потока на 300 тыс. человек. Однако, как говорят аналитики, просто привлечь туристов мало. Необходимо создать условия, при которых они захотят вернуться сюда и будут советовать посетить город друзьям и близким.

После празднования 300-летия Петербурга поток туристов вырос на 13,7%, после проведения саммита G8 – на 6-7%

На сегодняшний день Санкт-Петербург остается одним из самых главных туристических центров России, который ежегодно посещают примерно 3 млн человек. Основную долю туристического потока составляют туристы из Китая, Индии, Израиля, а также стран Восточной Европы, также отмечается рост интереса к Санкт-Петербургу со стороны российских туристов.

«Туристы из Западной Европы очень интересуются и Россией, и Петербургом в частности, но, побывав здесь, не стремятся приехать к нам снова. В отличие от городов с развитой гостиничной и прочей инфраструктурой, Петербург пока не может предложить гостям из Европы сервис за адекватные деньги», – сетует Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора компании «НДВ СПб».

Пока индустрия гостеприимства в Северной столице развита неравномерно. Так, о ресторанных сети можно говорить с удовлетворением – в городе достаточ-

но много точек общепита на разный вкус и кошелек с вполне комфортным уровнем обслуживания. Этого не скажешь о гостиничной индустрии: в Петербурге катастрофически не хватает гостиниц эконом-класса с хорошим уровнем сервиса.

Вячеслав Ефремов говорит: «Значительная часть туристов выбирает не проживание в гостиницах, а дешевые hostels и сдающиеся посуточно квартиры. При этом наблюдается дефицит качественных трех- и четырехзвездочных гостиниц по доступным ценам».

«При огромном выборе музеев и театров, где можно получить информацию и впечатления, в Петербурге очень мало мест, где ею можно поделиться, обменяться

частным фирмам, тогда бы больше средств от этой отрасли поступало в казну. Скажем, в Москве при участии властей разработаны пешеходные маршруты по центру с реорганизацией движения транспорта – для безопасности проходов. Сейчас запретили парковку внутри Бульварного кольца – машин стало меньше. Почему бы и Петербургу не воспользоваться подобным опытом? То есть как-то урегулировать нагрузку на дорожную сеть», – добавляет господин Иванов.

Вместе с индустрией гостеприимства неравномерно развивается и рынок отелей. Директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Besag в Санкт-Петербурге Ольга Шарыгина говорит: «В настоящий момент российский гостиничный рынок развивается неравномерно, но в то же время можно отметить и положительные перспективы. В первом полугодии 2013 года номерной фонд качественных гостиниц (категории 3, 4 и 5 звезд свыше 50 номеров) не изменился и составил 17 409 номеров в 82 гостиницах Санкт-Петербурга. Во втором полугодии ожидается выход на рынок нескольких международных операторов, появление которых будет способствовать развитию гостиничного бизнеса. Нестабильное положение на рынке трех-, четырех- и пятизвездочных гостиниц связано с развитием рынка недорогого жилья. Бюджетное проживание в двух-, трехзвездочных гостиницах и хостелах перетягивает на себя значительную часть спроса».

справка



По прогнозам NAI Besag, к концу 2013 года номерной фонд гостиниц пополнится на 772 номера, в 2014-м – на 678 номеров, а в 2016-м – на 615 номеров, то есть ожидается рост в пределах 3,5-4,5% в год.



Интервью

Владимир Омельницкий: «Пустующие земли промзон – большая роскошь для города»

Глава администрации Фрунзенского района Владимир Омельницкий рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о последствиях строительного бума прошлых лет, а также о развитии рекреационной зоны в парке Интернационалистов.

– Какие знаковые инвестпроекты реализуются сегодня на территории района?

– Сегодня у нас много идей, касающихся развития потенциала Фрунзенского района. Другое дело, что для того чтобы началась реализация реального инвестиционного проекта, нужно найти грамотного инвестора. Такого, который готов не только вкладывать деньги, но и пройти все согласительные процедуры в соответствии с законом. Как пример качественного инвестпроекта могу привести территорию, ограниченную Будапештской ул., ул. Фучика и Бухарестской и межквартальным проездом, где ОАО «Концерн «Энерготехнологии» реализует проект по строительству трехэтажного мебельного торгового комплекса. Площадь участка под строительство составляет 7,5 га, площадь объекта – 137,6 тыс. кв. м.

– Фрунзенский район снизил показатели ввода нового жилья. Когда ситуация изменится и благодаря каким проектам?

– Строительство жилья, прежде всего его характер и темпы, вызывает большое количество вопросов у городской администрации. Мы вошли в такую фазу, когда нужно задуматься: а нужно ли вообще нам такое количество квадратных метров? В прошлые, особенно предкризисные годы жилье строилось за счет участков, предназначенных для возведения детских садов и школ. Но нельзя бесконечно строить жилье без оглядки на социальную инфраструктуру. Да, сейчас много говорят о том, что в районе есть снижение жилищного строительства. Но давайте не забывать о том, что в 2005-2009 годах был пик жилищного строительства в районе, построено было действительно очень много, и сейчас мы вынуждены взять некую паузу, чтобы исправить ситуацию с недостаточной обеспеченностью этих массивов социальной инфраструктурой. Да и земельных участков, где была бы возможна комплексная застройка, в районе практически не осталось. Сегодня активно реализуется только один крупный жилой проект – ЖК «София» Группы ЛСР. Отмечу, что этот проект комплексного освоения в полной мере обеспечен всей необходимой инфраструктурой.

– А как дело с социальными объектами обстоит на других территориях? Какова потребность района в социальной инфраструктуре?

– Подчеркну, что на сегодняшний день это приоритетное направление деятельности администрации района. И здесь, я буду скрывать, есть проблемы. В частности, несмотря на ввод в 2013 году двух детских садов, очередь остается – около 1800 детей на сегодняшний день в детские



сады попасть не могут. У нас есть адресная инвестиционная программа строительства ДДОУ до 2025 года, но я вышел с инициативой о приближении сроков строительства объектов образования и получил поддержку вице-губернатора Василия Кичеджи. Еще два детских сада должны быть открыты в 2014 году, а до 2018 года будет введено еще четыре. Сразу несколько социальных объектов должны быть введены в следующем году: это поликлиника в квартале 43 южнее реки Волковки, в августе 2014 года должна быть введена школа в квартале 31 ЮрВ. Кроме того, на следующий год запланирован ввод в эксплуатацию специального жилого дома на 295 квартир для одиноких граждан пожилого возраста в квартале 47 ЮрВ.

– Прошлое руководство района ждало от собственников промпредприятий на Собойской активности по перебазируванию за пределы города. Есть ли подвижки в этом вопросе? Какие промплощадки вы видите перспективными для застройки?

– Помимо освоения площадки НПО «Керамика», «Завод Стройфарфор» Группой ЛСР у нас есть серьезная площадка в промзоне Обухово. К сожалению, пока этот участок района не очень хорошо изучен инвесторами. Я надеюсь, что вскоре мы начнем конструктивные переговоры с бизнесом для выработки конкретных решений по этой территории. В настоящее время здесь много автопредприятий, оптовых складских помещений. Кроме того, у нас есть пресловутый рынок на Салова, 52. Здесь также находятся склады и объекты оптовой торговли. На этой территории много хозяйствующих субъектов,

но далеко не все владеют территорией на законных основаниях. По сути, это самозахват. Сейчас создана группа, в которую вошли как представители городской администрации, так и представители прокуратуры, УВД и КУГИ. Перед группой стоит цель провести мониторинг всех земельных участков. Результатом этой работы станет освобождение земельных участков, которые заняты несанкционированно. Также мы готовы поддержать инициативу инвестора, который вышел с предложением комплексного освоения этой территории.

– В начале года в районе были открыты две новые станции метро. Какой экономический и инфраструктурный эффект вызвало появление подземки?

– Мы очень рады открытию новых станций метро. Это в корне изменило как транспортную, так и экономическую картину Фрунзенского района. Метро обратило внимание бизнеса на прилегающие к станциям территории, повысив их инвестиционную привлекательность. Выросла стоимость жилья, деловой недвижимости. Было много предложений по открытию новых торговых точек, но я считаю, что как раз торговых площадей у нас достаточно. Сегодня инвестиционный приоритет нужно смещать в сторону объектов спорта и культуры. Уже есть программа по строительству стадионов – в 41 квартале планируется создать целый спортивный кластер. На участке, ограниченном ул. Ярослава Гашека, Бухарестской ул., Олеко Дундича и Загребским бульваром, выделено несколько земельных пятен под строительство спортивных объектов. Здесь предполагается размещение двух крытых спортивных комплексов без трибун,

а также Центра спорта Фрунзенского района. Кроме того, есть решение на уровне вице-губернатора Марата Оганесяна о строительстве на пр. Славы в створе Пражской ул. нового спортивного комплекса по индивидуальному проекту за счет средств ОАО «Газпром». К сожалению, сегодня в районе нет своих театров. В торгово-развлекательных центрах открываются кинозалы – это хорошо, но жители Фрунзенского района вправе претендовать на строительство театра. В Купчино должен быть свой театр.

– Не так давно прошла встреча председателя Комитета по инвестициям Ирины Бабюк с главами администраций районов. Какие проекты представлял Фрунзенский район?

– В районе немного свободных для освоения земельных участков. Прежде всего администрация района заявила о понимании того факта, что часть территорий в промышленной зоне являются депрессивными и требует комплексного и грамотного развития. И тенденции по вовлечению в оборот и преобразованию будет сохраняться и даже усиливаться. Для города это большая роскошь – иметь такие территории и не использовать их.

Если говорить о конкретных инвестпроектах, то мною был предложен проект развития второй очереди парка Интернационалистов. Это очень красивая, хотя и совершенно неблагоустроенная территория. Она относится к зонам зеленых насаждений и востребована даже в сегодняшнем состоянии. Летом в теплые дни здесь отдыхают многие жители района. Это место стало точкой притяжения, местом проведения досуга. Одна из инвестиционных идей состоит в том, чтобы облагородить всю эту территорию, построить объекты, необходимые для комфортного отдыха. Нужно провести и очистку dna этих прудов – в советское время это было место вывоза строительного мусора.

– Чем этот проект может быть выгоден для бизнеса?

– Здесь могут быть востребованы торговля, какие-то развлекательные объекты. Можно сделать городской пляж и сдавать в аренду зонтики и шезлонги. Как зарабатывать, наших инвесторов учить не надо. Полагаю, что для коммерческой выгоды может быть оборудована некая зона с платным входом. Таким образом, будет зона свободного отдыха и зона комфортного отдыха. Это обычная вещь для всех пляжей мира. Я уверен, что в данной локации можно действительно создать рекреационную зону европейского уровня.

Полную версию интервью читайте на asninfo.ru

инфраструктура

Транспортные артерии повысили привлекательность

Роман Русаков / На протяжении долгого времени Фрунзенский район не отличался такой активной застройкой, как, предположим, Приморский или Выборгский. Здесь возводились лишь единичные объекты. Одной из основных причин того, что район не являлся привлекательным для застройщиков, была слаборазвитая транспортная инфраструктура. ➔

Район развивался поэтапно, и на его территории в разное время были сформированы как промышленно-складские зоны, так и типовые жилые микрорайоны. Промышленная зона занимает не менее четверти всей площади района и практически вся сосредоточена в старой, Северной части.

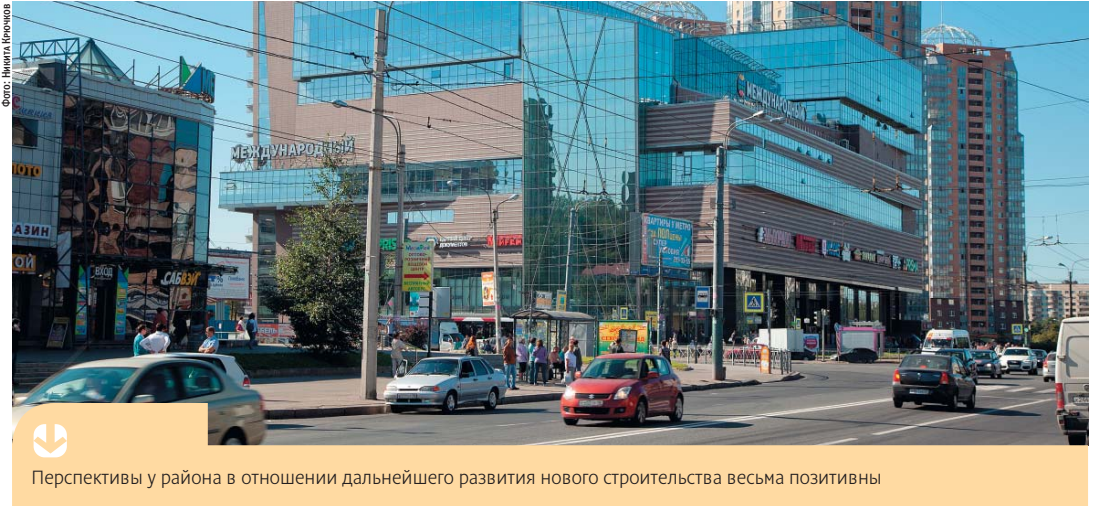
В сознании большинства горожан район является типично спальным, ориентированным преимущественно на недорогое жилье.

К минусам эксперты относят неоднородность района как по качеству застройки, так и по социальному окружению.

Среди плюсов Фрунзенского района можно отметить наличие промзон, которые в дальнейшем будут развиваться под жилую застройку. Впрочем, не все промзоны пригодны для реализации жилья, часть из них серьезно загрязнена, и поскольку процесс рекультивации дорогостоящий, реализация жилья на таких территориях будет экономически невыгодна.

Если раньше недвижимость Фрунзенского района была представлена лишь старым жилым фондом с преобладанием ветхих зданий, то строительство метрополитена активизировало и строительство нового жилья.

До 2008 года здесь функционировала только одна станция метрополитена – «Купчино». Недостаточное транспортное сообщение с соседними районами снижало интерес как потенциальных покупателей жилой недвижимости, так и девелоперов и инвесторов к данной территории. Поэтому район воспринимался как исключительно спальный с низким уровнем развития торговой и сервисной инфраструктуры. И только недавно ситуация стала меняться. После ввода в эксплуатацию целого ряда станций метрополи-



Перспективы у района в отношении дальнейшего развития нового строительства весьма позитивны

тена – «Волковская», «Обводный канал», «Бухарестская» и «Международная» – район стал приобретать иной, более привлекательный статус. «Район начал преображаться. Здесь стали возводить жилые, торговые, коммерческие здания, создавать социальную инфраструктуру. Можно сказать, что район обретает новую жизнь, и наконец-то здесь появляются современные жилые комплексы, в ожидании которых район находился столь длительное время», – рассказала Юлия Ружицкая, руководитель направления недвижимости массового спроса «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

Перспективы у района в отношении дальнейшего развития нового строительства весьма позитивны. Планируемое воз-

ведение двух новых станций метрополитена – «Проспект Славы» и «Дунайский проспект» – также положительно сказывается на его привлекательности.

Кроме того, до 2015 года запланировано соединение ул. Димитрова и Орджоникидзе посредством тоннеля под железной дорогой, что улучшит сообщение с Московским районом и центром города. Предусмотрено строительство двух надземных пешеходных переходов на пересечении пр. Славы с Белградской и Будапештской ул., что также улучшит пропускную способность пр. Славы. Эти нововведения еще больше поднимут статус новостроек Фрунзенского района.

Основными транспортными магистралями района являются Витебский пр.,

Бухарестская и Софийская ул., пр. Славы и Дунайский пр.

Одним из самых ожидаемых объектов в районе, да и во всем городе стало открытие для движения транспорта набережных Обводного канала под «американскими мостами», закрытых с 2007 года. Они связывают между собой Фрунзенский, Невский и Центральный районы. Первоначально подрядчиком работ за 3,3 млрд рублей было выбрано ООО «Флора», за два года выполненное на объекте лишь небольшую часть работ по переносу коммуникаций. В 2011 году контракт с недобросовестным подрядчиком был расторгнут, а новый договор на сумму 4 млрд рублей без проведения конкурсной процедуры был заключен с ОАО «Мостострой № 6».

Промышленный район города

Роман Русаков / Фрунзенский район по площади занимает 3% от территории города, был образован в 1936 году, в современных границах с 1978 года. С севера территория ограничена Обводным каналом, с юга – границей города, с востока и запада – линиями железных дорог.

Население района составляет 402,1 тыс. человек – это 8,5% населения Санкт-Петербурга. Район входит в число крупнейших районов Санкт-Петербурга по количеству налогоплательщиков. На налоговом учете состоит 29,2 тыс. юридических лиц и 7,6 тыс. индивидуальных предпринимателей. Фрунзенский район не является дотационным и вносит достойную лепту в бюджет города.

Промышленность района стабильно развивается. В районе работают такие крупные предприятия, как фармацевтическая фирма «Полисан» (производство лекарственных препаратов), «Юнилевер» (производство косметики и бытовой химии), «Рубеж» (производство мясной продукции), «Элтехника» (производство электрооборудования). Ведущей отраслью промышленности в районе является пищевая промышленность – 61,8% от общего числа предприятий, 19,4% приходится на химическое производство, 2,8% – на производство строительных материалов, 2,7% – на производство электротехнических машин и электрооборудования, 1,8% – на текстильное и швейное производство. Численность работающих

на крупных и средних предприятиях района составляет почти 100 тыс. человек. Во Фрунзенском районе осуществляют свою деятельность 133 учреждения образования, подведомственных администрации Фрунзенского района. Среди них 80 детских садов, 46 школ, коррекционный интернат № 37, Дворец детского (юношеского) творчества, Центр эстетического воспитания, Центр детского (юношеского) технического творчества «Мотор», детский дом, научно-методический центр, межшкольный учебный комбинат. Кроме того, в районе функционируют 13 средних специальных учебных заведений (лицей, колледжи, училища) и 8 высших учебных заведений.

Сегодня в районе осуществляют свою деятельность 24 учреждения здравоохранения. Подготовлены предложения по включению в план еще 5 объектов здравоохранения: диагностического центра для взрослых, противотуберкулезного диспансера, детской поликлиники, стоматологической поликлиники и женской консультации. Во Фрунзенском районе открыты 5 спортивных клубов, закрепленных за Центром физкультуры и спорта. Для оказания помощи населению в районе работают 4 социальных центра: для пожилых людей, инвалидов, несовершеннолетних и центр помощи семье и детям. В их структуре работает 61 отде-

ление, предоставляющее 35 видов услуг. В районе представлена сеть разнообразных учреждений культуры и досуга: централизованная библиотечная система, включающая 13 массовых библиотек, кинодосуговый центр «Чайка», школа искусств № 4, музыкальная школа № 24 и детская художественная школа № 16, Государственный детский ледовый театр, музей-некрополь «Литераторские мостики» – филиал музея городской скульптуры, Дом культуры железнодорожников и еще ряд учреждений, организу-

ющих досуг населения района. В районе действует 20 подростково-молодежных клубов, среди которых можно назвать Центр современной культуры «Факел», Дом молодежи «Купчино» и физкультурно-оздоровительный комплекс «Витамин». На территории района расположены 32 открытых стадиона при учебных заведениях, 2 спортивные детско-юношеские специализированные школы олимпийского резерва, 4 физкультурно-оздоровительных комплекса, 2 из которых имеют в своем составе плавательные бассейны по 25 м.

цифра

402 тыс. человек – население Фрунзенского района

коммерческая недвижимость

Торговый прорыв

Роман Русаков / Фрунзенский район занимает 4-е место по обеспеченности торговыми площадями (после Центрального, Приморского и Московского районов). Прошлый и этот год стали прорывными для рынка торговой недвижимости района.

До недавнего времени темпы развития коммерческой недвижимости Фрунзенского района были крайне низкими, что объяснялось проблемами с транспортной доступностью этого спального района. Открытие в течение года сразу трех станций метрополитена придало импульс для появления ряда крупных торговых объектов, но к бурному развитию коммерческой недвижимости, как считают эксперты, это не приведет. В III квартале 2012 года был введен в эксплуатацию ТРК «РИО», который стал

первым в Петербурге объектом девелопера ГК «Ташир», активно развивающего сеть «РИО» в регионах России. Реализация проекта на ул. Фучика продолжалась в течение 10 лет, в ходе которых менялась концепция, состав инвесторов и сроки окончания строительства. Открытие станций метрополитена повысило интерес крупных сетевых игроков к расположенным в районе встроенным помещениям. Еще за два года до открытия станции метро «Международная» приле-

гающими территориями стали интересовать крупные сетевые бренды уровня «Макдоналдс» и Carl's Jr. (ООО «Яркая звезда»). В то же время открытие станции метро «Обводный канал» мало сказалось на привлекательности участка Лиговского пр. за Обводным каналом. Еще одна торговая магистраль района – пр. Славы, который традиционно пользуется спросом у арендаторов среднего ценового сегмента. Здесь уже представлены многие федеральные сети различных кате-

горий: продуктовые операторы, детские товары, салоны связи, операторы общепита. Заявки на площади, расположенные на этих магистралях, есть всегда от тех сетей, которые стремятся расширить свое присутствие на юге города.

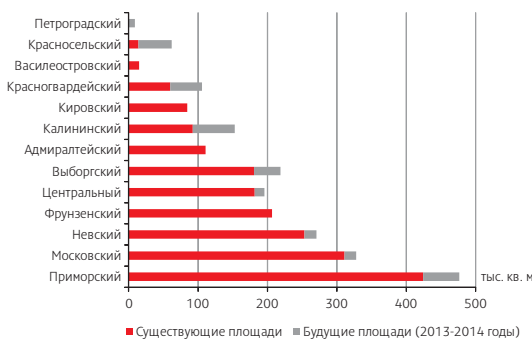
Торговая недвижимость Фрунзенского района активно развивается последние пару лет. По данным Colliers International, торговые центры, открытые в 2013 и 2012 годах, увеличили площадь ТЦ района более чем в два раза. В ближайшее время не ожидается ввода качественных торговых площадей в этом районе, просто потому что здесь сейчас нет строящихся.

На конец 2012 года осуществляется проектирование и строительство 41 объекта, в том числе 8 жилых домов. «На 2014-2015 годы заявлен МФК «Вега» общей площадью 101 тыс. кв. м, но, по нашим данным, работы еще не начаты (июль 2013 года)», – рассказали в Colliers International.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, подсчитал, что в настоящий момент во Фрунзенском районе функционируют 7 торговых центров (суммарной арендуемой площадью более 200 тыс. кв. м), 4 из которых находятся возле станций метрополитена, что обеспечивает им дополнительную проходимость. За первое полугодие 2013 года здесь были введены 2 объекта – ТРК «Континент» на Бухарестской и ТРК «Балкания Нова», фаза II, суммарной арендуемой площадью 102 300 кв. м. Это ставит Фрунзенский район в лидирующие позиции по вводу торговых площадей за 2013 год.

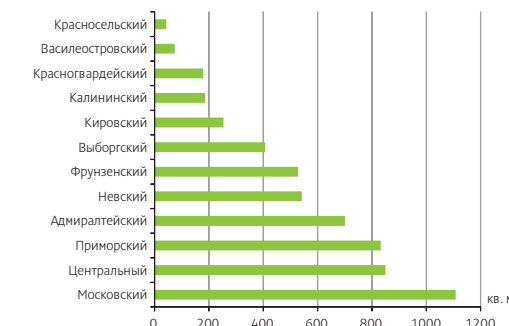
По данным Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, обеспеченность торговыми проектами жителей Фрунзенского района составляет 527 кв. м на 1000 человек, в то время как общий объем торговых площадей по городу составляет 385 кв. м. Что касается будущих проектов, то активного строительства пока не ведется.

Географическое распределение существующих торговых площадей в Санкт-Петербурге



Источник: Jones Lang LaSalle

Объем торговых площадей на 1000 жителей



Источник: Jones Lang LaSalle

Офисное строительство на нуле

Роман Русаков / По обеспеченности качественными офисными площадями Фрунзенский район серьезно отстает от торговой недвижимости.

Основными зонами концентрации офисной недвижимости можно назвать территории вблизи станций метро «Обводный канал», а также офисные площади в составе ТРК у станции метро «Купчино». В силу близости к центральной части города станция метро «Обводный канал» является привлекательной для реализации торговой и офисной функции, однако в связи с плотной застройкой старого фонда реализация офисных центров возможна лишь на промышленных территориях. Вторая активно осваиваемая в последние годы часть района расположена вблизи метро «Купчино», здесь сосредоточена основная доля торговых-развлекательных центров и жилых массивов района. Основной объем предло-

жения представляет собой офисные здания класса С на территории производственных предприятий. Наиболее перспективен для создания новых качественных бизнес-центров район станции метро «Обводный канал». Здесь уже функционирует качественный офисный объект класса В+ «Ткачи». Не так давно было заявлено о строительстве бизнес-центра класса В+ на Боровой ул. Объем офисной недвижимости во Фрунзенском районе составляет порядка 70-80 тыс. кв. м, из которых более половины – это офисы низкого качества, расположенные в бывших административных зданиях. Качественных офисов – порядка 30 тыс. кв. м GLA, в основном это класс В/В-. Офисные помещения во Фрунзенском районе не востребованы, поскольку район не является сложившейся деловой зоной. Среди качественных офисных объектов можно выделить креативное пространство

«Ткачи» (ГК «Овентал»), БЦ «Волковский». Из заявленных проектов можно назвать МФК «Вега» за вестибюлем станции метро «Международная». Высотный проект общей площадью 100 тыс. кв. м будет включать торговые, офисные помещения, а также апартаменты. Запуск первой очереди намечен на 2014 год, завершение

всего проекта – на конец 2015 года. В районе нет бизнес-центров класса А. «Что касается бизнес-центров класса В+, здесь сосредоточено порядка 0,4%, а класса В – 4%. В Colliers International при этом отмечают, что, несмотря на неразвитость офисного сегмента района, уровень вакансии тут относительно

низок в сравнении с другими районами города. «Большая часть площадей находится в комплексах МФК. На данный момент нет строящихся бизнес-центров в этом районе», – отмечают аналитики компании. Средний уровень арендных ставок в бизнес-центрах класса В во Фрунзенском районе на 15% ниже аналогичного показателя в целом по городу. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-

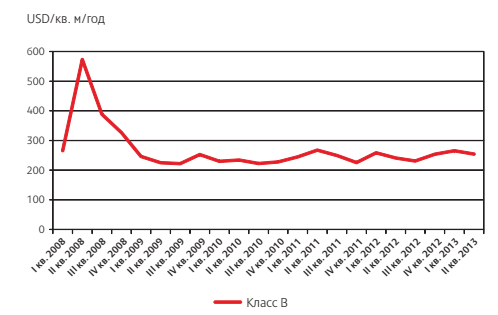
Петербурге, подсчитал, что по состоянию на конец августа 2013 года здесь функционируют 15 бизнес-центров совокупной арендуемой площадью более 55 тыс. кв. м. Это около 2,5% от общего объема офисных площадей, представленных в Санкт-Петербурге. «Наиболее крупными существующими качественными офисными объектами являются «Альянс» (арендуемая офисная площадь – 9600 кв. м) и «Ткачи» (9 тыс. кв. м)».

Динамика объема и доли свободных офисных площадей



Источник: Jones Lang LaSalle

Динамика арендных ставок в бизнес-центрах класса В Фрунзенского района



Источник: Jones Lang LaSalle

ЖИЛЬЕ

В тени большой стройки

Роман Русаков / В районе сегодня реализуется только один крупный жилой проект – ЖК «София» Группы ЛСР. Он влияет на ценовую ситуацию во всем районе. ➔

Сдерживающим фактором для развития района является отсутствие свободных участков под застройку: даже в советские годы строительство кварталов велось довольно плотно, а девелоперская деятельность последних 10 лет окончательно исчерпала возможности для точечной застройки во Фрунзенском районе.

Фрунзенский район можно условно разделить на три составные части: Северная – до ул. Фучика санклавом вокруг Лиговского пр.; Центральная – около станции метро «Международная» и Южная – около станции «Купчино». Для жизни, очевидно, более благоприятны кварталы у станции метро «Купчино» – близость к метро и к КАД, развитая социальная и торговая инфраструктура. Кварталы станции метро «Международная» получили новый импульс к развитию с вводом в эксплуатацию данной станции. «Что же касается Северной части Фрунзенского района, то ввод в эксплуатацию станций метро «Волковская» и «Бухарестская» кардинально не изменил ситуацию на локальном рынке недвижимости, так как сейчас жилья там немного. А в ближайшее время не стоит ожидать стремительного развития и редевелопмента внушительных по размеру промышленных площадей. Новостройки в районе совсем немного», – говорит Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Нехватка земли для застройки является сдерживающим фактором его развития. Как результат, основной потенциал развития территорий района сконцентрировался сегодня в сфере реновации и редевелопмента уже застроенных территорий. Именно в этой нише будут развиваться крупнейшие и знаковые проекты в этом районе: проект реновации квартала старой жилой застройки, ограниченного ул. Бела Куна, Софийской ул., ул. Турку, Пражской ул., а также проект редевелопмента бывшей промышленной территории предприятия «Стройфарфор» в границах ул. Димитрова, Софийской, Бухарестской ул. и Южного шоссе (ЖК «София» от ЛСР).

Это крупнейший в районе проект (400 тыс. кв. м), он строится в квартале между Бухарестской, Димитрова, Софийской ул. и Южным шоссе. На участке застройки будут возведены дома высотой до 25 этажей, организованы пешеходные зоны, зеленые зоны отдыха, детские и спортивные площадки. На данный момент ЖК «София» находится на начальной стадии строительства. Из 23 домов, которые объединяет комплекс, идет активное возведение семи зданий. Планируемый срок ввода в эксплуатацию первых домов – конец 2014-го и начало 2015 года.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «До недавнего времени

Фрунзенский район не мог похвастаться девелоперской активностью. В основном в продаже здесь были квартиры в долгостроях или же последние предложения в давно сданных домах. Выход в продажу крупного и давно ожидаемого проекта «София» от «ЛСР. Недвижимость» – Северо-Запад заметно оживил ситуацию. По результатам II квартала 2013 года на долю Фрунзенского района пришлось 5,4% всех сделок в классе масс-маркет, притом что в общем объеме предложения доля района составляет всего 0,6%».

Несмотря на растущую инвестиционную привлекательность Фрунзенского района,

цены на жилье в нем остаются одними из самых низких в городе.

В районе заявлено несколько маленьких точечных объектов, которые наверняка будут востребованы ввиду сформировавшегося за последние годы отложенного локального спроса. Из крупных перспективных строек, которые будут реализованы в ближайшие годы, можно отметить территории компании «СПБ-Реновация». Территории промышленных предприятий, которых во Фрунзенском районе достаточно, тоже интересуют девелоперов, однако ни о сроках, ни об объемах сказать пока нечего, это проекты средне- и долгосрочной перспективы.

Ольга Трошева отмечает, что ввиду своего масштаба строящийся комплекс «София» в данный момент во многом определяет ценовую ситуацию на рынке жилья в районе. По состоянию на 1 июля средняя цена 1 кв. м составила 79,9 тыс. рублей (для сравнения, средняя по городу – 87,7 тыс. рублей).

МНЕНИЕ



Игорь Петров, генеральный директор «Матрикс Недвижимость»:

➔ – На мой взгляд, этот район очень недооценен. Стоимость жилья на первичном рынке начинается от 70 тыс. рублей за 1 кв. м, на вторичном – от 80 тыс. рублей за 1 кв. м.

Не очень высокая стоимость квартир привлекает людей, которые не хотят ехать в область и готовы рассматривать жилье в спальных районах. Преимуществом является сложившаяся инфраструктура, новые торговые комплексы. Что касается перспектив, то интересна часть в районе ул. Салова и Софийской ул. Самым активно застраиваемым пятном остается Купчино, где активно развивается торговая функция, вводятся все новые очереди торговых центров.

15-16 ОКТЯБРЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

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?
Кто «прогнется под изменчивый мир» поколение Y или X?
КРОСС-ОТРАСЛЕВЫЕ КЕЙСЫ.
КНУТ, ПРЯНИК, КРП 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 НН или по адресу: hrconf@hh.ru.

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







ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ
БИЛЕТ НА САЙТЕ
WWW.Y-EXPO.RU

1-3 ноября 2013

ЛЕНЭКСПО

Вход посетителей с 11.00 до 18.00



**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

XXVII ВЫСТАВКА



**ЯРМАРКА
ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

XI ВЫСТАВКА



**КОТТЕДЖИ
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
АЛЬТЕРНАТИВА
ГОРОДУ**

XVI ВЫСТАВКА



**САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости



Стратегический партнер
Ярмарки недвижимости



Официальный спонсор
Ярмарки недвижимости



Генеральный спонсор
Салона зарубежной недвижимости



Спонсор деловой программы
Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путешествия
по рынку недвижимости»



Банк-партнер
Ярмарки недвижимости



Спонсор
бесплатного проезда



РЕКЛАМА

Кризис обошел недвижимость стороной

Роман Русаков / В России темпы роста инвестиций в недвижимость в первом полугодии превысили 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. ➔

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», отмечает: «В целом на глобальном рынке динамика инвестиций в недвижимость носит сейчас умеренный характер – средние темпы можно оценить в 5-10%. На этом фоне рынок недвижимости в России развивается весьма динамично. Сохраняющийся потенциал роста, высокий неудовлетворенный спрос, сравнительно низкая конкуренция и более-менее стабильная общая конъюнктура формируют высокие темпы роста инвестиций – согласно различным экспертным оценкам, по итогам первого полугодия они составили около 30%».

Евгений Семенов, партнер, директор департамента инвестиций и продаж Knight Frank Russia & CIS, комментирует ситуацию на российском рынке: «В первой половине 2013 года активность на рынке инвестиций в недвижимость России была довольно высокой, и наши ожидания относительно III и IV кварталов оптимистичны. Общий объем инвестиций по итогам года может составить до 7 млрд USD, однако в связи с появлением на рынке новых качественных активов возможен и более высокий показатель».

Традиционным лидером инвестиционной активности в РФ стала торговая недвижимость – около 50% в общем объеме инвестиционных сделок за первое полугодие 2013 года.

На офисную недвижимость пришлось около трети общего объема инвестиционных транзакций, совершенных в первые 6 месяцев 2013 года.

Доля инвестиций в гостиничную недвижимость страны, по данным Knight Frank, составила 5%. После высокой активности в сегменте на протяжении последних 2 лет (когда доля транзакций с гостиничными активами составляла 12-14%) сейчас на рынке наблюдается некоторое затишье.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, расска-



В текущем году отмечается заметная активизация спроса на объекты инвестиционного качества, в первую очередь офисного и торгового назначения

зал о ситуации на петербургском рынке: «В текущем году мы отмечаем заметную активизацию спроса на объекты инвестиционного качества, в первую очередь офисного и торгового назначения. Причем если в прошлом году спрос был представлен преимущественно локальными игроками, то сейчас большое количество запросов поступает от московских инвесторов».

Директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков считает, что в настоящий момент можно условно разделить инвесторов на две группы. Первая группа – профессиональные инвесторы, вкладывающие свои средства для получения прибыли. Для них интересны развитые страны со стабильной экономикой, наименее подверженные резким внешним колебаниям.

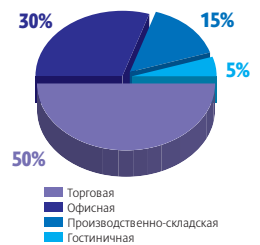
К ним можно отнести европейские страны, в частности Германию, а также отдельные штаты в США. Ко второй группе относятся инвесторы, которые вкладывают средства в недвижимость для своих целей (проживание или сдача в аренду), для них наиболее привлекательными являются страны курортного направления (Греция, Испания, Италия). «До кризиса на рынке было гораздо больше инвесторов, которые приобретали недвижимость для себя и своих целей. За последние несколько лет ситуация начала меняться, все больше появляется профессиональных инвесторов, которые умеют считать финансовые модели и достаточно придирчиво относятся к рассмотрению активов. Также нельзя не отметить возросшую популярность Германии с точки зрения профессиональ-

ных инвестиций. Большинство иностранных инвесторов, несмотря на большой интерес к российским активам, занимают наблюдательную позицию. Доходность от инвестиций в России по факту намного выше, чем подобная инвестиция в стабильной развивающейся стране, например Германии и США, но она имеет большие риски – как политические, так и экономические. Поэтому основная инвестиционная активность исходит от резидентов страны. Сделки, которые проходят с участием зарубежных инвесторов, можно назвать точечными. А доля зарубежных инвестиций не превышает 5%», – рассуждает господин Бойков.

Впрочем, в компании Knight Frank отмечают, что в топовых сделках с недвижимостью в России у зарубежных инвесторов доля значительно выше, хотя в последнее время она имеет тенденцию к сокращению. «Российские инвесторы активно включаются в конкуренцию с иностранным капиталом в борьбе за качественные инвестиционные активы. Если в докризисном 2008 году доля участия российского капитала в топ-10 сделках по покупке качественных объектов коммерческой недвижимости в РФ составляла 35%, то в 2013 году она достигла 60%», – говорят в Knight Frank.

Генеральный директор Mirland Development Роман Розенталь так объясняет причину роста доли российских инвесторов в сделках с местной недвижимостью: «Рынки Запада, включая США, восстанавливаются. При этом рынок США восстанавливается более быстрыми темпами, а Западная Европа к нему подтягивается. Инвесторы вновь обратились к более стабильным рынкам».

Распределение инвестиций в недвижимость в России



Источник: Knight Frank

Приоритеты в предпочтениях

Роман Русаков / Эксперты отмечают, что улучшение ситуации на рынке недвижимости Европы снизило долю зарубежных инвесторов на российском рынке.

По данным исследовательской компании Real Capital Analytics (RCA), глобальный объем инвестиций в недвижимость составил 898,4 млрд USD в 2012 году и 473,466 млрд USD в первом полугодии 2013 года. Из них инвестиции в коммерческую недвижимость (офисный, торговый, индустриальный и гостиничный сегменты) составили 449 млрд USD в 2012 году и 216,9 млрд USD в первом полугодии 2013 года. Следует отметить, что согласно отчету CBRE доходность во всех секторах коммерческой

недвижимости Европы в первые с середины 2011 года падала. Ричард Холбертон, директор отдела исследования рынка CBRE в странах Европы, Ближнего Востока и Африки, полагает, что снижение показателей доходности во II квартале соответствует улучшению настроения инвесторов и увеличению числа заключаемых сделок, которые наблюдаются в последнее время. «Такие изменения – хорошие новости для инвесторов, и они происходят, несмотря на отсутствие роста арендных ставок, которое говорит о сохранении слабого спроса на большинстве рынков Европы; но сейчас все же начали появляться признаки более активного роста арендных ставок», – говорит он.

Владимир Сергунин, директор по развитию бизнеса Colliers International в России, отмечает: «В России у недвижимости гораздо более высокая доходность – от 10 до 13% на готовые объекты, генерирующие стабильный денежный поток, и от 20 до 30% – IRR по девелоперским проектам. Эти же аналогичные показатели в Западной Европе составляют от 4 до 7% по готовым объектам и 10-15% – по девелоперским. Более высокая доходность в России обусловлена более высокой стоимостью финансирования и рисками. Для западных инвесторов это, в первую очередь политические риски и административные (юридические – получение различных согласований, разрешений, взаимодействие

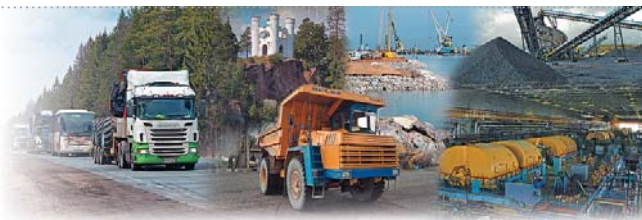
с различными контролирующими органами и пр.). Сейчас, если говорить про иностранные компании, у нас остались только профессиональные девелоперы и инвесторы. И это лучше для рынка». При этом в России наблюдается недостаток недвижимости, отвечающей требованиям институциональных инвесторов (так называемое investment grade property), что является одним из факторов, сдерживающих спрос. Из неразвитых секторов с точки зрения инвестиций в недвижимость остается жилой сегмент – западные фонды не инвестируют в российскую жилую недвижимость, в то время как на Западе это весьма распространенный сегмент для инвестиций.

мнение



Сергей Ковзаров, управляющий активами финансовой компании AForex:

➔ – Нежелание иностранцев связываться с недвижимостью в России можно понять. Рост цен уже не такой значительный, как был до кризиса, а риски велики. В этом плане привлекательными для инвестиций странами являются Испания, Португалия и Греция. Еврозона официально вышла из рецессии, следовательно, дешевая недвижимость в этих странах будет медленно, но верно дорожать. Причем говорить можно о всех сегментах – как о покупке апартаментов в инвестиционных целях, так и об инвестициях в коммерческую недвижимость через фонды. Рост цен может составить 5-7% за год, конечно, это немного, однако в несколько раз превышает депозиты в евро. Хороший вариант – вложения в фонды REIT в Соединенных Штатах – это фонды, которые инвестируют в недвижимость и ипотечные истории. Экономика Штатов сейчас на подъеме, так что инвесторы точно не прогадают.



Дмитрий Микалаускас: «Ленобласть успешно решает проблему расселения аварийного жилья»

Дмитрий Микалаускас, первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о темпах жилищного строительства, а также о реализации программы по расселению аварийного жилья в регионе. ➔

– Какова динамика ввода жилья в Ленинградской области в последние годы?

– В соответствии с утвержденными Министерством регионального развития РФ показателями, в Ленобласти в 2011 году объем ввода жилищного строительства составил 1,07 млн кв. м, в 2012 году – 1,14 млн кв. м. За январь-июль 2013 года введено 616,7 тыс. «квадратов» жилья, что составляет к соответствующему периоду 2012 года 134,5%, а к плану на 2013 год – 51,2%. Всего построено 10 414 квартир и 957 индивидуальных жилых домов. По итогам 2013 года в Ленинградской области планируется ввести 1,204 млн кв. м жилья.

– Сколько новых объектов социальной инфраструктуры будет введено в регионе в 2013 году?

– На эти цели в областном бюджете на 2013 год и на плановый период до 2014-2015 годов предусмотрено финансирование в объеме 3,9 млрд рублей, на которые запланировано строительство 146 объектов социальной инфраструктуры. Кроме этого, 7,8 млн рублей – это переходящие субсидии по 29 объектам с 2012 года. В 2013 году предполагается завершить строительные-монтажные работы и ввести в эксплуатацию 24 объекта: 8 детских садов, 4 школы, 3 объекта физической культуры и спорта, 6 объектов здравоохранения. Также запланирован капитальный ремонт Ленинградского областного колледжа культуры и 37 домов культуры в сельской местности, ремонт спортивного зала в Ивангороде и капитальный ремонт лыжной базы в поселке Шапки Тосненского района.

– Как решается вопрос с недостатком детских садов и школ в районах Ленобласти, где идет бурное жилищное строительство?

– Строительство социальных объектов на этих территориях, как правило, отстает от темпов возведения жилья, а то и не ведется вовсе. Региональное правительство совместно с застройщиками активно решает эту проблему.

В частности, постановление правительства Ленинградской области от 28 июня 2013 года № 183 утвердило порядок предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области на приобретение в муниципальную собственность объектов социального назначения. Программа, которую условно назвали «Социальные объекты в обмен на налоги», начала активно действовать.

В целях определения сроков строительства, количества объектов и определения сумм налоговых отчислений застройщи-



ков планируется заключение четырехсторонних соглашений о сотрудничестве между правительством Ленинградской области, администрациями муниципальных районов и поселений и застройщиками-инвесторами по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения.

В рамках реализации постановления правительства Ленинградской области № 383 «О мерах по ликвидации очередей на зачисление детей в дошкольные образовательные учреждения Ленинградской области в 2014-2015 годах» в 2014 году планируется выкупить у инвестора 10 детских садов общей мощностью 1745 мест.

В декабре 2012 года утверждено постановление правительства Ленинградской области № 383 «О мерах по ликвидации очередей на зачисление детей в дошкольные образовательные учреждения Ленинградской области в 2014-2015 годах». Этот документ утвердил порядок предоставления субсидий бюджетам муниципальных районов и городского округа на приобретение в собственность зданий дошкольных образовательных учреждений.

Исходя из адресного списка детских дошкольных учреждений, утвержденного в январе 2013 года, было заявлено на участие в программе 35 земельных участков. Сегодня идет работа по 30 земельным участкам, из них по 19 оформлены акты выбора земельных участков. Инвестором по 18 участкам является ЗАО «ДСК

«Блок», а по одному в Тосно – ООО «Квартал 17 А».

ЗАО «ДСК «Блок» намерен построить в 2014 году 10 объектов социальной инфраструктуры – один в Волхове, два детских сада в Выборгском районе в поселках Первомайское и Рошино, три детских сада в Гатчине, два детских сада в поселке Сиверский Гатчинского района, по одному детскому саду в Лодейном Поле и Приозерске.

В 2015 году запланировано построить 20 объектов. В настоящее время ЗАО «ДСК «Блок» передал проектную документацию на проверку в ГАУ «Леноблгосэкспертиза». ООО «Квартал 17 А» выполняет проектные работы.

На выкуп зданий у компании-застройщика на 2014 год заявлено финансирование 2,3 млн рублей, а на 2015 год – 4,1 млн рублей.

В 2013 году в рамках реализации адресной инвестиционной программы за счет средств областного бюджета планируется сдать в эксплуатацию восемь детских садов и четыре школы. Также мы планируем начать строительство трех школ и семи детских садов.

– Расскажите о реализации программ по расселению аварийного жилищного фонда в 2013 году: каков объем аварийного жилья в регионе, сколько домов будет расселено в этом году?

– Доля аварийного жилья Ленинградской области составляет 0,4% от общего

жилого фонда региона, или 181,7 тыс. кв. м. Многоквартирные дома, которые были признаны аварийными до 1 января 2012 года, подлежат сносу или реконструкции.

По итогам 2013 года на территории Ленобласти планируется расселить порядка 53 аварийных жилых домов общей площадью 10,3 тыс. кв. м. В них проживает 695 человек.

– Какой объем средств получил регион из Фонда содействия реформированию ЖКХ по программам переселения граждан из аварийного жилищного фонда?

– Ленинградская область успешно решает проблему расселения аварийного жилья. В 2013 году в региональный бюджет из средств фонда были направлены денежные средства в объеме 204,7 млн рублей. Кроме того, в этом году фонд перечислил 205,8 млн рублей на реализацию программы по расселению аварийного жилья в 2014 году.

– Какие планы по расселению аварийного жилья у Комитета по строительству Ленинградской области на 2014 год?

– 28 марта и 28 июня 2013 года Комитетом по строительству были подготовлены и одобрены правлением фонда две заявки на предоставление финансовой поддержки Ленинградской области за счет средств фонда. В программе, согласно поданным заявкам, принимают участие 22 муниципальных образований региона. На их территории будет расселено 168 аварийных жилых домов площадью 43,484 тыс. кв. м. По итогам реализации заявок 2013 года до конца 2014 года улучшат свои жилищные условия 2827 человек.

В 2014 году мы сформируем заявки на получение из фонда еще 685 млн рублей. Софинансирование из средств областного бюджета составит около 550 млн рублей.

– Учитывается ли роль бизнеса в градостроительной политике региона?

– Бесспорно, учитывается. Для этого у нас в Ленобласти создан Координационный совет при губернаторе региона, на котором вместе с застройщиками обсуждаются вопросы, связанные с реализацией крупных проектов жилищного строительства в регионе.

Добавлю, что у нас активизирована работа и с саморегулируемыми организациями для более четкого взаимодействия при решении общих вопросов. Например, СПО НП «Строители Ленинградской области» помогает мониторить ситуацию в отрасли.

В приоритете у застройщиков

Лидия Горбукова / Территории Ленинградской области, граничащие с Петербургом, развиваются все активнее. Это связано с тем, что в регионе девелопер находит более благоприятные условия реализации инвестпроектов, чем в Петербурге, – стоимость земли и налоги здесь значительно ниже, а политика правительства более лояльная. ➔

Фактически все крупные компании, строящие в эконом-классе, реализуют проекты на территории Ленобласти. Больше всего сейчас строится в Кудрово, Мурино, Буграх, Янино, Девяткино.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», рассказала, что объем предложения на первичном рынке в пригородной зоне Ленобласти на конец 2011 года составлял 0,42 млн кв. м, уже на конец I квартала 2013 года – почти в два раза больше – 0,83 млн кв. м, а на конец II квартала 2013 года оценивается в 0,97 млн кв. м.

По данным Консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на конец II квартала 2013 года 30,3% от объема рынка жилья класса масс-маркет сосредоточено в объектах, представленных на рынке пригородной зоны Ленинградской области (для сравнения, на конец I квартала 2013 года данный показатель был зафиксирован на уровне 27,8%). На 1 июля 2013 года на рынке пригородных территорий представлен 131 объект класса масс-маркет, в которых осуществляются продажи квартир. Объем рынка составил 1,9 млн кв. м.

«В основном здесь реализуются проекты комплексного освоения территорий, то есть глобальная застройка фактически на пустыре. С этим сопряжена основная проблема таких комплексов: девелопер вынужден создавать всю социальную инфраструктуру, которая, как правило, строится, когда в домах уже проживают люди», – рассказала Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», отметил, что сегодня Ленинградская область является мощным жилищным рынком, который все больше и больше оттягивает потенциальный спрос с проектов, строящихся в городской черте. «Сюда приходят девелоперы, которые раньше вели строительство только в городских районах. Безусловно, наибольшим спросом пользуются проекты, расположенные на приграничных к Санкт-Петербургу территориях, так как основная часть будущих жителей строящихся в области жилых комплексов ведут активную жизнь в мегаполисе – работают, совершают покупки, отдыхают. Им важна хорошая транспортная доступность и возможность пользоваться инфраструктурой города», – добавил он.

Чем дальше, тем слабее

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар», отметил, что, в отличие от Петербурга, в Ленинградской области есть депрессивные зоны, например Пикалево, в которых абсолютно не ведется жилищное строительство.

«В удалении от города массового строительства практически не ведется, несмотря на то, что стоимость квартир там может быть ниже даже в два раза. На приграничных территориях стоимость квадратного метра, как правило, ниже на 10-15%, чем в городе, что порой является допол-



Ленинградская область является мощным жилищным рынком, который все больше и больше оттягивает потенциальный спрос с проектов, строящихся в городской черте

нительным преимуществом при выборе жилья», – рассказал он.

Анжелика Альшаева, директор по продажам и маркетингу компании «Ленстройтрест», также считает, что недостатком жилищного строительства в Ленобласти, по ее мнению, является то, что власти не успевают за изменениями на рынке – в некоторых районах остаются проблемы со строительством дорог, развязок и запуском новых маршрутов общественного транспорта.

«Идти в более отдаленные районы застройщики пока не решаются, так как там нужно будет рассчитывать только на локальный спрос, который, как правило, обладает низкой активностью и платежеспособностью. Основным сдерживающим фактором для популяризации этих районов Ленинградской области среди горожан – неудовлетворительное транспортное сообщение и туманные перспективы его улучшения», – высказал свою точку зрения Арсений Васильев.

Отдельным сектором недвижимости Ленинградской области является загородное строительство, которое раньше ориентировалось только на сегменты комфорт и бизнес-класса с ценой 5-8 млн рублей за домовладение. Сегодня застройщики пытаются сделать коттеджные поселки более доступными для массового спроса, формируя предложение – альтернативу городской квартире.

Заманчивые цены

По словам Арсения Васильева, сегодня средняя стоимость 1 кв. м жилья в Ленинградской области составляет 56 тыс. рублей, но цена очень сильно варьируется в зависимости от территории строительства. «Следует подчеркнуть, что за первое полугодие ценовая динамика на рынке жилищного строительства Ленинградской области составила около 5%, в то время как на городском рынке

этот показатель оказался всего на уровне 2,5%», – заключил Арсений Васильев.

Ольга Трошева заметила, что стоимость квартир в строящихся многоквартирных домах на пригородных территориях различается в зависимости от зоны, от близости ее к городу и от степени развития в ней инфраструктуры. «Кроме того, безусловно, очень важно наличие разрешительной документации и опыт, репутация застройщика. Есть предложения квартир-студий по цене 0,9-1 млн рублей. Тем не менее не факт, что у компании, которая продает квартиры по такой цене, есть все необходимые документы и хорошая репутация. Квартиры с отделкой и от надежных застройщиков стоят не менее 1,75-1,78 млн рублей», – сделала вывод эксперт.

«На текущий момент начала проявляться тенденция к осеннему повышению цен, поэтому можно с уверенностью сказать, что до конца года нас ожидает увеличение цен в пределах 1-2%», – уверен Леонид Сандалов.



Средневзвешенная цена предложения новостройки Всеволожского района, на III квартал 2013 года



Источник: АН «Итака»

НОВОСТИ

➔ Компания «Ленстройтрест» при участии голландской проектной компании KCAP Architects & Planners проводит реконструкцию микрорайона Jaanila Country, строительство которого идет в поселке Янино-1 под Петербургом. Основные параметры проекта после его переосмысления голландскими архитекторами останутся почти неизменными. Но жилые дома, а также магазины, школа, детские сады и административные здания будут размещены более удобно. При этом уменьшится этажность зданий и увеличится общее количество парковочных мест для легковых автомобилей. Благодаря европейским проектировщикам район станет еще более современным. А его главной темой будет нестандартная планировка жилого пространства и оригинальная композиция расположения зданий.

➔ В 6-м корпусе жилого комплекса «Тридцатьквартет» в Мурино (застройщик – ГК «УНИСТО Петросталь») за 1,5 месяца продано 14% квартир. Темп продаж по объекту в целом сегодня составляет 35 квартир в месяц. При этом большинство сделок было совершено по рассрочке – более 60%. Это связано с максимальным сроком рассрочки при совершении сделки на начальном этапе строительства (традиционно большинство застройщиков предоставляют рассрочку до конца строительства дома). 25% сделок совершено по единовременной оплате, чему способствовали льготные условия при совершении такой покупки. Рост темпов продаж специалисты ГК «УНИСТО Петросталь» связывают не только с приближением осеннего сезона. На рынке недвижимости по-прежнему востребовано наиболее экономичное жилье, что повышает интерес к объекту.

➔ Компания «ЦДС» готовит к сдаче в эксплуатацию первую очередь ЖК «Новое Мурино», расположенного в поселке Мурино Ленинградской области. На данный момент ведутся завершающие работы перед запуском автономной газовой котельной, продолжается благоустройство двора. Также во дворе ЖК «Новое Мурино» с апреля этого года идет активное строительство трехэтажного детского сада на 110 мест. Компания «ЦДС» уже приступает к внутренней отделке помещений образовательного учреждения. Проект комплексного освоения территории ЖК «Новое Мурино» предусматривает строительство 12 кирпично-монолитных жилых корпусов, рассчитанных на 6,5 тыс. квартир. Первая очередь высотой в 27 этажей и площадью 64 173 кв. м состоит из пяти подъездов и рассчитана на 1040 квартир. Рядом с домом появится полузаглубленный паркинг, а также два детских сада и школа.

➔ IV лот жилого комплекса «Капитал», который объединение «Строительный трест» возводит в микрорайоне Кудрово Ленинградской области в пешеходной доступности от станции метро «Улица Дыбенко», включен в список аккредитованных объектов Северо-Западного банка Сбербанка РФ. Жилая площадь IV лота ЖК «Капитал» составит более 52 тыс. кв. м. Здесь разместится восемь жилых секций – 962 квартиры площадью от 39 до 84 кв. м: 489 однокомнатных, 368 двухкомнатных и 105 трехкомнатных, а также 27 встроенных коммерческих помещений площадью более 3 тыс. кв. м.

Работа над ошибками

Татьяна Крамарева / В нынешнем году Россия заняла последнее место на международных соревнованиях WorldSkills International в Лейпциге среди молодых представителей рабочих профессий. ➔

Как полагают представители строительной отрасли, это следствие позиции Минобрнауки, которая ничего не делает для координации усилий по повышению уровня подготовки рабочих.

Проблемы в подготовке квалифицированных рабочих связаны с позицией Минобрнауки. «Заявляя о необходимости совершенствования системы профессионального образования, ведомство не предпринимает усилий для координации мероприятий в этой сфере», – полагает Владимир Кобзаренко, директор НП «Строители Ленинградской области».

Это ярко показало участие во всемирных соревнованиях WorldSkills International. Из почти 30 компетенций, включенных в программу конкурса, Россия отобрала 15, по которым участники готовили в течение года. При этом российская команда не просто заняла 54-е место, а последнее из 54 возможных. В ней отсутствовал, например, представитель Ленинградской области, победивший на конкурсе сварщиков, который проводился на базе Тихвинского вагоностроительного завода. «Российские официальные лица, ответственные за организацию поездки нашей команды на WorldSkills International, просто забыли об этом юноше, хотя для его подготовки были приглашены даже специалисты из соседней Финляндии. На федеральном уровне было заявлено, что в регионах появятся центры, проводящие мероприятия подготовки к соревнованиям по определенному набору квалификаций (професий). Заявленная ситуация и действительность не совпали», – прокомментировал Николай Третьяков, главный специалист НП «Строители Ленинградской области».

Необходима система

Для улучшения качества подготовки рабочих кадров для начала работодателю необходима система критериев оценки навыков и квалификации работников. Это предусматривала «дорожная карта» в образовательной сфере, разработанная Агентством стратегических инициатив. «Вызывает беспокойство, что сроки реализации мероприятий, обозначенных в «дорожной карте», истекли, и ничего не изменилось», – отмечает Владимир Кобзаренко.

Вопросы повышения квалификации руководящего состава в строительной отрасли были отработаны в системе саморегулирования. А Приказ Минрегиона № 624 («Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям...») заставил проанализировать аналогичные



Владимир Кобзаренко, директор НП «Строители Ленинградской области», считает, что Министерство образования не предпринимает усилий для улучшения ситуации в сфере профессионально-технического образования

аспекты применительно к уровню ИТР. Однако для работников по рабочим профессиям подобного не произошло.

Предполагается, что задачу подготовки квалифицированных рабочих будет реализовывать учебные центры профессиональной квалификации, которые могут создаваться в процессе реформирования образовательных учреждений начального профессионального образования, при учебных заведениях среднего профессионального образования, образовательных учреждениях среднего общего образования, на производстве, а также в форме самообразования. Утвержден перечень профессий рабочих и должностей служащих, по которым осуществляется профессиональное обучение: в разделе «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы» значится более полутора сотен профессий рабочих. Но профессиональное обучение, повышение квалификации и профессиональная переподготовка требуют введения по этим профессиям профессиональных стандартов как основы для образовательных стандартов. Между тем, по словам Николая Третьякова, пока применительно к строительству существует только один профессиональный стандарт, разработанный фирмой Knauf – эта компания одна

из немногих на сегодня реализовала идею создания учебного центра профессиональной квалификации на производстве.

Заблуждения

«Идеи о том, что рынок сам отрегулирует численность и квалификационный состав работников, – распространенное заблуждение младореформаторов. Хотим мы того или нет, существуют и создаются производственные мощности, в которые вкладываются инвестиции. И работники, необходимые для освоения этих мощностей, – такой же ресурс, как материалы, энергия или финансы. Яркий пример – ситуация, с которой столкнулось руководство Тихвинского вагоноремонтного завода. Компания построила жилье, желая обеспечить приглашаемым работникам достойный уровень жизни. Но оказалось, что приглашать некого», – рассказал Владимир Кобзаренко. «Налицо дисбаланс в планировании ресурсов. Нет средние- или долгосрочных планов. Все занимаются только краткосрочным планированием и короткими схемами извлечения прибыли», – добавил он.

Со своей стороны, Николай Третьяков напомнил, что в советское время для профессионального образования создавались

МНЕНИЕ

Владимир Матвеев, профессор кафедры менеджмента Института развития дополнительного профессионального образования:

➔ Исчезают структуры, на базе которых реализовывалась подготовка работников по рабочим профессиям: профессионально-технические училища (ПТУ), лицеи, школы фабрично-заводского ученичества (ФЗУ) и др. Для выхода из кризиса отечественного профессионального образования необходимо сформировать Национальную систему компетенций и квалификаций (НСКК). Для этого в числе уже называвшихся мер необходимы создание общедоступных публичных интернет-ресурсов по профессиональной подготовке, повышению квалификации и профессиональной переподготовке; организация общероссийской системы мониторинга спроса и предложения квалификаций и компетенций на рынке труда; разработка информационной системы профессиональной ориентации и информирования молодежи и взрослого населения. Создание НСКК позволит в том числе ликвидировать недобросовестную конкуренцию дешевой рабочей силы из числа бывших соотечественников из ближнего зарубежья.

цели выездные полигоны, у тех же будущих строителей была возможность отрабатывать навыки в стройотрядах и т. д. «Наряду с этим в отсутствие элементов плановости в экономике работа по профессии или специальности перестала представлять интерес для выпускников. Это повлекло ротацию преподавательского состава, отсутствие преемственности в образовании, снижение качества преподавания и, как следствие, квалификации выпускников», – отметил он.

«Необходимо вернуться к понятию управления нормой: на качество, на допустимый сбой, на допустимое вмешательство в производственный процесс человека, от которых отказались в новейшей российской истории», – подчеркнул Владимир Кобзаренко. По его мнению, улучшить ситуацию с подготовкой работников по рабочим профессиям может дуальная система профессионального обучения, устанавливающая прямые отношения между работодателем и организацией профессионального обучения. Десятилетия назад, пусть в несколько ином виде, дуальная система была широко распространена в нашей стране.

Прямая зависимость

Смысл в том, что деятельность организаций профессионального обучения напрямую зависит от потребностей работодателей. Потенциальный учащийся, организация профессионального обучения и будущий работодатель заключают трехстороннее соглашение, по которому работодатель обязуется выплачивать учащемуся стипендию, будущий работник – прийти на производство, а организация профессионального обучения – обеспечить именно ту профессиональную квалификацию, которая требуется работодателю. «Однако сложно заключить соглашение между субъектами неравного права. Нужны компетентные органы (возможно, на общественных началах), которые будут регулировать взаимоотношения сторон», – убежден директор НП «Строители Ленинградской области».

МНЕНИЕ



Юрий Панибратов, доктор экономических наук, профессор:

➔ – Сегодня с начальным профессиональным образованием ситуация хуже некуда. Я уже 15 лет подряд твержу одно и то же: надо начинать строить систему подготовки профессиональных рабочих. Основные ее элементы – производственная база, мастера-наставники и финансирование. Мы много говорим о государственно-частном партнерстве – как раз для подготовки профессионалов-строителей это была бы очень подходящая методика. Выгода для инвестора в том, что мы повысим производительность труда в разы, тем самым освободившись от привлечения дополнительной рабочей силы.

Начинать построение системы должны федеральные и региональные власти параллельно. Минрегиону надо бы принять наконец решение о том, что нужно готовить профессионалов-строителей. А дальше (я заявлял это много раз, в том числе на IV Съезде строителей Северо-Запада) надо создавать материальную базу, насыщать ее совершенным профессиональным оборудованием, устанавливать достойную заработную плату мастерам-наставникам (в деле подготовки таких мастеров с нами готовы сотрудничать и немцы, и финны). Мы работаем в этом направлении, но от властей Санкт-Петербурга поддержки пока не видим, а Ленинградская область пока действует недостаточно активно.

Новый путепровод в Выборге

Администрация муниципального образования город Выборг Выборгского района Ленинградской области выбирает подрядчика для проектирования строительства путепровода в промзоне Лазаревка через железную дорогу Санкт-Петербург – Бусловская в Выборге. Начальная цена открытого аукциона – 6 млн рублей. На все работы, по данным сайта госзаказа, отведено максимум

430 дней, минимум – 320 дней. Аукцион состоится 26 сентября, передает **asninfo.ru**. Начало проектируемого участка – примыкание Промышленной ул. к федеральной автодороге «Подъезд к Выборгу № 1». Строительная длина – 0,5 км, расчетная скорость – 50 км/ч, число полос движения – 2, ширина земляного полотна – 10 м, ширина проезжей части – 2 на 3,5 м.

Тоннельная ассоциация посетит Петербург

2-4 сентября в Петербурге с рабочим визитом находится делегация Тоннельной ассоциации Финляндии (FTA). Как передает **asninfo.ru**, мероприятие состоится по инициативе НП «Объединение подземных строителей», ведущей российской саморегулируемой организации в сфере освоения подземного пространства. В составе финской делегации заявлены: начальник геодезического отдела города Хельсинки Ilkka

Vahaaho, вице-президент Тоннельной ассоциации Финляндии Mikael Rinne, а также члены правления FTA Pasi Tolppanen и Kari Korhonen, Pia Vasko. Делегацию принимающей стороны представляют генеральный директор НП «Объединение подземных строителей» Сергей Алпатов, а также специалисты ОАО «Метрострой» и ряда организаций, специализирующихся в области освоения подземного пространства.

Ленэнерго повысит надежность

ОАО «Ленэнерго» (входит в группу компаний ОАО «Россети») с начала 2013 года выполнит более 116% программы расширения просек линий электропередачи 35-110 кВ (ЛЭП) в Гатчинском, Ломоносовском и Тосненском районах Ленинградской области. В 2013 году энергетики довели до нормативной величины просеки 21 линии электропередачи

35-110 кВ. Это позволит снизить риск возникновения технологических нарушений из-за падения деревьев на провода ЛЭП. Специалисты ОАО «Ленэнерго» планируют выполнить трехлетнюю программу по расширению просек линий электропередачи за два года – расширят 3892 га на более чем 600 линиях электропередачи.

Ленобласть развивает инфраструктуру

При правительстве Ленобласти сформирована рабочая группа по развитию транспортной инфраструктуры региона. Ее председателем назначен Юрий Пахомовский – вице-губернатор, курирующий транспортную отрасль. На первом заседании нового органа принято решение о формировании трех профильных комиссий. Первая комиссия займется развитием метрополитена в Ленинградской области, вторая – пересадочных узлов и вокзалов, третья – легкорельсового транспорта. По заказу правительства региона (Комитета по ЖКХ и транспорту) ЗАО «МКД Партнер» разрабатывает концепцию развития транспортной инфраструктуры Ленинградской области до 2020 года. В ее основе – комплексный подход к оптимизации пассажирских и гру-

зовых перевозок с учетом экономической и социальной функций. На сегодняшний день закончен первый раздел концепции, анализирующий состояние дел в транспортной сфере и перспективы ее развития. Далее специалисты сформулируют алгоритм действий по улучшению работы пассажирского и грузового транспорта, так называемые дорожные карты логистики транспортных потоков.

Для совершенствования транспортного обслуживания населения Ленобласти необходима государственная региональная программа. В Ленинградской области создается государственное учреждение, которое займется оптимизацией перевозок пассажиров и транспортных потоков, формированием единой диспетчерской системы.

В Подпорожье открыли новую школу

В городе Подпорожье Ленобласти открыли новую школу на 500 мест. В этом учебном году в учебном заведении будут обучаться 102 первоклассника. Школа была возведена за 2,5 года. Строительство финансировалось из муниципального и областного бюджетов. Сума составила 355,4 млн рублей. Все работы по строительству подрядчик – ОАО «ПО «Баррикада» (в 2013 году переименовано в ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад») – выполнил в срок. В новом здании школы будут функционировать 25 учебных кабинетов, 2 спортивных зала, 2 библиотеки, совре-

менный лингафонный кабинет, швейная, столлярная и слесарная мастерские, кабинет домоводства, игровая комната для учащихся начальной школы. Во всех кабинетах оборудовано компьютерное рабочее место учителя. Кабинеты физики, химии, биологии оснащены современным оборудованием для проведения опытно-экспериментальных работ. Доступ к сети Интернет будет обеспечен во всех учебных кабинетах. Оборудованы 2 волейбольные и 2 баскетбольные площадки, стадион с покрытием и трибунами, места для подвижных игр учащихся начальной школы.



Отдел продаж:
Санкт-Петербург,
ул. Академика Павлова,
д. 14, корп. 2

8 (812) 331 50 00
8 (800) 700 50 15
звонок по России бесплатный

Концепция жизни





С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.rsti.ru

Князь Александр Невский

«Мы выполним работы на полгода раньше, чем было указано в конкурсной документации»

На прошлой неделе ООО «Город» стало победителем в городском конкурсе на право проведения работ по визуальному и инструментальному обследованию зданий на территориях «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия». Генеральный директор компании Александр Комаров рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Денису Кожину о том, какие работы компании предстоит выполнить. ➔

– Расскажите о вашей компании – давно ли вы работаете на рынке?

– На рынке проектных услуг мы работаем с 2001 года. В 2010 году общество прошло перерегистрацию. Поэтому в регистрационных документах и значится датой регистрации 2010 год, хотя на проектом рынке работаем уже 12 лет.

За этот период выполнено более 140 подрядов, маленьких и больших, от объектов обычной степени ответственности до объектов федерального значения.

Все свои подряды всегда выполняли строго в соответствии с договорными обязательствами, в срок и с надлежащим качеством.

Компания имеет необходимые допуски саморегулирующих организаций на проектные работы, с лимитом ответственности более 300 млн рублей по одному договору, допуски на изыскательские работы, реставрационную лицензию, лицензию ФСБ. У нас есть необходимый набор главных специалистов: главных инженеров проектов, главных архитекторов проектов, руководителей проектов. Имеется необходимый штат линейных работников-архитекторов, строителей, обследователей, инженеров.

– Вы уже участвовали в государственных конкурсах?

– Да, и побеждали. Мы выполняли реставрационные работы в Грановитой палате Московского Кремля, участвовали в проектировании правительственных особняков на Воробьевых горах в Москве и других объектах ФСО России.

– Есть еще интересные объекты в вашем портфеле?

– Очень сложные и ответственные работы проведены на Соловецких островах, где мы по договору с Министерством культуры Российской Федерации участвовали в реставрационных работах по соловецким монастырям и скитам: Голгофо-Распятского Анзерского скита, Свято-Троицкого скита (церковь Святой Троицы), Спасо-Преображенского Соловецкого ставропигиального мужского монастыря. Все здания постройки конца XIX века, то есть зданиям более 130 лет.

Также хочется отметить проект по строительству парка развлечений в г. Геленджике, который реализуется совместно с итальянской компанией Zamperla. Это крупный парк развлечений, который, пожалуй, по составу аттракционов и размерам будет превосходить наш петербургский парк «Диво-остров». Строиться он начнет в следующем году.

Еще один важный и показательный для нас объект – Центр оформления документов, г. Москва. Два здания общей площадью 3,8 тыс. кв. м, которые были запроектированы и запущены в эксплуатацию за очень короткое время – шесть месяцев.

– Это все объекты вне пределов нашего региона. А в Санкт-Петербурге был опыт работы?

– Последняя наша работа в Санкт-Петербурге – Единый центр документов



по ул. Красного Текстильщика, одно из четырех зданий которого является памятником истории и культуры. Общая площадь зданий – около 75 тыс. кв. м. Чтобы приспособить комплекс зданий для современного использования, был проделан поистине громадный объем проектных работ.

Из более ранних объектов можно назвать участие в реставрационных работах по дому Зингера, Большому и Малому залам – дому Энгельгарда филармонии им. Шостаковича.

– Что подразумевают под собой работы по предварительному и детальному обследованию кварталов «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия»?

– Прежде всего, хочется отметить, что обследование проводится по методике, согласованной заказчиком – Комитетом по строительству. Методика еще будет доработана и представлена на согласование в комитет после подписания контракта, таковы условия конкурса. Суть ее в следующем. На первом этапе проводятся визуальные обследования строительных конструкций. Проводится осмотр здания или сооружения, а также отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов. Выявляются и фиксируются видимые дефекты и повреждения на стенах фасадов, внутренних несущих стенах и перегородках, перекрытиях, покрытиях, кровле, просадки фундаментов и т. п. Проводятся контрольные обмеры, делаются описания, зарисовки, фотографии дефектных участков. Составляются схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. При осмотре территории оценивается благоустройство участка застрой-

ки, вертикальная планировка, организация отвода поверхностных вод, состояние тротуаров, подъездных путей, отмосток. Изучается возможность проникновения поверхностных вод под фундаменты зданий и сооружений.

Вся эта работа проводится в соответствии с действующей нормативной базой и более специализированными методиками. Например, для наблюдения за деформациями основания здания используется метод геометрического нивелирования одним горизонтом. Обследование инженерного оборудования и его элементов заключается в определении фактического технического состояния систем, выявлении дефектов, повреждений и неисправностей, количественной оценке физического и морального износа, установлении отклонений от проекта. Будет определен физический и моральный износ систем инженерного оборудования. По результатам предварительного визуального обследования будет составлено заключение. Такова вкратце суть предварительных визуальных исследований. На втором этапе работ проводится детальное (инструментальное) обследование. Определяются точные геометрические параметры зданий, конструкций, их элементов и узлов. Определяются фактические характеристики материалов основных несущих конструкций и их элементов. Оцениваются реальные эксплуатационные нагрузки и воздействия, воспринимаемые обследуемыми конструкциями с учетом влияния деформаций грунтов основания. Производится расчет усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки.

Не буду более подробно останавливаться на методиках, по которым будут

выполняться обмерные работы. Отмечу только, что дорогостоящие методики с использованием лазерной 3D-технологии к применению не планируются, да и не предусмотрены техническим заданием к договору.

В последующем для принятия решения о судьбе здания формируются исходные данные по результатам обмерных работ, данные о дефектах и повреждениях строительных конструкций, физико-механические характеристики материалов.

Заключение по итогам работ будет включать в себя: оценку технического состояния зданий; обоснование наиболее вероятных причин появления дефектов и повреждений; задание на разработку комплекса мероприятий по восстановлению или усилению поврежденных конструкций. Результаты исследования будут занесены в региональную информационную систему, содержащую сведения об объектах недвижимости и землеустройства «Геоинформационная система Санкт-Петербурга».

Результаты выполненного исследования являются исходными данными для подготовки проектов планировки территорий и лягут в основу при определении наиболее оптимальных решений при проведении реконструкции указанных исторических кварталов, представляющих значительную историческую и культурную ценность.

– Сколько времени потребуется компания для проведения обследования всех домов?

– По условиям конкурса, на работы отводилось 74 недели. С учетом возможности нашей компании и формирования 12 полных бригад выполнить полный комплекс работ мы планируем за 52 недели.

– Это работа, касающаяся исторического центра Санкт-Петербурга, – ждете ли вы связанных с этим дополнительных трудностей?

– Это новый вызов для нашей компании. Работы очень объемные и сложные. И не только с профессиональной точки зрения, многие из которых являются памятниками и причислены к объектам культурного наследия. Мы понимаем, что судьба каждого исторического здания в Санкт-Петербурге – это еще и политический вопрос.

Наша компания вполне осознает серьезность принятых на себя обязательств и готова нести всю полноту ответственности за результаты своей деятельности.

цифра

12 лет

работает на проектом рынке
ООО «Город»

31 августа отметил День рождения Олег Алексеевич Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций

Уважаемый Олег Алексеевич!

Поздравляю Вас с юбилеем!
 Вы помогаете строительной отрасли развиваться и достигать новых вершин. Ваш богатый профессиональный опыт, самоотдача и знания заслуживают глубокого уважения.
 Пусть Ваши новые идеи с легкостью воплощаются в реальность. Я уверен, что впереди у Вас еще немало новых достижений и интересных задач!
 Примите самые искренние пожелания счастья, неиссякаемой жизненной энергии и творческих успехов.
 Крепкого здоровья, любви и благополучия Вам и Вашим близким, пусть в Вашем доме всегда царят мир и счастье!

С уважением, президент Etalon Group
 Вячеслав Заренков



РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Алексеевич!

Примите поздравления с Днем Вашего рождения!

Благодаря своей энергии, активной личной позиции и плодотворной деятельности Вы снискали себе подлинное уважение среди коллег и партнеров.
 Ваши глубокие знания, мудрость, целеустремленность и способность видеть перспективу достойны самой высокой оценки.
 Ваше умение организовать работу и взаимодействовать с людьми всегда давало положительный результат.
 В этот день позвольте пожелать Вам дальнейших успехов, крепкого здоровья, счастья и благополучия, и пусть во всем Вам сопутствуют неизменная удача и оптимизм.



От имени коллектива
 ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»
 генеральный директор В.А. Зозуля

РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Алексеевич!

Примите поздравления по случаю Вашего Дня рождения с пожеланиями добра, удачи и успехов в реализации Ваших созидательных замыслов, сил и здоровья, неиссякаемой энергии и благополучия, поддержки и понимания в семье, среди коллег и друзей. Пусть пройденные годы и приобретенный жизненный и профессиональный опыт станут надежной основой для новых свершений.

С уважением,
 генеральный директор
 ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»
 Ю.П. Груздев

РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Алексеевич!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея!

Ваше умение организовать работу и взаимодействие в коллективе всегда давало положительный результат, Ваши ответственность и целеустремленность, умение видеть перспективу достойны уважения и самой высокой оценки.
 Желаем Вам крепкого здоровья и благополучия, твердости в принятии решений и последовательности в их претворении.
 Пусть рядом с Вами всегда будут друзья и единомышленники.



НП «Северо-Западный Альянс Проектировщиков»
 НП «Управление строительными предприятиями Петербурга»



РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Алексеевич!

От всей души поздравляю Вас с 55-летием!

Ваша деятельность тесно связана с жизнью всего строительного комплекса Санкт-Петербурга. Ваша повседневная работа направлена на оказание поддержки предприятиям – членам Союза строительных объединений и организаций в решении сложных профильных задач.
 Мы ценим Вас как профессионала высокого класса, знающего свое дело. Высокая работоспособность, энергия и жизненный оптимизм позволяют Вам успешно выполнять свои профессиональные задачи и вести активную общественную деятельность.
 От всей души желаю Вам здоровья, счастья, благополучия и новых идей!

С искренним уважением,
 Генеральный директор ЗАО «Пилон»
 М.Д. Блядзев

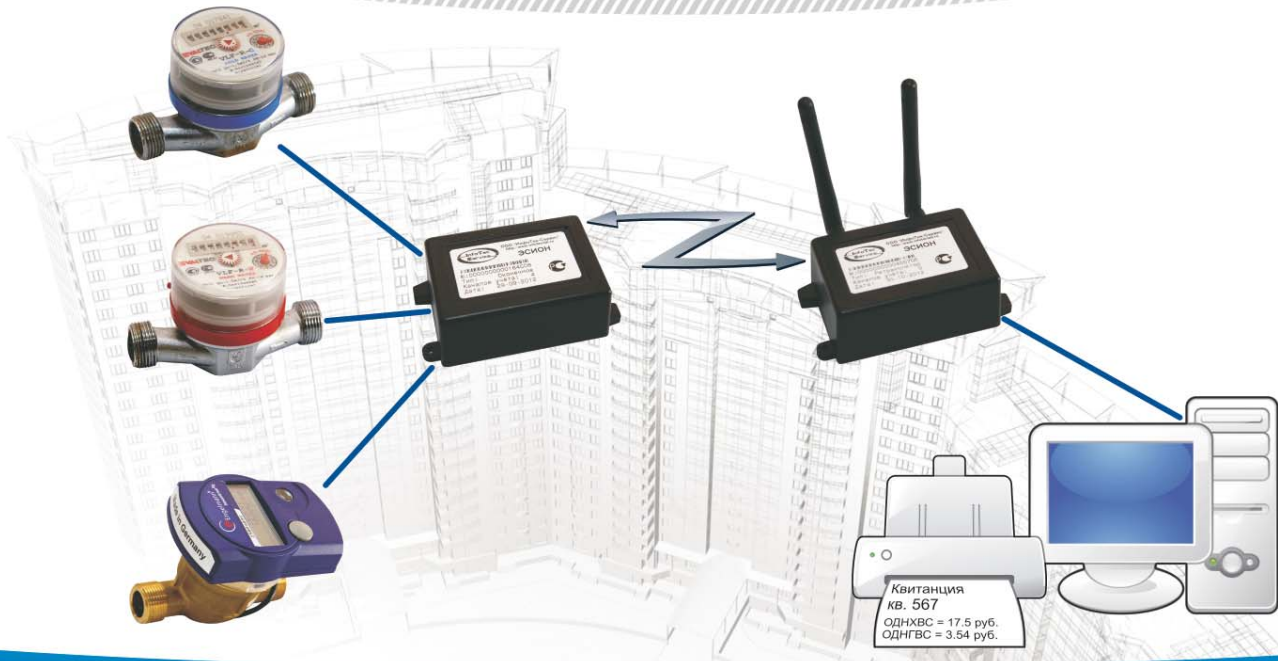


РЕКЛАМА



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

СУХИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ СМЕСИ



www.re-mix.ru

- Штукатурки теплоизоляционные **VERMIX**
- Декоративно-мозаичные штукатурки **WALLMIX**
- Универсальные штукатурки **РЕАЛ**
- Цветные кладочные смеси **РЕАЛ**
- Грунтовки **РЕАЛ**



Санкт-Петербург, Колпино, ул.Финляндская, д.31, тел: +7 (812) 777-95-88, факс: +7 (812) 461-99-88

Публикуется на правах рекламы