

## 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

**УБОРКА НОВЫХ КВАРТИР ОТ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА**

**КОПИРОВАЛЬНЫЕ РАБОТЫ**  
**БЫСТРО И КАЧЕСТВЕННО**

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

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ДСА**

**Сетки**  
Любые линейных размеров

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

### События

Гендиректор ГК «Город» Дмитрий Брызгалин осваивает новый сегмент – к жилым проектам компании добавится торговый центр в Красносельском районе.

**«Город» вложится в торговлю, стр. 5**



### События

Власти Кронштадта ищут инвесторов на переданные в собственность города объекты Минобороны. Аренда зданий может составить 1 рубль за 1 кв. м в год.

**Кронштадт ждет инвесторов, стр. 7**



Строительный округ, стр. 16-18 • Загородная недвижимость, стр. 19

### События

## ВТБ выходит из игры

Председатель правления Банка ВТБ Андрей Костин выведет финансовую группу из всех девелоперских проектов в Петербурге, суммарный объем инвестиций в которые оценивается в 146 млрд рублей. Год назад банк лишился самого крупного проекта в Петербурге – МФК «Набережная Европы». Теперь он распродает и остальные активы. (Подробнее на стр. 2)



Фото: Александр Николаев / Интерпресс

**LSR** ЛСР Базовые

(812)777 77 45  
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА

**Заправься по полной!**



РЕКЛАМА

**МЕТАЛОЧЕРЕПИЦА**

**189\*** руб./м<sup>2</sup>

**ПРОФНАСТИЛ** **179\*** руб./м<sup>2</sup>

**МЕТАЛОСАЙДИНГ** **199\*** руб./м<sup>2</sup>

ЗАВОД ФАСАДА И КРОВЛИ  
**инси**  
www.insi.ru

г. Санкт-Петербург, ул. Салова, 35

**385-85-87**

\*-Акция действует с 2 июля по 30 сентября 2013 г. В акции участвуют следующие изделия: RAL 3003 «Рубин», RAL 5005 «Синий», RAL 6005 «Зеленый лес», RAL 7004 «Серый» следующие наименования: Металлочерепица «Юлетт» стандарт (189руб./м<sup>2</sup>), «Юлетт» (199руб./м<sup>2</sup>), «Монтер» (199руб./м<sup>2</sup>), Металлосайдинг «Юлетт» (179руб./м<sup>2</sup>), Профнастил СВ стандарт (179руб./м<sup>2</sup>), СВ (192руб./м<sup>2</sup>). Цены действуют при любой сумме заказа, для любого покупателя, на территории всей России. Предложение ограничено наличием металла указанных цветов и толщиной в черной лаке.

РЕКЛАМА

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

**ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

**Адрес редакции:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
E-mail: info@asninfo.ru  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

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

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

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

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

**Над номером работают:**  
Алесья Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбуркова,  
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@asninfo.ru

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редто (руководитель), Ольга Бич,  
Валентина Борзникова, Елена Савоскина,  
Екатерина Швадова  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@stroypress.ru



**Отдел подписки:**  
Елена Хомячева (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 государственностях, в районных  
администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Роман Ахрипов

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  
(специальным – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 155  
Подписано в печать 13.09.2013 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.)

# ВТБ ВЫХОДИТ ИЗ ИГРЫ

**Никита Кулаков / Банк ВТБ намерен выйти из всех девелоперских проектов в Петербурге. Эксперты сожалеют об этом решении, но говорят, что оно оказалось предпринято не только рыночной ситуацией, но и сменой команды в Смольном.**

Один из самых сильных петербургских девелоперов – «ВТБ-Девелопмент» – собирается выйти из всех своих проектов, реализуя стратегию руководства банка по постепенному отказу от девелоперского бизнеса. Эту стратегию еще в мае озвучил председатель правления Банка ВТБ Андрей Костин. Он объяснил это решение тем, что данный вид бизнеса является для банка непрофильным. «Наш банк – девелопер не по доброй воле. Так сложилось, что нам достались определенные проекты во время кризиса», – добавил он.

Близкий к банку источник на форуме PROEstate подтвердил, что в настоящее время «ВТБ-Девелопмент» готовят к продаже все свои проекты.

## В ожидании компенсации

Год назад банк лишился самого крупного проекта в Петербурге – МФК «Набережная Европы», который предполагал строительство 350 тыс. кв. м недвижимости рядом со стрелкой Васильевского острова (объем инвестиций превышал 50 млрд рублей). Напомним, что управляющий делами президента в СЗФО предложил построить на этом месте инфраструктуру для переезда в Петербург Верховного и Высшего арбитражного судов. Эту идею поддержало руководство страны. Девелоперу, потерявшему проект, обещают компенсировать расходы. Недавно Счетная палата завершила аудит проекта. Сумма подтвержденных затрат составляет 10,5 млрд рублей. Механизм компенсации обсуждается.

Следующим проектом, от которого избавится ВТБ в Петербурге, станет проект МФК у станции метро «Электросила», который предполагает строительство двух офисно-торговых корпусов общей площадью около 50 тыс. кв. м (оценочная стои-

мость проекта – 3 млрд рублей). «Проект полностью готов к реализации. Но мы не хотим строить его сами, поскольку в этом случае нам пришлось бы остаться в девелопменте еще на 2-3 года. Мы намерены продать этот актив до конца года. Но проблема в том, что на рынке немного компаний, которые способны были бы его купить», – говорит источник.

Также «ВТБ-Девелопмент» собирается расстаться с проектом жилого района «Южный» между Пулковским и Волховским шоссе. Участок земли площадью 200 га достался ВТБ при покупке банка ПСБ. Там собирались построить более 1 млн кв. м жилья и 300 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Инвестиции оценивали в 60 млрд рублей. «В ближайшее время будет утвержден проект планировки территории «Южного». После этого мы будем его продавать. Но не целиком, а в нарезку. Интерес к земле есть и сейчас. Но мы хотим подготовить проект полностью, чтобы выйти из него с максимальной прибылью», – сообщил источник. Эксперты считают, что стоимость земли может составить 6-10 тыс. рублей на 1 кв. м будущих улучшений. В банке с этой оценкой согласны.

## Без сюрпризов

Продажа ждет также проекты «Невская ратуша» (инвестиции – 33 млрд рублей) и индустриальный парк «Марьино» (3 млрд рублей). О том, что они будут построены и проданы, также рассказал источник в банке. Первая очередь «Невской ратуши», которая будет достроена в этом году, будет передана городским властям. Остальные бизнес-центры компания достроит к 2016 году и собирается продать как готовый бизнес. Похожая

стратегия будет и в «Марьино», где резидентами уже заполнена половина из 130 га. «В течение двух лет мы надеемся продать оставшуюся землю. После чего продадим управляющую компанию резидентам индустриального парка или стороннему инвестору», – подтвердил источник в банке.

Участники рынка говорят, что решение ВТБ не стало для них сюрпризом. И дело не только в изменившейся после кризиса конъюнктуре рынка, но и в потере серьезной административной поддержки, которую имела компания при прежнем губернаторе Валентине Матвиенко. Не секрет, что «ВТБ-Девелопмент» долгое время руководил сын губернатора Сергей Матвиенко. В июне он покинул пост. «Но в компании осталась сильная команда профессионалов. Они наверняка доведут начатое до конца и выведут компанию из игры без потерь. Хотя ВТБ всегда играл по-крупному», – говорит Андрей Вересов из «Нового Петербурга». «При новом губернаторе вектор развития города изменился. Мы его не развиваем, а охраняем, хотя, правильно сказать, хороним. Исход сильных девелоперов – это уже диагноз. Если болезнь не лечить, сами знаете, чем это закончится», – заключил один из городских девелоперов.

## цифра

**146 млрд рублей**

составляет инвестиционный портфель девелоперских проектов Банка ВТБ в Петербурге

## вопрос номера

### Пошел ли на пользу PROEstate переезд в Москву?

#### Виталий Колот, руководитель проекта O2 Development:

– Деловая программа форума, как и всегда, была на высоте. Прозвучали достаточно объемные доклады, эксперты обсуждали сложные технические проблемы, чувствовалась и глубина проработки тем, и понимание их неоднозначности, нам была предложена возможность взглянуть на те или иные проблемы с различных сторон. Мне как эксперту, непосредственно принимавшему участие в деловой программе, было очень интересно. У всех много идей, инновационных разработок. Если за пределами форума мы друг другу конкуренты, то PROEstate, безусловно, обладает объединяющим свойством – здесь мы все коллеги. Безупречной, на мой взгляд, осталась и организация форума.

#### Виктор Козин, исполнительный директор NAI Веса:

– Географическая перемена места проведения форума, северное, объективно покажет себя через

год-два, когда рынок полностью осознает эту перемену. Все мы знаем, что есть некая активная группа экспертов, которая ездит по деловым мероприятиям, и неважно, где они проводятся. Но это сравнительно немногочисленная группа. Однако велика вероятность того, что со временем к форуму проявят, скажем так, массовый интерес представители столичного рынка недвижимости. Ведь не секрет, что московский рынок развивается более динамично по сравнению с петербургским. На наш взгляд, пока Москва не совсем разобралась с тем, что такое PROEstate. Хотя, уверен, со временем большой потенциал форума будет адекватно оценен.

#### Александр Свинобов, директор по развитию НСС Жилищное строительство:

– Для Санкт-Петербурга проведение ежегодного Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate было знаковым событием. В форуме всегда принимали участие представители бизнеса, власти не только Петербурга и Москвы, но

и Северо-Западного региона. Переезд в Москву – новый шаг для PROEstate, теперь главной для форума не потерять былую статусность. Всем еще нужно будет привыкнуть к новой площадке. В целом, конечно же, желаю удачи и процветания.

#### Лариса Окунь, заместитель генерального директора ИСК «Отделстрой»:

– Причины, по которым PROEstate сменил место проведения, всем понятны – в Москве больше возможностей. Несколько раз, когда форум проходил в Петербурге, наша компания становилась экспонентом PROEstate. На стенде мы представляли свои проекты. К сожалению, наш опыт показал неэффективность такого участия в форуме для нашей компании. Однако мы часто являемся участниками деловой программы PROEstate – она всегда очень интересна. И в этот раз мы приехали на форум как участники деловой программы. И надо отметить, что здесь мы получили массу новых идей и позитивных впечатлений. Не секрет, что в нашем проекте «Новый

Оккервиль» мы собираемся возвести торговый комплекс. Изучить этот материал, отследить последние тенденции в сегменте торговой недвижимости – одна из причин нашего визита на форум.

#### Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург», председатель Комитета по жилой недвижимости ГУД:

– Смена площадки придала новый импульс развитию форума благодаря переезду в столичный регион, который является наиболее динамично развивающимся. Это сказалось как на уровне спикеров, принимавших участие в дискуссиях деловой программы, так и на эффективности делового общения за пределами конференц-залов. Следует отметить широкое представительство российских регионов и отклик государственных структур федерального уровня. Это позволило вести конструктивную беседу по многим актуальным вопросам отрасли.

# Промзоны обрели двух новых резидентов

**Никита Кулаков** / На форуме PROEstate стало известно о двух крупных сделках в сегменте промышленно-складской недвижимости: «МД-Сервис» приобрел 2,5 га земли в «Уткиной заводи», а европейский производитель автокомпонентов, название которого пока не раскрывается, приобрел 7,5 га земли в индустриальном парке «Марьино». ➔

Крупный российский производитель металлоконструкций для нового жилищного строительства, компания «МД-Сервис», сообщил о покупке 2,5 га в «Уткиной заводи». Брокером сделки выступила компания Astera. Сумма сделки не разглашается, но руководитель отдела Astera по работе с клиентами Вера Бойкова сообщила, что участки в «Уткиной заводи» сейчас продаются по 50-70 USD за 1 кв. м. Из чего следует, что участок обошелся компании примерно в 1,5 млн USD.

Финансовый директор «МД-Сервис» Максим Шубин рассказал, что на купленной территории компания построит новое производство для себя. Проект будет разбит на два этапа. На первом этапе «МД-Сервис» построит 1,5 тыс. кв. м в «Уткиной заводи» для перевода существующих мощностей с сопоставимой арендуемой площади в промзоне Невского района. А на втором расширит производство до 3 тыс. кв. м. Строительство завода начнется весной 2014 года. Завершить проект инвестор намерен за пять лет. «Инвестиции в само строительство составят 90 млн рублей и еще около 10 млн рублей будет вложено в благоустройство», – сообщил Максим Шубин.

Напомним, что общая площадь девелоперского проекта «Уткина заводь» – 240 га. Расположен он во Всеволожском районе Ленобласти, недалеко от КАД. Девелопером выступает компания

«Уткина заводь Девелопмент». Парк разделен на зоны пищевой промышленности и легкой индустрии (под них отведено 140 га), а также логистики и ретейла. Производствами уже занято 75 га. Среди резидентов – «Хлебный Дом», X5, «Аква-Сервис».

А в индустриальном парке «Марьино» появится европейский завод автокомпонентов. Название фирмы пока не раскры-

## Индустриальные парки Петербурга и Ленобласти, по данным Knight Frank SPb, занимают 1400 га. Уже работают 11 парков на 786 га

вают, но источники, близкие к сделке, сообщили на PROEstate, что сделка была закрыта в июле. «Новый резидент – европейская компания автокомпонентов, которая в Петербурге пока не представлена, но активно работает в России. Она купила 7,5 га под собственное производство. Его строительство начнется в октябре и завершится в 2015 году. Продукция предприятия будет поставляться на автомобильные заводы, которые работают в Петербурге», – сообщил источник.

Индустриальный парк «Марьино» расположен в Петродворцовом районе

Петербурга, в 1,5 км от КАД. Площадь территории составляет 130 га. В первой очереди (ее площадь – 68 га) осталось не распродано 11,5 га (два участка).

«Развитие второй очереди «Марьино» площадью 62 га стартует до конца сентября. Внешние коммуникации к участку уже подведены. Нужно только их развести. И построить дороги», – сообщил на форуме PROEstate представитель девелопера,

директор управления паевых земельных фондов «ВТБ-Капитал» Александр Паршуков.

Индустриальные парки Петербурга и Ленобласти, по данным Knight Frank SPb, занимают 1400 га. В разной стадии находятся 22 проекта. Уже работают 11 парков на 786 га, где тем или иным образом размещено 215 тыс. производственных и складских помещений (занимают 320 га). Кроме перечисленных к крупным проектам можно отнести Greenstate (112,4 га), «Дони Верево» (183 га), парк «Кола» (124 га). Собственный индустриальный парк на

150 га недавно анонсировало правительство Ленобласти. «Формат индустриальных парков перспективен. Ведь по соседству с крупным производством стремятся сесть его партнеры и поставщики», – говорит Михаил Грибов, руководитель направления промышленного строительства компании «СТЭП».

«Размещение в индустриальном парке позволяет предприятиям экономить время и средства на запуск проекта, поскольку площадки уже оснащены инженерными сетями и инфраструктурой. Плюс таких территорий – юридическая чистота и административная поддержка со стороны собственников. Такое размещение, как правило, выбирают компании, которые не хотят самостоятельно разрабатывать площадки или не имеют достаточного опыта в девелопменте», – говорит руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg Михаил Тюнин.

цифра

22 проекта

индустриальных парков реализуются в Петербурге и Ленобласти

## Смазочные материалы марки «РАНТОЛ»

Эти ресурсоэнергосберегающие термостойкие противозносные импортзамещающие материалы созданы генеральным директором учебно-научно-производственного комплекса Виктором Евгениевичем Букиным при поддержке проректора по науке и инновациям Национального исследовательского технологического университета МИСиС, профессора, д.т.н. Михаила Рудольфовича Филонова. ➔

Разработанные смазки не коксуется и не шлакуются, работают в широком диапазоне температур (от –60 °С до +425 °С), инертны ко всем видам уплотнений, могут применяться как закладные, так и в централизованных системах смазок и в редукторах всех типов, особенно железнодорожного транспорта. Смазки изготавливаются в различной консистенции: полужидкая, пластичная и твердая. При этом в машинах и механических узлах всех видов уменьшается потребление топлива и количество вредных выбросов, сокращается потребление электроэнергии, снижается температура, шум и вибрация, появляется возможность увеличить срок службы механизмов до капитального ремонта (в 30 раз и более).

Смазка типа «Рантол-3» (закладная) работает в условиях металлургической и машиностроительной промышленности, горнорудной и кузнечно-прессовой промышленности, а также стекольной, цементной, химической, целлюлозно-бумажной, алюминиевой и шахтной промышленности, в условиях вакуума, а также в автомобильном и железнодорожном транспорте и т.д. Предназначена для многоцелевого промышленного использования в высоконагруженных тихоходных и быстроходных узлах трения, подшипниках скольжения и качения, работающих в широком диапазоне температур от –60 °С до +425 °С.

Смазка обладает противозносными и противозадирными свойствами, противостоит вымыванию водой, выдерживает ударные нагрузки, а также обеспечивает защиту от коррозии и окисления. Повышенная адгезия смазки сохраняет ее на рабочих поверхностях даже при особо тяжелых условиях эксплуатации. Смазка

### Смазка типа «Рантол» предназначена для многоцелевого промышленного использования от –60 °С до +425 °С

химически стабильна и инертна по отношению к резине и полимерным материалам, используется в парах трения металл – металл, металл – графит, металл – бронза, металл – резина, в условиях вакуума и узлах, контактирующих с водой.

Смазка типа «Рантол-Ц» (централизованная) предназначена для смазывания подшипников качения прокатных станов и других узлов трения металлургического оборудования при централизованной подаче в интервале температур от –60 °С до +425 °С.

Повышенная адгезия смазки сохраняет ее на рабочих поверхностях при обильном орошении водой. Она не коксуется

и не шлакуется, инертна по отношению к уплотнениям. Смазка работает в металлургической и машиностроительной промышленности, а также на всем другом оборудовании, где имеется централизованная система смазок.

Смазка типа «Рантол-Р» (редукторная) предназначена к применению во всех типах

редукторов с учетом высоких нагрузок, особенно применительно к железнодорожному транспорту, подземному оборудованию угольных шахт (с прямым, косым и коническим зубом, зубчатых передач индустриального оборудования), для смазывания открытых зубчатых передач мощных приводов вращающихся печей, кузнечно-прессового оборудования, работающего при температуре от –60 °С до +175 °С. Целью применения данной смазки является обеспечение надежного смазывания зубчатых зацеплений и подшипников, а также герметизация элементов редуктора (разъема корпуса, крышек подшипников) за счет особых свойств смазки.

Смазка типа «Рантол-У» (уплотнительная) предназначена для герметизации и устранения утечек газа и защиты от коррозии узлов уплотнения запорной арматуры, а также в эксплуатации нефтяных и газовых скважин и при нарезании резьбы на трубных заводах. Смазка представляет собой композитный состав на кремний-органической основе с добавлением загустителей и модификаторов.

Диапазон рабочих температур – от –60 °С до +185 °С. Смазка работает в условиях газовой промышленности, о чем свидетельствуют натурные акты полевых испытаний, а также лабораторные исследования.

В целом за счет применения смазок марки «РАНТОЛ» в процессе эксплуатации оборудования достигается существенный общий экономический эффект от восстанавливающего эффекта. Среднестатистический экономический эффект от применения одной тонны смазок марки «РАНТОЛ» составляет свыше 15 млн рублей.

Подробнее по телефону:

(812) 346-66-72,

+7 (921) 651-55-64,

+7 (963) 324-78-87

E-mail: pilcerm@mail.ru

www.bio-nanotech.com

## НОВОСТИ

→ Компания «Отделстрой» во второй очереди жилого комплекса «Новый Оккервиль» открыла Центр общей врачебной (семейной) практики, оказывающий бесплатные услуги по полису ОМС.

Центр общей врачебной практики в «Новом Оккервиле» является подразделением МБУЗ «Всеволожская клиническая центральная районная больница».

«Открытие Центра общей врачебной практики стало долгожданным событием для жителей «Нового Оккервиля». Теперь они могут получать медицинскую помощь, не выезжая за пределы квартала, - отмечает генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. - Зная, насколько важны бесплатные медицинские услуги для населения, мы сами вышли на МБУЗ «Всеволожская клиническая центральная районная больница» и предложили им одно из своих помещений с полной отделкой».

→ В Петербурге может появиться новый проектный институт под эгидой Комитета по строительству. На днях в комитете прошла рабочая встреча с представителями компаний, специализирующихся на проектировании объектов недвижимости, пишет [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Как говорится в сообщении пресс-службы Комитета по строительству, в городском бюджете на 2014 год предусмотрено выделение 1 млрд рублей на проектирование объектов недвижимости с учетом оплаты работ за предыдущие годы. Не так давно назначенный на должность главы комитета Михаил Демиденко сообщил: «Совместная работа проектировщиков с комитетом 2014 году будет показательной: постараемся поставить ее на рельсы планового выполнения задач. Если это не удастся, мы будем создавать проектный институт под эгидой Комитета по строительству. Это единственный выход, который позволит освоить бюджет и реализовывать адресную инвестиционную программу», - отметил Михаил Демиденко.

Председатель комитета добавил, что в 2014 году Комитет по строительству планирует увеличить количество конкурсов на проектирование объектов, и призвал заинтересованные компании к активному участию. Господин Демиденко заверил, что квалификационная составляющая конкурсных процедур будет повышаться, и это позволит сократить число недобросовестных подрядчиков.

# Главный художник проследит за рекламой

**Михаил Немировский** / После долгого перерыва Смольный возродил должность главного художника города. На новом посту бывшему дизайнеру-архитектору КБ ВиПС Александру Петрову предстоит защищать фасады от самовольной рекламы и расчищать «визуальный мусор» новостроек. →

В роли главного художника Петербурга Александра Петрова на минувшей неделе общественности представил председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Олег Рыбин. На согласование этой кандидатуры комитету понадобилось более четырех месяцев - необходимость возрождения этой должности Олег Рыбин констатировал еще в мае. В итоге кандидатуру господина Петрова поддержали союзы художников, архитекторов и дизайнеров Петербурга, с которыми будущему чиновнику и предстоит выстраивать диалог.

Александр Петров является заслуженным художником России, неоднократным победителем российских и международных конкурсов. Так, в 1992 году он получил Гран-при на международном конкурсе дизайна в Нагое за проект главной площади города-спутника Нагои Окадзаки, в 2000 году на международном конкурсе в Осаке получил золотой приз за проект «Танкер Altfuel». Также архитектор участвовал в конкурсах на строительство Большого египетского музея в Каире, социально-развлекательного небоскреба Taiwan Tower в тайваньском в Тайчжуне и небоскреба, вырабатывающего электроэнергию, в Осаке. До последнего времени Александр Петров работал дизайнером-архитектором ОАО «КБ высотных и подземных сооружений». Ему удалось поучаствовать в разработке проекта реконструкции и реставрации Белого зала Санкт-Петербургской государственной консерватории имени Н.А. Римского-Корсакова, а также проекта Центра современного искусства Сергея Курехина.

По словам Олега Рыбина, с ноября 2013 года (официальная дата нача-



Александр Петров пообещал стать бдительным «рекламным полицейским»

ла работы Александра Петрова - прим. ред.) главному художнику будет поручен блок вопросов ландшафтной архитектуры, колористики оформления зданий и сооружений, декоративного убранства городских пространств. Также в ведении должностного лица будет находиться контроль над размещением рекламы на фасадах в историческом центре. Господин Петров согласился с определением главного художника как «рекламного полицейского», пообещав жестче подходить к согласованию наружной рекламы.

«Сегодня меня смущает размещение рекламных носителей, стенов и вывесок. Неприятно видеть гранитный фасад, который испещрен дырками от рекламы. Наша задача - найти некое техническое решение, чтобы размещать рекламу, не повреждая здания», - рассказал господин Петров. Еще одной задачей чиновника может стать придание статуса закона архитектурным регламентам, которые призваны регулировать внешний облик города, - требованиям к фасадам, уличной мебели, внешним террасам и т.д. По словам Ивана Уралова (являлся главным художником города с 1994 по 2005 годы - прим. ред.), эти регламенты были разработаны еще на рубеже веков, но сильное лобби со стороны бизнеса мешало закрепить эти требования на законодательном уровне.

Отметим, пост главного городского художника пустует в течение четырех лет. В сентябре 2009 года ради поста в Минкультуры РФ полномочия с себя снял Георгий Шереметьев. Выбирать новую кандидатуру было решено на конкурсной основе, но конкурс так и не состоялся, а место осталось вакантным.

## справка

→ Александр Петров родился в 1955 году в Ленинграде, окончил школу в 1972 году. В 1973-1975 годах служил в армии. В 1982 году поступил в Ленинградское высшее художественно-промышленное училище им. В.И. Мухоминой на факультет промышленного искусства. После окончания в течение 10 лет работал в научно-исследовательском секторе ЛВХПУ В.И. Мухоминой, занимаясь разработкой орбитальных и наземных аэрокосмических программ. Он является членом художественной секции Градсовета Петербурга и действующим членом Союза дизайнеров.

**17 сентября**

**Владимир Леонидович БЫКОВ,**  
директор СРО НП «Балтийский  
строительный комплекс», член совета НОП,  
член совета НОИЗ

**18 сентября**

**Виктор Николаевич ПАНКЕВИЧ,**  
глава администрации  
Красногвардейского района

**20 сентября**

**Леонид Владимирович КУЛАКОВ,**  
начальник Службы государственного строительного  
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Более подробную информацию  
смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Фотоотчеты  
главных событий  
НА ASNINFO.RU**

**(812) 605-00-50**  
заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли

**@СН** АГЕНСТВО  
СТРОИТЕЛЬНЫХ  
НОВОСТЕЙ

# ГК «Город» вложится в торговую недвижимость

**Кристина Наумова /** ГК «Город» построит торговый комплекс в Красносельском районе Петербурга, рядом со строящимся жилым комплексом «Ленинский парк». Инвестиции составят около 3 млрд рублей. Эксперты полагают, что коммерческая недвижимость в этом районе города – удачный объект для инвестиций. ➔

Строительная группа компаний «Город» обратила внимание на рынок коммерческой недвижимости. Застройщик планирует до 2015 года возвести в Красносельском районе Петербурга торгово-развлекательный комплекс. Как сообщили в пресс-службе брокера проекта Colliers International, общая площадь торгово-развлекательного центра составит 35 тыс. кв. м, из них 24 тыс. кв. м будет предложено для аренды. Планируемая посещаемость комплекса оценивается в 15 тыс. человек в день. В состав торгового центра войдут продуктовый гипермаркет (4 тыс. кв. м), 7-зальный мультиплекс, детский универсам одежды, супермаркет бытовой техники и электроники, магазин товаров для дома, фитнес-центр, а также операторы, ориентированные на товары повседневного спроса и сервис. Проект предусматривает также паркинг на 400 машино-мест.

Новый торговый комплекс будет построен на пересечении Ленинского пр. и пр. Героев, то есть в непосредственной близости от жилого комплекса «Ленинский парк», возводимого ГК «Город». В рамках проекта жилого комплекса планируется построить восемь кирпично-монолитных корпусов высотой 19-22 этажа. Первую очередь строительства введут в эксплуатацию уже в 2013 году.

Объем инвестиций в строительство ТРЦ составит около 3 млрд рублей.

ООО «ГК «Город» было учреждено в 2010 году для развития проектов жилой недвижимости в Петербурге и Москве. В портфеле компании два жилых комплекса в Красносельском районе Петербурга (ЖК «Ленинский парк» и ЖК «Прибалтийский») и один в Приморском (ЖК «Морская звезда»). Владелец ГК «Город», по данным базы СПАРК, является Руслан Ванчугов.

Эксперты полагают, что инвестиции в коммерческую недвижимость Красносельского района – правильное решение. Сегодня здесь невысокая конкуренция. В Красносельском районе работает три крупных торговых комплекса: ТК «Фиолент» (17 тыс. кв. м), ТК «Юго-Запад» (15,5 тыс. кв. м), а в конце августа состоялось открытие ТРЦ «Жемчужная плаза» (арендная площадь – 48 тыс. кв. м), который является частью жилого микрорайона «Балтийская жемчужина». «В целом насыщенность качественными торговыми площадями составляет около 290 кв. м на 1 тыс. человек, что свидетельствует о том, что Красносельский район – один из наименее обеспеченных районов города», – констатирует руководитель отдела консалтинга East Real Валерий Трушин.

Он отмечает, что новый центр будет расположен в одной конкурентной зоне с комплексом «Жемчужная плаза». На момент ввода нового торгового центра ТРК «Жемчужная плаза» будет функционировать достаточный период времени для формирования постоянных покупательских потоков, говорит господин Трушин. В связи с этим, несмотря на то что новый ТРК будет расположен рядом с жилым массивом, у него могут возникнуть проблемы с заполняемостью. Учитывая этот факт, девелоперу заранее стоит задумать о разработке нетипичной концепции

для своего торгового центра, возможно, освоить новый формат, полагает господин Трушин.

Управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис полагает, что развитие торговой функции в данной локации целесообразно, поскольку на текущий момент здесь реализуется крупная жилой массив, на жителей которого и следует ориентироваться инвесторам. Сегодня в Красносельском районе располагается небольшое количество микрорайонных торговых комплексов, и они не могут составить серьезную конкуренцию запланированному к вводу ТРК общей площадью 35 тыс. кв. м, полагает эксперт.

«Недостаток качественных торговых площадей в данном районе ощущается достаточно остро, поэтому приблизительно за год новый комплекс уже может заполниться арендаторами. Стоимость квадратного метра данного объекта может составлять 2,5-3,5 тыс. USD», – подсчитала госпожа Скаландис.



Генеральный директор ГК «Город» Дмитрий Брызгалин построит торговый центр недалеко от другого проекта своей компании – ЖК «Ленинский парк»

## цифра

**35** тыс. кв. м –

общая площадь нового ТРК, который будет строить ГК «Город»

## 25 сентября 2013 года

**ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» проводит торги по участку № 16 площадью 1,2 га в квартале Полюстрово, 24-27, на пересечении пр. Маршала Блюхера и Лабораторного пр.**

на строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом. Это последние торги по прежним правилам без дополнительных обременений на финансирование инженерной и социальной инфраструктуры.

**Начальная цена торгов – 339 млн рублей.**

РЕКЛАМА

## НОВОСТИ

➔ **На международном инвестиционном форуме PROEstate-2013** подведены итоги журналистского конкурса. Журналист Михаил Немировский, представляющий издание «Строительный Еженедельник», одержал победу как лучший обозреватель темы жилищного строительства в Северо-Западном регионе. В качестве награды Михаилу Немировскому вручены памятный диплом и подарочный сертификат на право приобретения туристического продукта компании ST.PETER LINE, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

➔ **Правительство Ленинградской области продолжает работу** по созданию инженерно подготовленных площадок для размещения новых производств. На заседании Межведомственной комиссии по размещению производительных сил был представлен и согласован для размещения проект индустриального парка в промышленной зоне поселка им. Морозова Всеволожского района. Общая площадь парка составит 100 га, будут освоены по очереди три участка этой территории. Первый участок площадью 33 га потребует вложений из средств ОАО «Леноблинновация» (на 100% принадлежащей Ленинградской области) в размере 136 млн рублей на подготовку инженерной инфраструктуры. По мере заполнения первой очереди будет вестись подготовка последующих участков. Предполагается, что здесь разместятся крупные и средние предприятия II-III класса опасности, говорится в сообщении [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

➔ **На очередном заседании правительства Санкт-Петербурга** было принято постановление «О бюджетных инвестициях в проектирование и строительство здания по адресу: г. Зеленогорск, Комсомольская ул., участок 1», передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Таким образом, вместо старого деревянного Дома детского творчества в Зеленогорске, который сейчас находится в аварийном состоянии, будет построено новое здание площадью 4,5 тыс. кв. м, в шесть раз вместительнее прежнего. В нем смогут одновременно заниматься в кружках и секциях, получать дополнительное образование свыше 1 тыс. детей. Завершить строительство планируют в 2017 году. Как сообщает пресс-служба правительства Петербурга, проектирование здания может начаться уже в текущем году.



## ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



# PROEstate попробовал себя в столице

**Николай Волков** / На прошлой неделе завершился VII Международный инвестиционный форум PROEstate. Это был первый опыт проведения форума вне рамок Северной столицы. ➔

Впрочем, истинно петербургский дух из главного детища Российской гильдии управляющих и девелоперов удалить не удалось. Практически все дни форума создавалось ощущение, что, выйдя на улицу, ты очутишься не на Краснопресненской набережной (где располагается экспоцентр), а на Васильевском острове. Да и петербургское девелоперское сообщество было представлено на форуме довольно широко. Как сообщили в ГУД, от Москвы было 45%, от Петербурга – 26%, остальные – из регионов страны и других точек мира. Представителей Москвы, возможно, могло бы быть больше, но когда PROEstate только планировался к переносу в столицу, никто не ожидал назначения на 8 сентября (за день до форума) выборов московского мэра, да и той борьбы, которая развернется на них. В итоге московские власти, которые должны были стать хедлайнерами программы, были больше озабочены итогами выборов и своими креслами, а не развитием девелоперского рынка. Впрочем, как отмечают в ГУД, спикерами деловой программы стали около десятка профильных чиновников достаточно «приличного» уровня из Москвы и Московской области.

Однако на деловой части переезд сказался все же положительно – первый федеральный PROEstate в столице за три дня посетили почти 5 тыс. специалистов в сфере недвижимости, что почти в 2 раза больше, чем в прошлом году в Ленэкспо. Площадка не изменилась и составила 5 тыс. кв. м.

В рамках деловой программы состоялось более 80 мероприятий по актуальным вопросам развития рынка недвижимости. Здесь были и деловые завтраки, например в первый день прошло обсуждение «Девелопмент в регионах: как раскрыть потенциал?». На нем было отмечено, что каким бы мощным потенциалом и опытом ни обладал девелопер, успех проекта «находится в русле инвестиционных подходов властей». Если администрация заинтересована в инвестициях, она должна ясно представлять условия, при которых средства пойдут в регион.

Министерство регионального развития Российской Федерации в пресс-центре фору-

**Состав участников форума распределился так: 45% – из Москвы, 26% – из Петербурга, остальные – из регионов России и других стран мира**

ма презентовало предложения по внесению изменений в законодательство РФ в сфере развития рынка арендного жилья. По словам же начальника управления жилищного строительства Госстроя Никиты Стасишина, закон направлен не на малоимущие слои населения, а на граждан, доход которых не превышает 30-40 тыс. рублей в месяц. Российский аукционный дом презентовал концепцию развития земельного участка, принадлежащего концерну ПВО «Алмаз-

Антей». Участок общей площадью 8,8 га будет отдан девелоперам для комплексного развития. «Галс-Девелопмент» объявил об открытии брокериджа МФК «IQ квартал», входящего в состав делового центра «Москва-Сити». Проект включает в себя 228 тыс. кв. м жилых помещений. В рамках деловой программы было заявлено, что Московская область продает неэффективно используемые земельные участки на открытых торгах. «Ситуация в Московской области уникальна тем, что имущество уже было вовлечено в оборот. Но сейчас стоит задача систематизации того, что у нас есть. Уже сейчас мы активно формируем земель-

ня о сотрудничестве Корпорации развития Рязанской области и ГК «Портал Групп». Достигнута договоренность о развитии трех индустриальных площадок в Рязанской области, а также о взаимодействии в рамках перспективного проекта создания Рязанского торгово-выставочного бизнес-квартала.

В целом, как рассказали участники, ощущение от форума остались двойные. С одной стороны, была интересная деловая программа с достаточно представительными спикерами, с другой, того прорыва, которого ожидалось от переезда в Москву, не произошло.

## КСТАТИ

➔ Петербург без своего форума по недвижимости все же не останется. Российская гильдия управляющих и девелоперов намерена в ноябре провести в Северной столице форум, посвященный урбанистике и развитию территорий. У нового мероприятия не будет масштабной экспозиции, но планируется большая деловая программа и открытые мероприятия для всех желающих. Идея нового форума одобрена «на самом высоком уровне в городском правительстве».

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

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические 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

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

<p>23.09.2013 <b>Приложение</b> «Управление и рынок труда»</p> <p><b>Строительство мостов, тоннелей, дорог</b></p>	<p>30.09.2013 <b>Карта района:</b> Петроградский район</p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Каркасно-панельное домостроение</p> <p><b>Реставрация Жилье</b></p> <p><b>Опрос к Гражданскому жилищному форуму</b></p> <p><b>Рынок промышленного строительства</b></p>	<p>07.10.2013 <b>Приложение</b> «Финансы и страхование»</p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Рынок натурального камня</p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Кровельные системы</p> <p><b>Жилье</b></p>	<p>14.10.2013 <b>Приложение</b> «Управление и рынок труда»</p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Добавки в бетоны</p> <p><b>Дорожное строительство</b></p>
--	--	---	--

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

**Понедельник – время читать**

**Вниманию руководителей компаний!**  
Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник».

**ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:**  
заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу: (812) 605-00-50 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:**

- ООО «СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог российской прессы «Почта России» – свое почтовое отделение

**ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС**  
**14221**



# Саморегулирование с обратной связью

**Татьяна Крамарева** / В какой мере государство должно регулировать строительную отрасль, как предупредить дискредитацию института саморегулирования и ввести в процесс конечного потребителя – эти и другие вопросы обсудили участники IV Всероссийской научно-практической конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство».

Тезис о том, что саморегулирование в строительстве доказало свою самостоятельность, стал отправной точкой для обсуждения на конференции. Однако, подчеркнул председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко, саморегулирование порождает полемику в силу того, что является элементом системы идеального государства. «Главное, чтобы повседневная практика была соединена с законодательством союзом «и», а не «или», – заявил Михаил Демиденко.

## Заново поднять

По мнению ряда участников конференции, для предупреждения дискредитации института саморегулирования необходимо активное участие его представителей в нормотворческой деятельности, начиная с пересмотра 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и Градостроительного кодекса. «Мы все время принимаем отдельные законы-поправки. Но уже все поняли, что Градостроительный кодекс никак не годится, что он требует пересмотра. Может быть, нужно заново поднять и тему закона о саморегулировании?» – задался вопросом Михаил Посохин, президент Национального объединения проектировщиков (НОП). К слову, многочисленные недостатки Градостроительного кодекса признают и сами законотворцы. «Единственный положительный момент кодекса – разделение на блоки», – заявила Светлана Бачурина, ответственный секретарь Экспертного совета по градостроительной деятельности при Комитете Госдумы по земельным отношениям и строительству. Однако она отметила также, что гораздо больше претензий, чем Градостроительный кодекс, вызывает факт разрыва единой строительной отрасли на три независимых национальных объединения: строителей, проектировщиков и инженеров-изыскателей. Со своей стороны, Михаил Демиденко признался, что хотел бы видеть предметом обсуждения профессионального сообщества возможности возврата проектной отрасли под государственную опеку.

На конференции неоднократно затрагивалась тема придания саморегулированию более весомого статуса при взаимодействии с органами власти. Михаил Посохин подчеркнул, что, несмотря на провозглашенное следование демократическим принципам, руководство саморегулированием фактически осуществляют министерства: без их одобрения ни одна поправка в законы, выдвигаемая саморегулируемыми организациями, не имеет шанса получить законную силу. По его мнению, причина многих сложностей российского строительного комплекса в том, что из нормотворческой деятельности исключены профессионалы. Так, попытки проектировщиков обосновать недопустимость ценовой конкуренции в конкурсах на право осуществления проектной деятельности вызывают возражения со стороны ФАС, которая усматривает в этом противодействие свободной конкуренции. «Поддержка инициатив профессионалов со стороны министерств и ведомств – фикция», – поддержал коллегу Антон Мороз, руководитель аппарата НОП. Он привел в качестве примера развитие событий вокруг инициативы НОП по изменению состава разделов проектной документации и требований к их содержанию, прописанных в Постановлении Правительства № 87. «Мы получили



Участники конференции пришли к выводу, что для предупреждения дискредитации института саморегулирования необходимо активное участие его представителей в нормотворческой деятельности

поддержку разве что не премьер-министра. Поддержали Минрегион, Госстрой, Минтранс. Но в проекте постановления, разработанном Минрегионом, наши идеи получили абсолютно иную трактовку», – заявил Антон Мороз.

## Включить потребителя

По мнению Михаила Воловика, президента Ассоциации СРО «Единство», усилению позиций саморегулирования будет способствовать включение в процесс конечного потребителя. «Наряду с законодательными изменениями необходимо продумать, как сделать потребителя нашим союзником. Надо увязать власть, бизнес и общество», – заявил он.

Принципиально иное понимание смысла института саморегулирования обозначил Илья Пономарев, руководитель аппарата НОСТРОЙ. Он убежден в том, что дальнейшее развитие саморегулирования лежит не в плоскости регулирования государством, во-первых, а во-вторых, социальная ответственность строительного бизнеса распространяется только на сферу наказуемого. «Защита публичного права продекларирована в Градостроительном кодексе, но не подкреплена ответственностью за его нарушение. Законы сегодня пишутся с позиции бизнеса», – отметил Илья Пономарев. Именно поэтому, по его словам, не стоит ожидать добровольного профессионализма в градостроительном проектировании как избыточной ответственности для бизнеса. Однако Илья Пономарев поддержал идею о вовлечении потребителя в контексте саморегулирования как системы управления рисками, которые может взять на себя страховая компания или банк. «Если строительный проект финансируется на этих принципах, тогда автоматически будет обеспечена качественная продукция и учтены интересы конечного потребителя», – сказал Илья Пономарев.

Со своей стороны, Михаил Воловик убежден в возможности совершенствования строительного комплекса в результате развития института саморегулирования.

«Концентрируясь на карательных мерах, мы ничего не добьемся», – подчеркнул спикер. Он также выразил уверенность в том, что строительная отрасль все равно придет к идее рейтингов. С ним согласен Эдуард Дадов, исполнительный директор Российского союза строителей, который напомнил, что Россия в нынешнем правовом статусе существует всего два десятка лет. «Раньше было не только другое государство, но и другая ментальность. Государство думало за нас. Сегодня сложно разработать механизмы борьбы с «коммерческими» СРО, к примеру. Но рынок все равно выдавит недобросовестных», – сказал Эдуард Дадов.

Организаторы научно-практической конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» впервые предложили вместо пленарного заседания организовать двустороннее общение между президиумом и остальными участниками. По словам Антона Мороза, это усложнило подготовку конференции, поскольку далеко не каждый высокопоставленный чиновник готов к ответу на острые вопросы. Тем не менее задуманный разговор получился действительно откровенным.

Участников помимо уже обозначенных тем волновало состояние образования в строительстве. Как напомнила Мария Кононова, профессор Инженерно-строительного института Политехнического университета, в нынешнем году российские вузы выпустили последних инженерно-строителей по ранее действовавшему государственному образовательным стандартам. «Никакой бизнес не справится с нарушениями, некачественными проектами, отсутствием самостоятельного проектирования у завтрашних выпускников. Они не знают, что такое строительная механика, не понимают даже разницы между сопрягом, теоремехом и строймехом», – заявила Мария Кононова.

Прозвучали также вопросы о возможности улучшения качества строительства благодаря привлечению независимого технического надзора в лице международных

специализированных корпораций, исключении из закона о саморегулируемых организациях положения об одновременном членстве в нескольких СРО с получением нескольких допусков на один вид деятельности, перспективах реализации «дорожной карты» по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства и многие другие вопросы.

Мероприятие в рамках деловой программы Международной выставки BalticBuild собрало представителей профессионального сообщества более чем из 40 субъектов РФ. Конференция была организована СРО НП «Балтийский строительный комплекс» во взаимодействии с Ассоциацией СРО «Единство», НП «СРО «Альянс строителей», НКСП «Региональное объединение», НП «АВОК Северо-Запад» и ОАО «РУТК». Конференцию поддержали национальные объединения СРО в области строительства, проектирования, энергетического обследования, а также инженерных изысканий. Кроме того, поддержку мероприятия оказали Госдума РФ, Министерство регионального развития РФ, Госстрой, аппарат полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, правительство Санкт-Петербурга, Российский союз строителей, Санкт-Петербургский торгово-промышленная палата, Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства и Общественный совет по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства при правительстве города.

## цифра

# 40

субъектов РФ

было представлено на IV Всероссийской научно-практической конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство»

# Кадастровый учет на пороге перемен

**Татьяна Крамарева** / Спорные вопросы кадастрового учета в контексте налогообложения обсудили на тематическом заседании круглого стола «Изменения в кадастровой и оценочной деятельности. Зависимость налогообложения и кадастровой оценки. Актуальные проблемы и пути их решения» в рамках конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство».

Организатором заседания круглого стола выступило ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра».

Стоит отметить, что за первое полугодие разрешение на ввод в Санкт-Петербурге получили чуть более 100 объектов. При этом меньше пяти объектов были поставлены на кадастровый учет. Однако, по словам Даниила Пильдеса, директора филиала ФКБУ «Росреестр» по Санкт-Петербургу, за последний месяц достигнут «прорыв» в постановке на кадастровый учет многоквартирных домов. Даниил Пильдес отметил, что это стало возможным только благодаря подготовке документов по данным объектам специалистами организаций, которые обеспечивают постоянно большой объем работ по подготовке документов для последующего кадастрового учета, за счет которого могут инвестировать в профессиональное программное обеспечение и многоступенчатый контроль качества.

Немаловажной темой заседания стало обсуждение ряда новшеств в кадастровом учете, предусмотренных 250-ФЗ, который вступит в силу с 1 октября 2013 года. Во-первых, сокращается максимальный срок осуществления процедур государственного кадастрового учета с 18 рабочих до 18 календарных дней. «Для нас это реальные сроки. В филиале Кадастровой палаты по Санкт-Петербургу не было ни одной

просрочки по государственному кадастровому учету», – заявил Даниил Пильдес.

Во-вторых, с 1 октября количество технических планов при постановке на кадастровый учет многоквартирного дома со всеми помещениями сокращается до одного. «Законодатель озаботился тем, чтобы возложить постановку на учет и здания, и помещений в нем именно на застройщика, которому для этого необходимо привлечь высокопрофессионального кадастрового инженера», – подчеркнул представитель кадастрового органа.

В-третьих, целый перечень оснований для отказа в постановке на кадастровый учет теперь является поводом для приостановки процесса. Это дает кадастровому инженеру возможность исправить ошибки в технических и межевых планах.

В-четвертых, исключено понятие «грубого нарушения» при подготовке документов для прохождения кадастрового учета. Если ранее кадастровый инженер допускал 10 грубых нарушений в течение года, Кадастровая палата требовала отзыв аттестата кадастрового инженера. При этом само понятие грубого нарушения было нечетко прописано в законе. Теперь аттестат кадастрового инженера может быть аннулирован, если число решений об отказе кадастрового органа в постановке на учет за год достигает 25% от общего количества подготовленных данным специалистом межевых и технических

планов. Также был поднят вопрос налогообложения и его связи с кадастровой оценкой.

До 1 января 2013 года органы и организации по государственному техническому учету передали в органы кадастрового учета копии технических паспортов объектов недвижимости, на основании которых сведения о ранее учтенных объектах недвижимости были включены в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости. Однако включение в государственный кадастр недвижимости сведений об инвентаризационной стоимости объектов недвижимости ст. 7 Закона о кадастре не предусмотрено.

Таким образом, у ФНС отсутствуют правовые основания для действий налоговых органов по приему, обработке сведений об инвентаризационной стоимости, представленных какими-либо организациями по состоянию на 01.01.2013, и использованию данных сведений для целей исчисления налога на имущество физических лиц.

Говоря о кадастровой оценке, Василий Цымбалов, заместитель директора департамента оценки ГУП «ГУИОН», признал, что изменения в 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в этой части были продуманы поверхностно. В результате в регионах, где уже проведена кадастровая оценка земельных участков и объектов капитального строительства, началось массовое оспаривание результатов.

«Оценочное сообщество задумалось над этой проблемой, и для исправления ситуации делается попытка внесения изменений, в первую очередь в 135-ФЗ, в части определения кадастровой стоимости», – сообщил Василий Цымбалов. Сейчас оценщики руководствуются пятью стандартами, и рабочая группа при Минэкономразвития активно прорабатывает еще два стандарта – по оценке бизнеса и недвижимости, которые должны быть приняты уже в октябре. Вариантов решения острых вопросов три: либо кадастровой оценке еще раз будет уделено внимание в стандарте об оценке недвижимости, либо доработка подвергнется первые три стандарта, либо существенные корректировки будут внесены в стандарт по кадастровой оценке вплоть до изменения самого понятия кадастровой оценки.

## цифра

25%

от общего количества подготовленных данным специалистом межевых и технических планов должны иметь отказ кадастрового органа в постановке на учет, чтобы аннулировать аттестат кадастрового инженера

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**5-6 октября** 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup> **СКК**  
 М «Парк Победы»

**НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:**  
**КАК БЕЗОПАСНО КУПИТЬ КВАРТИРУ В НОВОСТРОЙКЕ?**

**ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**  
[www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)  
**32-701-32**

Стратегическое партнерство

Организаторы: Комитет Правительства Санкт-Петербурга, БН Недвижимость

Генеральный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСН

Стратегический партнер: ЦС ЦАС

Генеральный спонсор: ГОРОД ГРУППА КОМПАНИЙ

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

**IX ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО HR-БРЕНДИНГУ**

**РАЗБИВАЕМ СТЕРЕОТИПЫ**

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

HR-брендинговые ошибки и заблуждения

**МИФЫ ВОВЛЕЧЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА**  
 Важна ли отраслевая HR-специфика?  
 Кросс-отраслевые кейсы.

Кто «прогнется под изменчивый мир» поколение Y или X?  
 КНУТ, ПРЯНИК, КРИ ИЛИ МОТИВАЦИЯ 3.0?

Геймификация бизнес-процессов – спасение или очередная мода?  
 Должны ли мы заниматься счастьем сотрудников?

И многое другое...

Стоимость участия по кодовому слову «Раннее бронирование» действует только до 1 августа. Обращайтесь к своему персональному менеджеру НН или по адресу: [hrconf@hh.ru](mailto:hrconf@hh.ru).

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

# Бездефицитный Северо-Запад

**Максим Шумов** / В рамках выставки BalticBuild состоялось обсуждение перспектив развития производства стройматериалов на Северо-Западе. По мнению экспертов, отрасль вплотную подошла к необходимости перехода от наращивания объемов выпуска к повышению качества продукции и модернизации производственных мощностей. ➔

Официальное открытие 17-й Международной строительной выставки BalticBuild состоялось 11 сентября. Организатором выставки выступило ООО «ПРИМЭКСПО». Генеральный информационный партнер мероприятия – газета «Строительный Еженедельник», информационный партнер – портал «АСН-инфо». В этом году площадь выставки BalticBuild составила свыше 5 тыс. кв. м, участие в выставке приняли более 300 компаний, представляющих продукцию из 11 стран: России, Китая, Финляндии, Германии, Турции, Италии, Малайзии, Ирана, Кореи, Португалии, Республики Беларусь. В торжественном открытии приняли участие руководитель представительства Минрегиона РФ по СЗФО Михаил Караулов, председатель КГА Олег Рыбин, председатель Комитета по строительству Ленинградской области Николай Крутов и др.

Одним из первых мероприятий в рамках выставки стало заседание круглого стола «Развитие промышленности строительных материалов в Северо-Западном регионе». Председатель Комитета по качеству и безопасности при Координационном совете по развитию строительной отрасли в СЗФО Александр Орт напомнил, что концепция целевой программы развития промышленности строительных материалов в России, разрабатываемая Минрегионом РФ, будет готова до конца 2013 года. По словам эксперта, Северо-Запад не случайно был выбран в качестве пилотного проекта в рамках реализации концепции. «Наш округ обладает всеми классическими «болезнями» развития строительной отрасли. Это, например, удаленность карьеров и месторождений от рынков сбыта, трудности логистики в северных территориях. Налицо и бессистемное освоение и реализация имеющихся ресурсов», – считает господин Орт. В качестве примера эксперт привел ситуацию, которая сложилась в округе несколько лет назад. Тогда Петербург, несмотря на наличие карьеров в Ленинградской области, испытывал острый дефицит щебня. А несбалансированность, неупорядоченность спроса и не заключенные вовремя договоры привели к тому, что весь щебень Ленобласти отправился в Москву, а Петербург был вынужден закупать его в Украине. Другой пример – ситуация с цементом, когда разногласия двух крупных производителей цемента привели к стагнации рынка в регионе. В итоге Петербург был вынужден закупать цемент за рубежом. «Задача разрабатываемой концепции – как раз сбалансировать и отрегулировать все потребности строительного комплекса СЗФО, изучив состав потребителей и производи-



Сегодня дефицита стройматериалов в отрасли нет, но над качеством продукции нужно работать, уверены эксперты

телей, чтобы отсечь возможность дефицита или, наоборот, перенасыщения», – заключил Александр Орт.

## От количества к качеству

Еще пять лет назад перед производителями строительных материалов стояла одна задача: насытить продукцией строительный сектор округа, рассказал господин Орт. Существующие на тот момент мощности могли обеспечить возведение всего 2-2,5 млн кв. м жилья на Северо-Западе. Объемы выпуска стройматериалов нужно было наращивать, чтобы достичь ежегодного ввода 4-5 млн кв. м жилья. «Я считаю,

чтобы отсечь возможность дефицита или, наоборот, перенасыщения», – заключил Александр Орт.

ной продукции, по словам эксперта, должно стать вступление России в ВТО. Вступление в единое экономическое пространство уже реально ощущается участниками рынка. «Могу сказать, что в связи с вступлением в ВТО нашим внутренним производителям нужно резко повышать качество своей продукции. В противном случае их продукт окажется неконкурентоспособным по сравнению с качественным европейским товаром», – считает эксперт. По мнению руководителя направления маркетинга и бизнес-развития компании Н+Н Таисии Селедковой, рынок газобетона на Северо-Западе устоит перед европейской экспансией. Пока что уровень местной

менее частым явлением становится расхождение заявленных и реальных характеристик продукции. «Скажем так, около 30% поступающего на рынок Санкт-Петербурга и Северо-Запада газобетона так или иначе не соответствует заявленным характеристикам», – уточняет эксперт.

## Преступные схемы

Еще одной миной замедленного действия является теневая сторона рынка – контрафактная продукция, отследить и изъять которую, по мнению экспертов, сегодня не представляется возможным. По словам генерального директора ЗАО «Петербургский строительный центр» Ирины Белинской, контроль качества на стройке должен осуществляться госструктурами. Но отслеживание качества строительных материалов два года назад было выведено из компетенции Службы госстройнадзора. Как заявила госпожа Белинская, российский рынок строительных материалов сегодня является стихийным. Он непрозрачен и, по сути, криминален. В основном это касается регионов, реже – крупных городов. При этом в борьбе с контрафактной продукцией и недобросовестными производителями законодательные рычаги оказываются неэффективными. Основной объем контрафакта, по словам эксперта, фиксируется по таким группам товаров, как цемент, сухие строительные смеси и даже кирпич. Есть случаи подделки импортной продукции. Например, продукцию стран Прибалтики часто выдают за финский товар. Широко распространена практика выпуска некачественного, залежалого, бракованного товара с этикетками известных брендов. Главной же бедой, по словам эксперта, является даже не рынок контрафакта, а спрос на такую продукцию со стороны потребителя. «Существуют так называемые разговоры прорабов. Когда руководители на стройплощадке проводят контрафакт по документам на качественный товар и прикармливают разницу в цене, – объясняет госпожа Белинская. – Если мы не справимся с таким подпольным спросом, с предложением контрафакта бороться бесполезно».

## В связи с вступлением в ВТО отечественным производителям нужно резко повышать качество своей продукции

что эта задача решена. Сегодня по составу, по номенклатуре, по объему выпуска промышленности стройматериалов способна обеспечить все окружные стройки, – говорит эксперт. – Вместе с тем на волне роста объемов выпуска стройматериалов произошел некоторый спад активности строителей, вследствие чего мы столкнулись с перепроизводством. То есть мы подошли к тому моменту, когда мы можем остановить гонку и начать разговор о качестве строительства». Дополнительным стимулом для повышения качества отечествен-

продукции чуть выше товаров из соседней Прибалтики. В то же время рынок качественного продукта могут подорвать сами строители. «К сожалению, слишком большую роль в современном строительстве играет цена. Современные строители ставят вопросы цены стройматериалов выше вопросов качества. В результате страдают от этого покупатели жилья, получая квартиры с трещинами в стенах», – говорит эксперт. Говоря о рынке газобетона, она отмечает, что существенного снижения качества в последнее время нет, но тем не

## справка

Выставка BalticBuild традиционно представляет инновации строительной отрасли. Свыше 30 новинок составили экспозицию «Шоу-рум инноваций» – выделенного пространства для представления новых технологий, материалов и оборудования строительной отрасли. Представленные в рамках шоу-рума образцы являются продукцией победителей конкурса новых материалов и технологий «Инновации в строительстве – 2013», итоги которого были подведены накануне выставки, 9 сентября. Основным деловым мероприятием, сопровождающим выставку, стал VI Международный форум градостроительства, архитектуры и дизайна A.City. В первый день состоялось пленарное заседание по темам территориального планирования и коор-

динированного градостроительного развития Петербурга, а также заседание круглого стола «Проблемы архитектурной практики в Санкт-Петербурге» с участием представителей Минрегиона РФ, Союза архитекторов Санкт-Петербурга, Комитета по архитектуре и градостроительству. Слушатели посетили мастер-классы и лекции от авторитетных специалистов в области архитектуры: Михаила Мамошина, Евгения Герасимова, Сергея Орешкина, Юрия Земцова. В дни проведения BalticBuild состоялась дебют нового специализированного проекта – Международной интерьерной выставки Design & Decor St. Petersburg. Выставка продлилась три дня, за это время выставочные стенды и мероприятия посетили несколько тысяч человек.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на сайте [asninfo.ru](http://asninfo.ru)

интервью

## ГУД поддерживает «зеленые» технологии

В ходе работы VII Международного инвестиционного форума PROEstate было подписано соглашение о сотрудничестве между Всероссийской Гильдией управляющих и девелоперов (Россия) и The U.S. Green Building Council, USGBC (США).

Подписи под документом поставили президент-элект Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом» Андрей Степаненко и председатель совета директоров ассоциации USGBC Аллан Скодовски. Стороны договорились сотрудничать в области развития и внедрения энергоэффективных и экологических технологий на территории России. О том, зачем нужно подобное соглашение и когда «зеленые» технологии станут интересны российским девелоперам, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Николаю Волкову рассказал Аллан Скодовски, председатель совета директоров ассоциации USGBC.

**– Почему сейчас подписали соглашение? В чем его смысл?**

– Главная цель соглашения – дать четкое представление о том, что энергоэффективные технологии имеют все возможности для устойчивого развития в России. Это первый опыт, который поможет понять, как такие технологии можно применить в вашей стране. Впоследствии девелоперы уже будут подкованы в этом вопросе. Им будет на что опереться.

**– Насколько, по вашим наблюдениям, проблема энергоэффективности востребована в России?**

– Решения по энергоэффективности – одни из самых дорогостоящих в строительстве не только в России, но и в международном формате. И в этом смысле система LEED помогает понять, насколько энергоэффективен ваш объект. И что нужно сде-



Подписи под документом поставили президент-элект Гильдии управляющих и девелоперов Андрей Степаненко и председатель совета директоров ассоциации USGBC Аллан Скодовски

лать, чтобы оптимизировать инвестиции. Этот вопрос актуален для любой страны. В том числе и для России. Везде бизнес озадачен вопросами: как и насколько можно удешевить проект? Система LEED дает возможность делать прогнозы.

**– Говоря об удешевлении, вы имеете в виду первоначальные инвестиции в проект или дальнейшие затраты на эксплуатацию объекта?**

– Энергоэффективные здания дороже обычных на 3-5%. Но эти инвестиции,

действительно, возвращаются за счет экономии на эксплуатации за 2-3 года. Это очень короткий период. Таков международный опыт. Могу вас заверить, что 45% новых зданий в мире уже сертифицируются по системе LEED, а в США таких объектов 55%.

**– Насколько для иностранных компаний, которые приходят в Россию, важно, чтобы офисы или жилье, которые они здесь арендуют или покупают, соответствовали системе LEED?**

– Есть список из 1 тыс. крупнейших международных бизнес-компаний. У половины из них уже есть свои требования по экологичности офисов и жилья для сотрудников. Единые для всех стран мира. Это дает им возможность создавать единые условия труда, в какой бы стране они ни работали. Но они оперируют не только LEED. Есть и другие системы сертификации «зеленых» зданий, принятые в мире.

**– В России девелоперы, которые строят энергоэффективные здания, часто сталкиваются с проблемами согласования проектной документации по ним. Обычно такие здания не соответствуют нашим СНиПам. Есть у вас методики работы с экспертами, которые оценивают такие проекты?**

– Подписанное соглашение как раз и должно помочь постепенному внедрению в российский СНиПы тех параметров, которые уже есть в LEED. Мы надеемся, будет их постепенная гармонизация и выравнивание. Это, безусловно, поможет распространению «зеленого» строительства в вашей стране.

цифра

на 3-5%

дороже обычных энергоэффективные здания

## Лучшие среди «зеленых»

Николай Волков / В рамках форума PROEstate прошло подведение итогов премии Green Awards-2013 по экологическому развитию и энергоэффективности. Петербургские компании выступили удачно – две компании стали лауреатами «зеленой премии».

В номинации «Жилищное строительство: многоэтажные дома» лучшим стал проект «Шпалерная, 51» в Санкт-Петербурге компании Scavery (подробнее об этом проекте читайте на стр. 15). Это будет первый в России жилищный проект, который получит золотой экологический сер-

тификат LEED. В доме будет создана система сбора дождевой воды для полива зелени на территории комплекса, приточно-вытяжная вентиляция, парковка для велосипедов и электромобилей. Лауреатом Green Awards в другой номинации, «Комплексное освоение территорий», стал проект «БКН-Девелопмент» «Город цветов». Он предполагает застройку территорий бывшего совхоза «Цветы» общей площадью 143 га на пересечении Пулковского и Волхонского шоссе. «В концепции проекта «Город цветов» основные акценты сделаны на экодевелопменте – предусмотрены высокий

уровень энергоэффективности, инновационные технологии переработки сточных вод и общего сокращения потребления воды, а также снижение светового загрязнения. Высшая оценка жюри в номинации «Комплексное освоение территории» станет первым шагом для прохождения проектом «Город цветов» LEED-сертификации по системе Neighborhood Development (LEED-ND)», – рассказал генеральный директор компании «БКН-Девелопмент» Леван Харазов. Золотой сертификат конкурса в этой номинации получила компания Mirland Development за проект «Триумф Парк»

в Санкт-Петербурге. Также сертификат соответствия системе конкурсной оценки Green Awards получила компания «Колвэй» за проект комплексного освоения территории «Парадный Пушкин» в Санкт-Петербурге. Евгений Тесля, эксперт Green Awards, директор департамента энергоэффективных и экологических решений и технологий «Бюро техники», уверен, что победа петербургских девелоперов в двух номинациях престижной премии свидетельствует о том, что качество жилого строительства в городе растет. «Применение энергоэффективных и экологических технологий в будущем



В номинации «Жилищное строительство: многоэтажные дома» лучшим стал проект «Шпалерная, 51» в Санкт-Петербурге компании Scavery

станет маркетинговым козырем в борьбе за покупателей», – считает он. Всего на конкурс Green Awards-2013 было пода-

но порядка 30 заявок из Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Ленинградской, Тульской областей, Воронежа и Сочи.

Круглый стол

# Выпутаться из сетей

**Алена Шереметьева** / Непростые отношения энергетиков и строителей связаны с отсутствием координирующей структуры, говорят эксперты. Строительное сообщество недоволено сроками и стоимостью подключения, а монополисты сетуют на то, что действующий тариф едва покрывает существующие расходы компаний. Пути решения назревших проблем обсудили участники заседания круглого стола «Девелоперы и энергетики в поисках компромисса», организованного газетой «Строительный Еженедельник».

**Валерий Грибанов:**

– Какие ключевые проблемные точки есть во взаимоотношениях строителей и естественных монополистов?



**Валерий Грибанов,** главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



**Надежда Калашникова,** директор по развитию ООО «Л1 Строительная компания № 1»



**Валерий Усков,** начальник отдела развития инженерно-энергетического комплекса Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

**Надежда Калашникова:**

– С момента перехода на денежные договоры работать с монополистами стало, конечно, проще, но проблемы все же остались. Можно выделить три основные проблемные точки: размеры платежей, графики платежей и сроки подключения, а также регламент работ. В том случае когда технические условия готовы и мы сами строим сети, у нас минимум проблем с ГУП «ТЭК СПб». Водоканалом и Теплосетью. В случае с Ленэнерго проблемы есть, потому что сети строят они, и регламент, график их строительства нам не всегда понятен. К тому же сети строятся с самого начала возведения дома, и пользоваться ими начинают только после окончания строительства, а платить за них застройщик должен сразу. Притом сети остаются на балансе монополиста, а застройщик вынужден вкладывать свои средства в их создание.



**Вадим Малык,** генеральный директор ОАО «ЛОЭСК»



**Андрей Сухарев,** директор по перспективному развитию ГУП «ТЭК СПб»



**Александр Гриминтин,** президент НП «АВОК Северо-Запад»



**Валерий Усков:**

– На сегодняшний день на контроле стоит порядка 400 объектов. Это как раз отголоски тех времен, когда строительные компании заключали имущественные договоры.

**Валерий Грибанов:**

– Получается, что сейчас объекты по такой схеме не строятся и построенные дома по временной схеме уже не подключаются?

**Валерий Усков:**

– Объекты по временной схеме подключиться не могут. В 2009 году Комитет по энергетике был инициатором новой схемы выдачи разрешений на ввод объекта в эксплуатацию. На совещании у губернатора было принято решение о выпуске актов о выполнении технических условий

на сооружение кабельных или воздушных линий и трансформаторных подстанций на территории застройщика. На данный момент в этих деньгах нет ни копейки на реконструкцию, модернизацию или строительство самих головных источников. И в этом есть огромная проблема. Возможности расширения инвестпрограмм компаний не безграничны. Поэтому затраты на строительство и реконструкцию этих источников ложатся ровным слоем на потребителей. В существующих условиях ограничения роста тарифов возникает катастрофическая ситуация с финансированием этих объектов. Ленэнерго сейчас находится не в лучшей ситуации, так как его кредитная нагрузка превышает 20 млрд рублей, и я думаю, что для исполнения обязательств перед городом и областью она будет увеличиваться и дальше. Я как руководитель сетевой

ционный вакуум, и застройщики не знали, где будут построены новые мощности.

**Вадим Малык:**

– Хотел бы добавить, что на данный момент все те заделы, которые были сформированы в 1970-1980-е годы, исчерпаны, и никаких запасов по мощностям у энергетических объектов, построенных в советское время, нет. Конечный тариф не позволяет расширять программу для ликвидации провалов в изношенности существующего электроэнергетического оборудования. Государство сегодня полностью на стороне потребителя, и любое изменение в законодательстве, которое сегодня происходит, идет не на пользу сетевой организации, а ухудшает ее финансовое состояние.

**Валерий Грибанов:**

– Какие еще проблемы возникают у энергетиков при взаимодействии с застройщиками?

**Андрей Сухарев:**

– Крупные застройщики, как правило, перед выходом на стройплощадку прорабатывают вопросы инженерного обеспечения. Постоянно проходят рабочие встречи, формируются планы мероприятий, которые ложатся в основу «дорожных карт», и как таковых проблем я сегодня не вижу. Что касается платы за подключение, то ее снижения не было, как не было и роста. До 2014 года действует тариф, принятый еще в 2009 году. Мы видим в этом проблему, так как есть определенный дефицит. Плата за подключение не покрывает тех расходов, которые необходимо произвести для подключения тех или иных территорий. Существующий тариф целесообразно было бы поднять на 20-30%.

**Надежда Калашникова:**

– Эффективному взаимодействию застройщиков и монополистов мешает также отсутствие координатора в лице городских властей. Хотелось бы, чтобы регламент работы был более прозрачным, и конечно, хотелось бы получить более лояльные условия по платежам. Почему бы не сделать плату за подключение в счет будущих тарифных платежей, как это сделано во всем мире?

## Эффективному взаимодействию застройщиков и монополистов мешает также отсутствие координатора в лице городских властей

со стороны застройщика и сетевой компании. После выполнения технических условий строительная компания предъявляет в Службу государственного строительного надзора акт о выполнении техусловий. Только после того как этот документ предъявлен, готовится акт о вводе объекта в эксплуатацию.

**Валерий Грибанов:** – Есть мнение, что подключение к сетям вообще должно быть бесплатным. Насколько такая идея целесообразна?

**Вадим Малык:**

– В этих заявлениях ничего не сказано про сроки подключения. Можно и за бесплатно, но лет через 30 или 50. Проблема застройщиков на сегодняшний день в том, что их проекты недостаточно проработаны в части подключения к инфраструктуре. Все деньги, которые застройщики сегодня платят за техприсоединение, идут

организации, которая имеет больше частных акционеров, чем государственных, считаю, что это порочная практика, которая может привести компанию к предбанкротному состоянию. В какой-то момент времени такая компания будет процентов по кредитам платить больше, чем получать доходов от транспорта энергии. Вообще законодательство сегодня направлено на потребителя. Мы обязаны размещать на своих ресурсах полную информацию о существующих мощностях. Если пока таких мощностей нет, то, открыв инвестиционную программу, можно найти либо не найти все, что будет в этой точке в течение пяти лет. Если данных нет ни в одном из этих документов, то можно говорить, что в те сроки, когда застройщик собирается построить дом в этом месте, проблема с мощностями решена не будет.

**Надежда Калашникова:**

– Эти данные стали доступны только с конца 2012 года. До этого был информа-

**Валерий Грибанов:**

– Какова доля затрат на строительство инженерных сетей в общем объеме инвестиций в проект?

**Надежда Калашникова:**

– Эти цифры доходят до 20%.

**Валерий Грибанов:**

– Какие приоритетные задачи стоят перед инженерно-энергетическим комплексом Петербурга, и какие направления будут развиваться в ближайшей перспективе?

**Валерий Усков:**

– У города есть видение развития инженерно-энергетической инфраструктуры. Комитетом по энергетике совместно с КГА разработаны отраслевые схемы перспективного развития города по водоснабжению и водоотведению, теплоснабжению и электроснабжению. Они разработаны с перспективой до 2025 года. Периодически происходит корректировка этих схем. Они доступны в открытой базе, и там есть информация о том, когда будут вводиться головные источники. Что касается озвученных проблем с застройщиками, то могу сказать, что с 2010 года роста тарифа на присоединение не наблюдается. Мало того, в 2010 году он был снижен в два раза. До 2010 года существовали имущественные договоры. Это была инициатива строительных компаний. Бизнес думал, что сможет создавать инженерные сети, а оказалось, что это довольно тяжелая ноша. Отголоски того времени все еще на контроле в комитете. Мы поставили точку в этом вопросе, и теперь энергоснабжающие компании имеют только денежные договоры, а представители города входят в совет директоров крупных ресурсоснабжающих организаций.

**Валерий Грибанов:**

– Есть ли данные, сколько объектов в Петербурге все еще запитаны по временной схеме?



**Антон Лебедев,**  
заместитель  
директора филиала  
«Единый расчетный центр»  
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»



**Вадим Малыш:**

– Нарастание базы потребителей и возникновение новых сетей ничего кроме головной боли для сетевой компании не представляет. К примеру, ЛОЭСК – это регулируемая организация, и ее считают по ее расходам. Так что сети, построенные за счет застройщика, энергетической компании потом нужно эксплуатировать, набрать для этих целей людей, обеспечить надежность сетей. А в тарифе заложены только деньги на эксплуатацию этих сетей. Сверх этого в нем ничего не заложено. Большой вопрос, когда эти сети будут загружены. Обычно это происходит не раньше чем через 2,5-3 года.

**Надежда Калашникова:**

– Проблема в том, что монополисты очень долго оформляют передачу пакета документов на баланс ТСЖ. Им удобнее работать с застройщиками. И эта процедура растягивается на год.

**Вадим Малыш:**

– До того как дом передан на баланс ТСЖ, энергетическая компания начисляет вам тариф как промпотребителю. И нет никаких проблем: не надо мучиться с жильцами-неплательщиками и т. д.

**Александр Гримитлин:**

– Что касается платы за подключение к сетям, то оно может быть и бесплатным, но в определенных пределах. Необходимо выяснить, сколько здание должно потреблять энергоресурсов, и за все, что сверх этой потребности, брать плату, причем по более высокому тарифу. К тому же это будет стимулировать энергосбережение.

**Вадим Малыш:**

– Государство полностью повернуто в сторону электрората. К примеру, есть постановление правительства, согласно которому каждый из частных жилищных застройщиков может получить 15 кВт всего за 550 рублей. Размер годовой «дырки» в бюджете, возникающей из-за этого, в Ленэнерго измеряется 6-7 млрд рублей, в ЛОЭСК – порядка 1,5-2 млрд рублей в год. Выходит, что получаешь 50 млн рублей (которые складываются из этих 550 рублей), а вложить должен 2 млрд рублей. И эту сумму компании никто не компенсирует. К тому же эти 15 кВт за городом и не нужны – можно обойтись и меньшей мощностью. Для нас как для сетевиков в этом есть проблема, так как эти мощности получаются незагруженными, а их эксплуатация стоит денег. Это просто нерациональный подход к использованию ресурсов. Сложная ситуация в связи с этим складывается в Москве и области, а также в Петербурге и Ленобласти. В других регионах этой проблемы нет, так как количество желающих подключиться там значительно меньше. Так, с начала года к нам поступило 1,8 тыс. заявок. К концу года, по нашим прогнозам, количество заявок составит 3-3,5 тыс. штук.

**Валерий Грибанов:**

– Четверть предложения первичного жилья сегодня строится на границе с Ленинградской областью. Не возникает ли сложностей при подключении этих объектов к сетям, связанным с разграничением между регионами?

**Антон Лебедев:**

– Процедура технологического присоединения ко всем сетям практически одинаково



**Алексей Червочкин,**  
заместитель  
генерального  
директора по  
производству  
компании  
«Энергоинвест»



вая. Что касается Ленинградской области, то сегодняшнее законодательство позволяет нам строить сети и заключать договоры на подключение объектов, находящихся в области, где у нас есть взаимоотношения с местными сетевыми компаниями. До точки подключения мы строим на территории города, а дальнейшее строительство ведется местными сетевыми компаниями. Вопрос взаимодействия по развитию приграничных территорий активно обсуждается на совместных совещаниях. Проблем с застройщиками у Водоканала нет. Мы открыты и предоставляем полную информацию о процедуре подключения, сроках и стоимости. Законодательство сегодня идет ближе к заявителю, а не к сетевым компаниям. В будущем будет установлен тариф не только за мощность, а еще за диаметр и протяженность сети, что позволит еще больше оптимизировать тариф для заявителя.

**Валерий Грибанов:**  
– Есть ли проблемы во взаимодействии монополистов друг с другом?

**Алексей Червочкин:**

– Особых сложностей во взаимодействии нет. Проблема на рынке может возникнуть, если частные инвесторы не будут брать плату за технологическое присоединение потребителей. Тем самым они не будут иметь возможности замещать свои источники энергии. Что в таком случае будет делать монополисты, непонятно.

**В нынешней ситуации плата за подключение к сетям оказывается соизмеримой или даже выше, чем затраты на создание локального источника. Задача застройщика – оценить эффективность того или иного решения**

**Вадим Малыш:**

– В таком случае застройщики просто начнут ходить на прием к губернатору и просить, чтобы объект включили в инвестиционную программу. Других вариантов нет. Принятие инвестиционного решения о застройке прилегающей к городу территории – это очень ответственное решение. Гигантскую стройку мы наблюдаем в районе Мурино и Новое Девяткино. Все, что там есть по мощности, выбрано уже три года назад. Нет больше ни одного киловатта. Для чего все это строится и как эти объекты будут подключаться к сетям, неясно. При мысли об этом меня обуревают ужасы. Там просто некуда больше подключаться. Это будет глобальная проблема, которая, скорее всего, превратится в историю со обманутыми дольщиками. Все это происходит из-за того, что люди пытаются опередить рынок и построить быстрее, чтобы первыми начать продавать в этом районе жилье. Повторюсь, что ресурса в виде электроэнергии там просто нет.

**Валерий Грибанов:**

– Вы доносите эту проблему до региональных властей, которые выдают разрешения и согласовывают эти проекты?

**Вадим Малыш:**

– Мы пытаемся с этим бороться путем многочисленных писем и совещаний о том, что должны разрабатываться проекты раз-



**Александр Цвик,**  
заместитель генерального  
директора ГК «РегионГаз-ЭнергоСтрой»



вития территорий. В них должны быть учтены все существующие ресурсы и все инвестиционные программы монополистов. Но дело в том, что застройщики приобретают землю на коммерческом рынке, и им ничего не нужно и не интересно. Они надеются получить определенную прибыль с квадратного метра и приступают к строительству, не думая о последствиях.

**Валерий Грибанов:**

– К примеру, IKEA решала вопрос с подключением к энергосетям так: несколько лет она работала на автономных генераторах. Это могло бы стать решением проблем и для других участников рынка?

**Антон Лебедев:**

– IKEA не регулируется тарифным законодательством, а потребители в жилых домах регулируются. И потребителям невозможно продать энергию по любому другому тарифу, нежели установленному Комитетом по тарифам.

**Вадим Малыш:**

– Развитие локальных источников электроэнергии – вопрос сложный. Мы как сетевая компания это направление одобряем. Так как проще построить локальный источник на 15-20 мВт, чем нам на 30-70 км тянуть 110 мВт. Но проблема в том, что объединить заинтересованных в этом вопросе лиц практически невозможно.

**Валерий Грибанов:**

– Что мешает этому процессу?

**Вадим Малыш:**

– Любая локальная установка по выработке электроэнергии, чтобы она была эффективной и был нормальный тариф, по которому сбытовая организация могла бы его купить, должна иметь в том числе и сбыт тепла. Здесь возникает разрыв: люди хотят решить проблемы с электроэнергией, а потом, когда рассматривается вопрос эффективности, они не находят никакого взаимопонимания по сбросу излишка тепла в тепловые сети. Так как часто монополисты говорят, что не примут их излишки тепла. Очень многое зависит от комплексного освоения территорий с точки зрения ресурсов. Это громадная работа, которая должна вестись на протяжении десятилетий грамотными людьми, способными посчитать, сколько электроэнергии нужно на дом. У каждого застройщика разные расчеты по потреблению: они могут отличаться в разы из-за расчетов проектировщиков.

**Александр Цвик:**

– При любой застройке 30-40% затрат уходит на энергообеспечение. Без продуманной инженерной подготовки начинать строить просто нельзя. Это касается и подключения к централизованным, и к локальным сетям. В нынешней ситуации плата за подключение к сетям оказы-



**Александр Машков,**  
председатель  
правления  
НП «Газовый  
Клуб»



вается соизмеримой или даже выше, чем затраты на создание локального источника. Задача застройщика – оценить эффективность того или иного решения. В одних регионах постройку локальных когенерационных источников власти поддерживают, а в нашем городе это сделать довольно сложно.

**Александр Машков:**

– В городе действительно очень сложно получить согласование на когенерацию. Отмечу, что в целом у газовиков проблем с застройщиками нет. Петербург газифицирован на 98%.

**Валерий Грибанов:**

– Мурино – это единственная проблемная с точки зрения мощностей территория?

**Вадим Малыш:**

– Я могу сказать, где нет проблем. Это район Кудрово, Янино. На то количество домов, которые там запланированы, мощностей достаточно. Других подготовленных территорий на границе области и города я не вижу.

**Валерий Усков:**

– С целью решения в том числе и этих проблем создан координационный совет двух губернаторов, где рассматриваются вопросы по обеспечению сетями озвученных территорий. Разработанные технические решения найдут свое отражение при корректировке генеральных схем электро-, тепло- и водоснабжения. Так что понимание того, как обеспечивать ресурсами развивающиеся территории, у нас есть. Но существуют сложности в реализации этих целей. Некоторые компании, к сожалению, недобросовестно выполняют уже утвержденные проекты планировок. Гонка за прибылью ведет к появлению параллельных сетей, подключению не к тем энергоисточникам, которые определены проектом развития территорий. Мы активно работаем над тем, чтобы не было таких отклонений. Мы планируем создать единый функциональный центр по присоединению к инженерным сетям на базе функционирующего центра Ленэнерго на Лиговском проспекте.

**Вадим Малыш:**

– Основная проблема в том, что девелоперы активно пользуются различными лазейками. Кто быстрее подключился или построился, тот и молодец. Таким образом, сами застройщики иногда вставляют друг другу палки в колеса, занимая единственный инженерный коридор входа на ту или иную территорию.

**Валерий Грибанов:**

– В качестве резюме можно сказать, что для улучшения взаимодействия требуется координация как со стороны городских властей, так и со стороны энергетиков. Именно в этом направлении и необходимо двигаться.

**цифра**

**до 20%**

от общего объема инвестиций в проект доходит доля затрат на строительство инженерных сетей

**КОТЕЛЬНЫЕ**

# Перейти на автономию

**Карина Саввина** / Автономные котельные становятся все более популярны как в жилищном, так и в промышленном строительстве. Эксперты рисуют радужное будущее для этого сегмента в России. Для Петербурга же актуальность мини-котельных объясняется состоянием труб, которые изношены настолько, что подключаться к централизованным системам становится невыгодно. ➔

Строительство мини-котельных набирает обороты в России: их активно используют не только в индивидуальном жилищном строительстве, но и в массовой застройке, и в промышленном строительстве. По словам экспертов, современные технологии и конструкторские решения, используемые в мини-котельных, позволяют экономить значительные суммы, которые ранее тратились на покупку топлива. К тому же они обеспечивают высокую теплопередачу и позволяют значительно сократить потери тепла. «То есть мини-котельные перспективны, и можно утверждать, что спрос на них будет увеличиваться», – уверен ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов.

Сейчас стоимость подобной котельной может составлять от 4 до 15 млн рублей в зависимости от вида топлива и мощности, однако эта цифра не финальная, в конце концов весь проект может обойтись в 2-2,5 раза дороже. Цена аренды может доходить до 500 тыс. рублей. Мини-котельная меньшей мощности для загородного дома обойдется примерно в 300 тыс. рублей, аналогичную установку можно использовать и на производстве.

По словам Дмитрия Баранова, конкуренция на рынке котельного оборудования весьма высока. Причем речь идет не только об иностранных производителях, работающих на отечественном рынке, но и о российских компаниях. Помимо General Electric сильны немецкие производители Buderus, Viessmann, Vaillant, Wolf, хорошо известны итальянские компании Ariston, Baxi, Beretta, Ferroli, Fondital, Sime. Бывшая ЧССР, в свою очередь, широко представ-



лена на рынке котлов: Чехия – марки Dakon, Moga, Viadrus, а Словакия – Protherm и Eleko. Есть японские, корейские, французские и швейцарские марки.

«Не стоит забывать и об отечественных производителях: Жуковский машиностроительный завод, ЗИОСАБ из Московской области, «Эван» из Нижнего Новгорода, «РусНИТ» из Рязани», – добавляет господин Баранов.

Автономные котельные работают на природном газе, угле, древесине, коксе, торфобрикете, жидком топливе или электричестве. Последний вариант требует очень мощных коммуникаций, поэтому не всегда приемлем. Природный газ оказывается примерно в три раза дешевле в эксплуатации, чем цен-

тризованное отопление, однако подвести его можно далеко не к любому сооружению. Можно сделать выбор в пользу сжиженного газа, но тогда придется купить газгольдер, в котором этот газ будет храниться, что обойдется примерно в 0,5 млн рублей.

Котельные на твердом топливе тоже экономичны, но для хранения, например, угля необходимо дополнительное помещение. Дизельное топливо достаточно удобно в использовании и распространено, но при этом довольно дорого. Для работы котельной на жидком топливе нужна мощность около 1 кВт на 10 кв. м отапливаемой площади.

«В целом по видам топлива наиболее дешевое производство тепловой энергии

## справка

➔ Всего, по данным Комитета по энергетике, в Петербурге насчитывается 697 котельных, 15 ТЭЦ и 7730 км теплосетей. В перечисленные объекты входят 150 ведомственных котельных, принадлежащих промышленным и коммерческим предприятиям. В отдельных случаях они отапливают и жилищный фонд. Кроме того, еще 15 котельных подведомственны Минобороны, в зоне их теплоснабжения находится 317 жилых домов. Основными поставщиками тепла жилищных и промышленных объектов в Петербурге являются ОАО «ТЭК-1», котельные ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», а также ЗАО «Петербургтеплоэнерго» и некоторые другие. Теплоснабжение осуществляется с использованием открытой схемы в рамках централизованной системы.

получается на угле и природном газе, соответственно, стоимость содержания и аренды варьируется в зависимости от региона и КПД оборудования», – замечает аналитик «Инвесткафе» Екатерина Шишко. Стоимость котельных, соответственно, поднимается вместе с ростом цен на сырье и повышением спроса.

Один из плюсов установок состоит в том, что строительство модульных котельных не требует длительного времени для ввода в эксплуатацию, также их себестоимость достаточно низка, и, считают эксперты, такие котельные не требуют значительных ресурсов на содержание. Модульные котельные не требуют постоянного присутствия оператора и работают автономно.

## Мини-ТЭС шагают по стране

**Карина Саввина** / При всех плюсах автономные котельные в Петербурге пока устанавливают лишь в том случае, когда подключиться к централизованным сетям не представляется возможным, и чаще всего подобные ситуации встречаются на загородном рынке.

Автономные котельные и мини-ТЭС все активней используются во многих регионах России именно в качестве замены традиционным теплосетям, снабжающим много домов. То есть когда осуществляется реконструкция жилых кварталов, в ряде случаев ставится именно мини-ТЭС, а теплоснабжение от крупных ТЭЦ прекращается. «Это весьма компактное оборудование, у него достаточно высокий КПД, расходы на его содержание и работу

не столь велики», – заявляет ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов. Особенно такие котельные востребованы в отдаленных регионах, где чаще всего происходят перебои с электричеством или его выработка в дефиците. В масштабах России это касается в первую очередь регионов Дальнего Востока, замечает аналитик «Инвесткафе» Екатерина Шишко. Однако и в других субъектах РФ заинтересовались автономными котельными. Например, власти Томской области подписали соглашение с MGF-CIS Ltd о сотрудничестве в сфере развития малой энергетики. Там построят новые мини-ТЭС и реконструируют действующие – всего восемь объектов общей мощностью 264 МВт электрической и 512 Гкал/час тепловой энергии. Объем

инвестиций должен составить 17 млрд рублей до 2015 года. Власти Московской области осенью прошлого года провели встречу с компанией General Electric по тому же вопросу, в Новосибирской области власти тоже решили сотрудничать с электрогигантом. «Видно, что процесс строительства и использования таких котельных наращивает темпы. Это выгодно еще и потому, что подобные котельные, работающие на газовом топливе, более эффективны. Так, например, в Братске новая блочно-модульная котельная на газовом топливе позволила на 5 МВт разгрузить электрокотельную «Гидростроитель», снижено потребление электроэнергии электрокотельной на 35,6 млн кВт в час. Важен и вопрос экологии, ведь газовые котельные более эко-

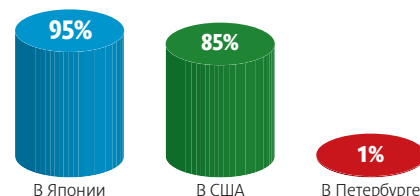
логичны, производят меньше выбросов, поскольку в газе значительно меньше азота и углерода, отсутствует зола при его сжигании», – утверждает Дмитрий Баранов. В последнее время многие застройщики начали воспринимать такую схему подключения как самое экономически выгодное решение, позволяющее пользоваться современными технологиями.

«В черте города наиболее востребованы автономные котельные в Красносельском, Пушкинском, Колпинском, Курортном, Выборгском и Приморском районах, которые больше других удалены от центра города. В целом спрос на автономные котельные стабильно высок, и в ближайшем будущем снижение интереса к ним не предвидится», – заключает директор департамента новостей NAI Besar Полина Яковлева.

Подобные установки используют и на строящихся объектах, и в качестве резервного источника энергии. По словам госпожи Шишко, выработка тепловой энергии на автономных котельных стоит дешевле, чем при централизованном отоплении, так как снижаются потери тепловой энергии при транспортировке, которые в России на настоящее время довольно высоки и составляют более 15%, особенно в сравнении с другими странами мира. Как известно, изношенность труб в Петербурге составляет от 70 до 85%, так что здесь себе-

стоимость тепла в автономной котельной на 15-20% ниже, чем от централизованного источника теплоснабжения. «Значит, можно говорить о том, что спрос на автономные котельные в будущем будет расти. Для примера, в Японии автономно отапливается до 95% жилья, в Америке – до 85%, в Европе – несколько меньше», – замечает Екатерина Шишко. По ее оценке, сегодня в Петербурге доля новостроек, строящихся с автономными котельными, невелика и составляет всего 1-2%.

## Доля жилья, отапливаемого автономными котельными



Источник: «Инвесткафе»

тарифы

# Монополиям умерят аппетиты

**Алена Шереметьева** / Владимир Путин на прошлой неделе поддержал заморозку тарифов естественных монополий в 2014 году. Так, в следующем году не будут индексироваться тарифы на газ, электроэнергию и железнодорожные грузоперевозки. Эксперты говорят, что эта мера положительно скажется на потребителях, а монополистов подстегнет заняться оптимизацией бизнес-процессов.

Предложение Минэкономразвития о нулевой индексации тарифов на услуги естественных монополий в 2014 году было одобрено президентом России на совещании по бюджетным проектам, состоявшем на прошлой неделе. Об этом заявил министр экономического развития Алексей Улюкаев.

«Прогноз, который был внесен Минэкономразвития на основе в том числе новой тарифной политики, был поддержан на совещании у президента. В соответствии с ним мы не проводим индексацию тарифов по железнодорожным перевозкам с января 2014 года, а проводим ее в январе 2015 года по уровню инфляции в 2014 году, что в наших сегодняшних проектировках означает 4,6%. Мы не проводим индексацию тарифов на газ и тарифов по электрическим сетям в июле 2014 года, а проводим ее в июле 2015 года. То же самое по инфляции 2014 года», – цитирует министра экономического развития Интерфакс.

Господин Улюкаев уточнил, что инвестиционные программы инфраструктурных монополий автоматически сокращаться не будут, и их ждет большая работа по изысканию внутренних резервов.

Генеральный директор ОАО «Россети» Олег Бударгин на совещании, посвященном вопросам работы компании в условиях ограниченного роста тарифов, заявил, что эта мера создает дополнительные стимулы для повышения эффективности и развития электросетевого комплекса, говорится в сообщении пресс-службы компании.

По словам главы «Россетей», решение руководства страны позволит максимально сосредоточить усилия компании на повышении эффективности и сокращении издержек.

«Безусловно, мы уже видим, где и какие трудности нас ожидают. Но в условиях становления новой компании «Российские сети» такое решение задает исходные условия для развития, основанного на принципах повышения эффективности и качества работы, сокращения издержек и оптимизации производственных процессов. Это позволит нам сформировать новую вертикаль управления, новую программу надежности, новую программу развития электросетевого комплекса», – отметил Олег Бударгин.

Год «нулевого тарифа», по словам господина Бударгина, – это период для наведения порядка в электросетевом комплексе и устранения имеющихся недостатков.

Дмитрий Кумановский, начальник аналитического отдела ИК «ЛМС», считает, что в условиях неустойчивости экономики решение о заморозке тарифов носит положительный характер. «В первую очередь от принятия решения о заморозке тарифов выиграют потребители, но монополисты в перспективе тоже смогут извлечь из этого пользу за счет проведенной оптимизации и поддержки со стороны государства», – говорит господин Кумановский.

По словам Екатерины Шишко, аналитика Инвесткафе, в части электроэнергетики эта мера будет касаться в первую очередь передачи по магистральным сетям ФСК ЕЭС. По ее подсчетам, это отразится на выручке от передачи электроэнергии ФСК ЕЭС по итогам 2014 года в размере приблизительно 7-7,5 млрд рублей при прочих равных условиях.



Заморозка тарифов позволит потребителям сэкономить, а монополистам – заняться повышением эффективности и сокращением издержек

«Целью таких мер является не только стремление государства уменьшить рост инфляции и подстегнуть рост ВВП, но и побудить монополии экономить на издержках и повышать эффективность. Несомненно, доходы сетевых организаций будут сокращаться», – рассуждает госпожа Шишко.

Дмитрий Жданов, ведущий аналитик Банка БФА, полагает, что заморозка тарифов не окажет какого-либо существенного влияния на экономику, так как затрагивает, по сути, лишь один 2014 год. «Даже в своих прогнозах Минэкономразвития корректирует рост ВВП на следующий год лишь на незначительные 0,2 п.п. с 2,8 до 3% при снижении прогнозной инфляции с 5 до 4,6%», – отмечает господин Жданов.

«Как ожидается, выиграть от данной инициативы должны предприятия, пользователи услуг естественных монополий, то есть практически весь промышленный сектор. Трудно сказать, насколько серьезно предприятиям удастся сэкономить на издержках, но очевидно, что это в любом случае будет для них неплохим подспорьем на фоне снижающихся доходов в условиях сокращения спроса на их продукцию», – комментирует Дмитрий Жданов. – Програвшими, как водится, станут сами естественные монополии, реализующие масштабные инвестпрограммы, и для которых тариф, по сути, является одним из важнейших источников их финансирования. На фоне заявлений руководства страны о том, что инвестиционные программы монополий пересматриваться не будут, и призывать изыскивать резервы для экономии внутри самих компаний, сокращая операционные затраты, им придется либо пожертвовать рентабельностью бизнеса, сохранив все как есть, либо снижать расходы, в том числе и на содержание управленческого аппарата. Почему-то думается, что большинство монополий пойдет первым путем, который не добавит им привлекательности в глазах инвесторов в преддверии ожидаемых приватизаций. В особенности это может быть актуально для распределительно-сетевых компаний, разговоры о приватизации

которых после определенного ажиотажа постепенно сходят на нет».

По оценкам Дмитрия Баранова, ведущего эксперта УК «Финан Менеджмент», принятие такого решения может способствовать тому, что увеличение инфляции в следующем году может быть не столь большим. «Также эта мера может способствовать тому, что потребителям услуг естественных монополий будет проще планировать свою деятельность, зная, что тарифы не изменятся», – говорит господин Баранов.

«Что касается резкого роста тарифов естественных монополий после 2014 года, которое прогнозируют некоторыми СМИ, то этого ждать не стоит. Во-первых, потому что сами власти вряд ли согласятся на это, во-вторых, уже достаточно давно в стране обсуждается вопрос установления долгосрочных тарифов, и не исключено, что по итогам 2014 года может быть принято такое решение. То есть тарифы будут увеличены, но на не очень большую величину по сравнению с 2014 годом, и сделано это будет на несколько лет вперед», – полагает Дмитрий Баранов.

МНЕНИЕ



**Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финан Менеджмент»:**

– Такая мера может негативно сказаться на инвестиционной привлекательности монополий, ухудшит условия привлечения ими заемных средств, скажется на объемах платежей, поступающих от них в бюджеты всех уровней. Поэтому если такое решение все же будет принято, то не исключено, что государству придется каким-либо образом компенсировать естественным монополиям замораживание тарифов.

НОВОСТЬ

## Scavery построит элитный дом в центре

**Николай Волков / Компания Scavery планирует вывести на рынок первый девелоперский проект. На Шпалерной ул., 51, будет построен жилой дом в соответствии с правилами золотого сертификата LEED – это первый объект с такими стандартами в Петербурге.**

Как заявляют представители компании, он будет соответствовать высшему стандарту экологичности и энергоэффективности. Однако эксперты сомневаются, что для потенциальных покупателей экологичность станет решающим фактором для приобретения жилья.

Участок был приобретен у компании Legenda год назад. Стоимость сделки не озвучивается, но, по оценке экспертов, она составила 700-800 млн рублей. По словам генерального директора Scavery Андрея Сиротина, на территории в 1,1 га, расположенной за бизнес-центром «Таврический», будет построен элитный 8-этажный жилой комплекс общей площадью 50 тыс. кв. м. Компания намерена инвестировать в строительство почти 60 млрд рублей.

В ноябре текущего года компания надеется завершить получение разрешительной документации и начать строительство. «Это будет первый в России жилой комплекс, который будет возводиться в соответствии с правилами золотого сертификата LEED. В доме будет создана система сбора дождевой воды для полива зелени на территории комплекса, приточно-вытяжная вентиляция. В результате водопотребление здания снизится на 50%, а теплопотери – на 30%. Будущие жильцы будут экономить на «коммуналке» до 2 тыс. рублей в месяц. Кроме того, мы предусмотрели возможность зарядки электромобилей на подземной парковке и отдельную парковку для велосипедов», – рассказал Андрей Сиротин.

По мнению экспертов, проект имеет все шансы на успех, но не благодаря «зеленой» теме, а скорее из-за удачного местоположения участка. Сейчас идет активное развитие проектов около Смольного. На сегодняшний момент здесь строятся два проекта – «Смольный проспект», «Смольный квартал». Условно попадают в орбиту Смольного «Парадный квартал», также совсем недавно был введен в эксплуатацию еще один проект – «Александрия». Как говорит Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера», объекты у Смольного интересны покупателям. «Здесь влияет не только статусное соседство со Смольным, но и в целом уже сложившийся престиж этой территории. Плюс к тому наличие по соседству зеленой зоны и такой красивой достопримечательности, как Смольный собор», – уверен он.

Аналитики считают, что вне зависимости от стандарта проект будет успешно продан. По данным компании Knight Frank Spb, предложенные квартиры в строящихся элитных жилых комплексах за прошедший год увеличилось с 131 тыс. до 161 тыс. кв. м. С начала года на рынок вышло 25 650 кв. м жилья. Объем спроса за шесть месяцев, по данным аналитиков, превысил предложение – 27 600 кв. м.



## Андрей Изотов: «Все новостройки области должны стать арендным жильем»

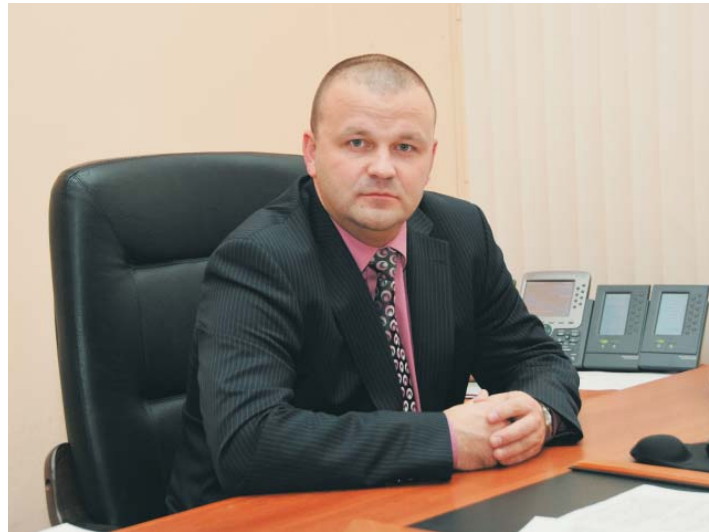
**Максим Шумов** / Министр строительства и территориального развития Мурманской области Андрей Изотов рассказал «Строительному Еженедельнику» о наращивании объемов малоэтажного строительства и перспективах ликвидации аварийного жилья. ➔

– Сегодня Мурманская область по объемам ввода жилья находится в числе аутсайдеров. Есть ли предпосылки для изменения этой ситуации?

– Хочу отметить, что основными приоритетами государственной политики Мурманской области в области обеспечения населения региона доступным, качественным жильем и жилищно-коммунальными услугами по-прежнему является стимулирование развития жилищного строительства, увеличение объема ввода жилья, в том числе за счет строительства жилья экономического класса и развития рынка арендного жилья. Важная роль отводится переселению граждан из аварийного жилищного фонда во вновь построенные дома малой этажности, а также проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории региона. Кроме того, мы должны работать над созданием условий для развития сектора индивидуальной жилищной застройки. В 2009-2012 годах за счет всех источников финансирования в нашей области было построено 1386 новых квартир общей площадью 97,2 тыс. кв. м. А в минувшем году в регионе сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 24,3 тыс. кв. м, что составляет 104,9% к уровню 2011 года. Не более 25 тыс. кв. м жилья будет введено в 2013 году. Конечно, с одной стороны, этого недостаточно, а с другой стороны, мы знаем, что по уровню жилищной обеспеченности в расчете на одного жителя Кольского Севера Мурманская область имеет весьма неплохой показатель – 24,7 кв. м на человека. Для сравнения, в России этот показатель составляет 22,4 кв. м на человека, а по Северо-Западному федеральному округу – 24,5 кв. м на человека. В отличие от регионов средней и южной полосы, на Севере высокая стоимость строительства: в домах малой этажности она составляет 41 тыс. рублей за 1 кв. м, в многоэтажных домах приближается к цене 57 тыс. рублей за 1 кв. м. В Мурманской области большая часть жилищного фонда находится в частной собственности граждан, на 31 декабря 2012 года его доля составляет 76,7% жилищного фонда региона. Это обеспечивает достаточное количество предложений на вторичном рынке недвижимости. Цена за «квадрат» в Мурманске приближается к 43-44 тыс. рублей.

– То есть жители Мурманской области предпочитают иметь жилье именно в частной собственности?

– Без сомнения. Помимо того что северяне предпочитают местные квартиры закрепить за собой на праве собственности, в последние годы жители области стали вкладывать деньги в строительство на Севере частных домов. Отмечу, что раньше большая часть северян предпочитала иметь частные домовладения за пределами Мурманской области. Сейчас в общем объеме ежегодного ввода жилья



доля индивидуального жилищного строительства составляет 25%.

– Если есть устойчивый спрос на жилье, почему же такой низкий объем предложения?

– В последние два года многоквартирное жилищное строительство в регионе фактически ориентировано на социальный заказ муниципальных образований. Новые дома строятся для расселения аварийного жилищного фонда. Наша задача на ближайшие пять лет – расселить не менее 49 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда. И на мой взгляд, такими же темпами надо возводить в области и арендное жилье. Сейчас в области реализуются мероприятия, направленные на формирование арендного сектора жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для предоставления внаем гражданам, имеющим невысокий уровень дохода. В период 2013-2020 годов запланировано строительство пяти арендных домов эконом-класса общей площадью жилья 17,1 тыс. кв. м, в которых граждане смогут арендовать квартиры по стоимости ниже рыночной. Наличие в составе муниципального жилищного фонда арендного жилья позволит решить проблему социальных очередей в муниципальных образованиях. На начало 2013 года в органах местного самоуправления Мурманской области на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоит более 11,4 тыс. семей. При этом 51% очередников (6301 семья) состоят на учете более 10 лет. Именно поэтому мы поддерживаем идею, озвученную недавно на съезде городов Заполярья и Крайнего Севера, о том, что практически все муниципальные новостройки должны стать арендным жильем, должны быть встроены в систему некоммерческого найма. Однако финансово вытянуть такое

строительство ни областной, ни местные бюджеты не в состоянии, и потому было внесено предложение законодательно закрепить финансирование из федерального бюджета строительства арендного жилья на северных территориях.

– Как идет работа по расселению аварийного жилья?

– Для того чтобы ликвидировать аварийный жилищный фонд, который признан аварийным и подлежащим сносу в связи с физическим износом в процессе эксплуатации до 1 января 2012 года, нам надо построить дополнительно минимум 38 тыс. кв. м жилья. Это позволит обеспечить переселение более 2 тыс. граждан из 270 многоквартирных домов. Для этого в регионе с 2010 года было разработано

5 адресных программ с привлечением средств Фонда содействия и реформирования ЖКХ. За два года реализации программ построено 7 жилых домов (4 малоэтажные), в которые переселен 321 человек из 37 аварийных домов.

Постановлением правительства области от 1 октября 2010 года утверждена целевая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Мурманской области» на 2013-2015 годы. В ее рамках планируется расселить 2147 человек из 191 дома. Все дома, которые строятся для переселения жителей из аварийного фонда, малоэтажные. В городах это трехэтажные дома, в селенных пунктах – не выше двух этажей. И доля малоэтажного строительства за счет увеличения объемов индивидуального жилищного строительства будет увеличиваться. К 2018 году запланировано увеличение объемов малоэтажного жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, до 30%.

– Как законодательно оформлены все планы, о которых вы рассказали?

– В Мурманской области разрабатывается и проходит процедуру согласования государственная программа Мурманской области «Обеспечение комфортной среды проживания населения региона» на 2014-2020 годы. Программа направлена на создание условий для формирования рынка доступного жилья, повышение качества жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, а также на установление комплекса мер государственной поддержки при обеспечении жильем отдельных категорий граждан. В рамках программы будут мобилизованы все ресурсы, имеющиеся в распоряжении органов государственной власти Мурманской области и органов местного самоуправления, будь то финансовые, земельные или организационные.

### Показатели по вводу в эксплуатацию жилья

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Число домов, ед.	38	17	50	32
Общая площадь, кв. м	22 109	27 645	23 180	24 327
В % к предыдущему году		в 2,4 р.	125,0	83,8
Число квартир, ед.	290	397	263	436
Средний размер квартиры, кв. м общей площади	76,2	69,6	88,1	55,8
Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилья, <sup>1</sup> тыс. рублей	33,0	51,2	39,8	43,0
Из строки «Общая площадь», кв. м				
Жилые дома по типам строительства				
многоквартирные	16 137	23 300	10 143	13 215
индивидуальные <sup>2</sup>	5972	1597	4777	4625
Справочно: Россия				
Общая площадь, в % к предыдущему году	93,5	97,6	106,6	105,6

<sup>1</sup> Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроженных помещений, без домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств.

<sup>2</sup> Построенные населением за счет собственных и заемных средств.

Источник: Мурманскстат

# Проблемы северной стройки

В последние годы Мурманская область серьезно отстает от других регионов Северо-Запада по объемам ввода жилья. «Строительный Еженедельник» обратился к руководителям строительных организаций с вопросом о ключевых проблемах и перспективах развития отрасли в регионе. ➔



**Иван Жура, главный инженер ООО «Овимо»:**

— Перспективы развития строительной отрасли региона далеко не радужные по ряду причин.

Высокоразвитая строительная отрасль региона в настоящее время переживает упадок. Крупные строительные тресты из-за отсутствия заказов в 1990-е годы развалились, и на их основе создано множество мелких строительных организаций, которые в 2000-2010 годы успешно выжили в условиях поддержки малого бизнеса. Но сегодня в силу изменения законодательства в строительной отрасли, отказа от поддержки малого бизнеса, увеличения тарифов на энергоносители и ставок отчислений в пенсионный и другие фонды выживать становится все тяжелее. В результате количество действующих организаций неуклонно сокращается. Административная и судебная системы также не способствуют, а чаще ухудшают положение малых и средних строительных организаций, которые составляют основу СРО. Так, муниципальные закупки составляются с обременениями, которые не под силу малым и средним строительным организациям, а крупный строительный бизнес захватывает все выгодные контракты и в дальнейшем использует малые организации, но за меньшие деньги. В результате у малых предприятий не остается средств для развития. Отсутствие объектов не позволяет малым предприятиям планировать работы хотя бы на полгода вперед. Малые строительные организации несут бремя высоких тарифов на электроэнергию, частично покрывая расходы жилищно-коммунальной сферы. Рост тарифов на топливо заметно отражается на экономике малого предприятия. Отдельный разговор — это ценовая политика в строительной отрасли, которая приводит в конце концов к невозможности выхода на объекты. Беспредел чиновников также снижает цену на строительную продукцию из-за отказа от повышающих коэффициентов за стесненность и за вредные условия труда. Все эти факторы уменьшают престижность труда строителей, заставляют многие организации отказываться от политики развития, отдавая предпочтение политике выживания.



**Игорь Кардаш, генеральный директор ООО «Управление строительными и проектными работ»:**

— Самая главная проблема строительного комплекса Мурманской области — это нехватка квалифицированных кадров.

И эта проблема, по большому счету, относится ко всей строительной отрасли России. В наши лихие 1990-е годы произошло «вымывание» профессионалов из отрасли. В это неспокойное время на стройку никто не шел. Экономикой правил рынок. Поэтому сейчас мы и столкнулись с тем, что нам, ветеранам отрасли, нет адекватной замены. И самый большой провал как раз в пласте специалистов среднего возраста. Очень мало 35-45 летних специалистов. До последнего времени на стройке оставались только люди в возрасте. Хотя начиная с 2000-х положение начало меняться. Грамотные ребята начали приходить после



ООО «Управление строительных и проектных работ» осуществляло строительный контроль «Российского научного центра на архипелаге Шпицберген» в пос. Баренцбург

окончания учебы в институтах. Это молодые люди, которые могут и хотят учиться.

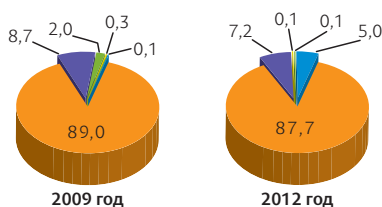
К сожалению, строительный комплекс Мурманской области раздроблен на множество мелких организаций. Нет централизованной системы строительных работ. В советское время у нас был главк, были тресты, в их составе были СМУ. И таким образом планово выстраивалась четкая и ясная экономическая модель. Саморегулирование, НОСТРОЙ — это, бесспорно, хорошо. Но сегодня региональных строителей нужно объединять прежде всего экономически. Мелкие подрядчики не в состоянии освоить по-настоящему крупный объект. В результате большая часть небольших компаний области берется только за ремонты. Нужно создать некую модель, где у строительных организаций был бы единый экономический центр, чтобы подрядчики не бегали в поисках работы. И этот центр был бы в ответе за качество и безопасность выполняемых своими подопечными работ.



**Михаил Шинев, директор ООО «Интердизайн»:**

— Начиная с 1993 года я занимаюсь собственным строительным бизнесом. Я прошел все этапы становления нашего незрелого капитализма. И сегодняшнее состояние капитализма я бы назвал одним словом — жлобский. В этом году я столкнулся с таким отношением, что заказчики не считают нужным платить за выполненные заказы. Это проблема номер один. Это счи-

тается экономически нецелесообразным. Обращаться в суд бесполезно — никаких серьезных санкций к таким заказчикам не может быть применено. Сейчас более конкурентоспособными оказываются те организации, которые отвергают все принципы и правила. И это касается даже не столько частных заказчиков, сколько государственных или окологосударственных, например больших предприятий с госучастием. В качестве примера могу привести комбинат «Апатит». Руководство комбината открыто заявляет о том, что строители должны стоять на коленях. Это градообразующее предприятие двух городов, и они знают, что небольшим подрядчикам от них никуда не деться. Сегодня комбинат работает с подрядчиками по нормативной базе IV квартала 2010 года и еще с понижающими коэффициентами. Они просто навязывают строителям такие условия. Другой бедой строительного сектора является взаимодействие с властью. Чиновники занимают схожую, потребительскую позицию по отношению к строителям. Им нужно решить свои задачи, закрыть зону ответственности, отчитаться



Источник: Мурманскстат

Распределение действовавших строительных организаций, ед.

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Всего	886	742	597	566
Организации (без субъектов малого предпринимательства) с численностью работников более 15 человек	35	26	22	15
Средние предприятия	12	13	9	6
Малые предприятия	851	716	575	551
Микропредприятия	703	591	460	421
Из строки «Всего» с численностью работников, человек				
до 100	865	726	583	556
101-250	15	10	9	6
свыше 250	6	6	5	4

Источник: Мурманскстат

Основные фонды коммерческих строительных организаций (без субъектов малого предпринимательства)

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Наличие основных фондов по полной учетной стоимости на конец года, млн рублей	1597	1611	1262	3524
Степень износа основных фондов на конец года, %	46,8	50,0	50,7	49,3
Коэффициент обновления основных фондов, %	2,4	5,4	15,3	4,9
Коэффициент выбытия основных фондов, %	0,6	0,9	1,7	0,7

Источник: Мурманскстат

перед общественностью. Сегодня чиновники составляют контракты таким образом, что строители изначально находятся в проигрыше. Сейчас у нас активно борются с коррупцией. Это приводит к тому, что чиновники начинают искать новые формы отката.



**Александр Поляшов, заместитель директора ООО «Ремстрой»:**

— Самой большой нашей проблемой является 94-ФЗ. Вот смотрите, у нас есть

Госстрой РФ, который рассчитывает трудозатраты, стоимость материалов и т. д. Потом региональные отделения приводят эти расчеты в соответствие с местными расценками, и по нормам все закладывается в смету. И мне кажется, если эти грамотные специалисты с тремя «вышками» рассчитали, что дом стоит столько-то, значит, у меня нет оснований им не верить. Но доходит дело до процедур по 94-му закону, и мы начинаем воевать друг с другом за объекты. Если мы не будем участвовать в конкурсе — мы все разоримся. И в ходе конкурса я вынужден сбрасывать цену. И тут дело доходит до абсурда. 5% понижение — это еще терпимо, но 10% станет обременительно для большинства областных подрядчиков и в конце концов скажется на сроках и качестве работ. А ведь дело доходит и до 40-50% дисконта. Невозможно выполнить объект стоимостью в 1 млн рублей за 500 тыс. Это значит, что качество материалов будет ниже некуда. Сами критерии подбора подрядчика неверные. Главным критерием в рамках 94-ФЗ является цена. Откуда пришел подрядчик, что у него за специалисты в штате, какие объекты выполнил — совершенно неважно. И пока ситуация не изменится, будут страдать и заказчики, и подрядчики.

# Николай Крапивин: «Глобальное освоение Севера осталось в прошлом»

**Максим Шумов** / Директор НП «Жилищно-строительное объединение Мурманска» Николай Крапивин рассказал «Строительному Еженедельнику» о снижении стратегического интереса к северу страны и о необходимости усиления координаторов в деятельности НОСТРОЙ. ➔

## Как можете охарактеризовать перспективы развития экономики региона?

Перспектива развития любого сектора экономики определяется прежде всего решениями российского правительства. Было время, когда государство вкладывало реальные средства в развитие Севера и в ответ получало рыбу, минеральные удобрения, металлы, транспортный транзит и, наконец, влияние на просторах Ледовитого океана. Было время, когда на высшем уровне были слышны заявления о том, что Север стране не нужен, и жители северной России очень переживали такое отторжение со стороны официальных лиц страны. Сейчас же более-менее все идет в правильном направлении. Моногорода, связанные с производством, развиваются стабильно, и за их будущее можно не волноваться. А вот города, связанные с Северным флотом и кораблестроением, будут умирать. Для развития региона необходимо развивать морской флот, морские перевозки, может быть (в какой-либо форме), кораблестроение, осваивать новые производства (разведение рыбы, морепродуктов, туризм и проч.), но и в этом случае неминуемо будет происходить отток населения. Видимо, комплексное освоение Севера, глобальные стройки на этих территориях, которые имели место в советское время, страна оставила в прошлом. Я надеюсь, что впереди у нас большой объем работы по капитальному ремонту жилого фонда. Стратегически правильно было бы создать модель северного города, где жизнь будет не хуже, чем у соседей. Крайне необходимо обновить коммуникации, утеплить дома, обустроить дороги, построить производственные мастерские, торговые центры. Хотелось бы, чтобы люди гордились своей страной, своим городом.

## Этот процесс необратим? Можно ли вернуть интерес к Северу?

Дело в том, что самый успешный капитализм развивался именно в морских державах. Посмотрите на Великобританию, на Голландию, Германию. Даже Китай и Индия развиваются семимильными шагами. Именно потому что грамотно используют выход к океану. Потому что это транспортные пути, а значит, рынки сбыта. А мы вроде и строим капиталистическое общество, но искажаем основные его принципы. Вместо строительства работающей в едином ритме системы мы разбили экономику на сферы интересов, и каждый гнет свое. Есть порт – выход к морю, но тарифы на железнодорожные перевозки просто зашкаливают и тормозят любые экспортные инициативы. Или, например, рыбодо-



бывающая отрасль. Приходят в северный порт российские рыбаки. Группа пограничников просто вываливает рыбу на причал и начинается долгий и мучительный процесс оформления документов. За это время рыба начинает тухнуть. Взглянуть на ту же Норвегию – там груз сразу помещают в холодильник, а единственный специалист параллельно оформляет все документы.

## То есть все дело в административных барьерах?

Я не хочу говорить об административном давлении или барьерах. Я бы сказал так: мы все, власти и бизнес, не умеем быть полезными и нужными друг для друга. Именно это обеспечивает эффективную экономику на Западе. Та же Америка кует свою экономику танками. Они любят свою страну и готовы защищать экономические интересы как путем введения эмбарго, так и военным вмешательством. Я не призываю к насилию и революции, но все планы российского правительства в отношении северных территорий какие-то слабые. Нет ярко выраженного интереса. Но сегодня Север можно и нужно включать в экономическую модель, в индустрию России. Почему бы, например, не строить в Мурманске крупные океанские лайнеры? У нас есть глубоководный порт. Да, сюда дорого везти металл. Но открытие большого производства и большой заказ могут окупить логистику. Нужно развивать и торговый порт в Мурманске. И сделать так, чтобы он переваливал не только уголь, как происходит сейчас, но и экспортировал какие-то действительно классные вещи. Не только сырье, но и новые

технологии. А без таких инициатив, без крупной стройки занятость населения падает. Начинается опять же большой отток хороших специалистов. И рано или поздно настанет точка невозврата – они перестанут возвращаться из трудовых командировок. Останутся жить и работать в Петербурге, Москве или Сочи.

## Какие законодательные пробелы сегодня беспокоят мурманских строителей? И есть ли примеры удачных новелл?

Сегодня нас очень беспокоит механизм проведения аукционов. В рамках аукционов конкурсанты настолько легко опускаются в цене, что возникает вопрос: а на какие деньги вы будете закупать материалы? Можно сделать вывод о том, что в результате будут использоваться материалы очень низкого качества. Но ведь и заказчику это не нужно. Получается удивительная схема: конкурс проведен, но и заказчик, и приличный подрядчик в проигрыше. А налоги? Кто их будет платить, если в цене опустили ниже себестоимости?

В настоящее время строителям из Мурманской области проводить строительные и ремонтные работы где-то далеко от дома просто нерентабельно – это большие расходы при малой прибыли. Им проще насовсем переехать в центральную Россию. У нас есть партнеры, которые сегодня все реже участвуют в аукционах, поскольку потеряли веру в справедливость. Я бы предложил разрешить Мурманской области проводить аукционы согласно 94-му Федеральному закону на

своей, мурманской площадке среди своих строительных компаний.

## Несколько лет назад отрасль перешла от лицензирования к саморегулированию. Насколько эффективно, на ваш взгляд, сегодня работает институт?

Практика саморегулирования пока что мне симпатична. Я бы предложил усилить роль координаторов НОСТРОЙ в округах, введя их в состав совета. Таким образом совет просто обретет дополнительный вес, авторитет. Да и саморегулируемые организации в регионах станут ближе к совету, и большинство вопросов будет решаться с ободной пользой. Повестку дня совета нужно формировать через координаторов федеральных округов, тогда решения данного органа управления станут значимыми, умными, понятными.

Кроме того, предложения НОСТРОЙ следует ввести в перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства в соответствии с Приказом Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2009 года № 624. Этот перечень уже лежит в Минрегионе РФ. Национальному объединению строителей сегодня необходимо усилить работу с Ростехнадзором в плане поддержки СРО и скорректировать бюджет объединения, сделать его рабочим.

В остальном, мне кажется, все идет хорошо, вижу много интересных, замечательных людей, любящих свою работу.

## Насколько обеспечены работой подрядные организации региона?

В бюджете Мурманской области на строительство и ремонт заложены приличные деньги. Дело в том, что некоторые предприятия могут увеличить объемы выполняемых работ, но не могут получить заказы.

Необходимо научиться работать в русле рыночных тенденций, в стиле капитализма: участвовать в аукционах, побеждать в них, учиться работать с банками, учиться просто хорошо и качественно делать свою работу.

## Как можете оценить кадровое обеспечение отрасли? Идут ли молодые специалисты на стройку?

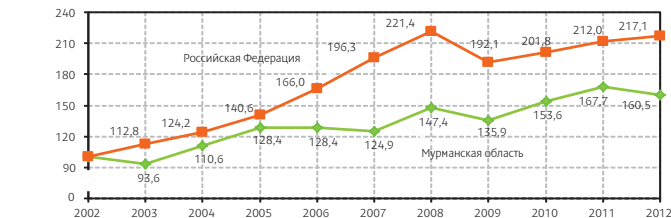
К сожалению, за годы реформ, на рубеже тысячелетий мы многое утратили. Пропала преемственность, произошел разрыв трансляции опыта от ветеранов к молодым. Профессия «строитель» перестала быть престижной, перестала быть хорошо оплачиваемой.

Здания и сооружения, находящиеся в незавершенном строительстве организаций (без субъектов малого предпринимательства), на конец года, ед.

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Всего <sup>1</sup>	952	1058	989	872
приостановленные или законсервированные	398	363	412	358
Жилого назначения <sup>1</sup>	41	37	30	28
приостановленные или законсервированные	26	23	17	15
Нежилого назначения	911	1021	959	844
приостановленные или законсервированные	372	340	395	343

<sup>1</sup> Без индивидуального строительства, заказчиками которого являлись физические лица.  
Источник: Мурманскстат

Динамика объема работ и услуг, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство»



Источник: Мурманскстат

# Ориентация на эконом-сегмент

**Роман Русаков** / По прогнозам аналитиков, в ближайшие годы доля жилья эконом-класса на рынке загородного жилья удвоится. Сегодня, по разным оценкам, она составляет от 15 до 30%. ➔

Попытки вывода формата загородных жилых комплексов на рынок отмечались еще в начале 2000-х, но тогда это были единичные проекты на дорогих направлениях, ориентированные на соответствующую аудиторию. Недорогие проекты стали появляться после 2008 года.

Отчасти это связано с исчерпанием ресурсов на рынке земли в черте Петербурга – с дефицитом территорий под застройку их цена росла, что приводило к росту стоимости жилья. В результате началось активное освоение пригородных зон – сейчас идет формирование малоэтажных жилых комплексов для постоянного проживания среднего класса.

## Малая доля

Как рассказал Алексей Иванов, руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс», в Подмоскovie площадь квартир в загородных жилых комплексах начинается от 20 кв. м, стоимость 1 кв. м – от 23 тыс. рублей. «Именно невысокая цена (в сравнении как с городской квартирой, так и с таунхаусом и коттеджем) в сочетании с плюсами загородного образа жизни делают формат востребованным. К тому же многоквартирный проект может позволить себе более развитую инфраструктуру», – говорит он.

Впрочем, цена в 23 тыс. рублей – это скорее из области курьезов. Как говорят аналитики, стоимость 1 кв. м в наиболее доступных жилых комплексах ближайшего Подмоскovie – Молодежный городок (10 км Ярославского шоссе), Заречный (9 км Новорязанского шоссе), Берез (8 км Ленинградки), Марурино (9 км Новорязанского направления), Опалиха (10 км Волоколамского шоссе) колеблется в пределах 58-62 тыс. рублей за 1 кв. м.

Под Петербургом стоимость жилья несколько ниже. Юлия Троицкая, специалист по маркетингу ЗАО «БФА-Девелопмент», подсчитала, что средняя цена квадратного метра в малоэтажном «экономе» за городом сегодня равна 50 тыс. рублей.

Она говорит, что доля малоэтажного жилья эконом-класса в общем объеме предложения загородного рынка составляет сегодня примерно 30%, или около 170 тыс. кв. м.

Впрочем, директор департамента новостроек NAI Besag Полина Яковлева долю жилья эконом-класса оценивает несколько ниже. «На сегодняшний день доля такого жилья в общем объеме загородного предложения составляет 10-15%, но в ближайшие несколько лет показатели могут вырасти до 25-30% в связи с активным развитием данного сегмента», – считает она.

Юлия Назарова, ведущий специалист группы консалтинга КГ «ЛАИР», также оценивает долю эконом-сегмента в 15%.

## Пространственно-временная зависимость

«Объекты эконом-класса – как высотные, так и малоэтажные – возводятся с использованием более дешевых технологий и материалов (монолит, монолит железобетон, панель), нежели проекты классом выше, отделку в таких домах застройщик не осуществляет. Наибольшим спросом пользуются проекты, расположенные в приграничной зоне Петербурга и не далее 30 км от города», – рассказала госпожа Троицкая.



Максимальное приемлемое расстояние для формата «альтернатива квартире» – около 40 км от черты города

Павел Едемский, директор департамента загородной недвижимости агентства недвижимости Home estate, полагает, что в ближайшее время расстояние до города расти у комплексов такого формата не будет: «Что касается удаленности жилья для постоянного проживания от города, то как бы ни хотели этот диапазон расширить девелоперы, сейчас предпосылки к этому особо нет: дороги хоть и улучшаются, значительных изменений это не приносит, пробки только растут, бензин не дешевеет».

## Средняя цена квадратного метра в малоэтажном «экономе» за городом сегодня равна 50 тыс. рублей

«На наш взгляд, максимальное приемлемое расстояние для формата «альтернатива квартире» – около 40 км от черты города. Однако при наличии хорошей и малозагруженной транспортной магистрали эта цифра может быть и больше. В целом же люди оценивают не столько километраж, сколько затрачиваемое на дорогу время. Верхний допустимый предел – 1-1,5 часа в одну сторону», – поясняет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Господин Едемский отмечает, что пока рост сегмента сдерживается рядом экономических факторов: «Жилье эконом-сегмента – это то жилье, которое может себе позволить представитель среднего класса. А это, как правило, подразумевает ипотечное кредитование, субсидии и пр. К сожалению, как известно, на рынке загородного жилья в Петербурге льготное кредитование практически не развито, что и тормозит развитие всего рынка, то есть у спроса есть определенный предел».

## Параметры

Полина Яковлева отмечает, что жилье эконом-сегмента в малоэтажных комплексах, предназначенное для постоянного проживания, должно быть в первую

очередь обеспечено всеми городскими коммуникациями. «Кроме того, малоэтажные комплексы должны обладать хорошей транспортной доступностью и иметь необходимые объекты социальной инфраструктуры в непосредственной близости от них. Стоимость квартир в данных проектах в среднем варьируется от 1 до 4 млн рублей в зависимости от расположения объекта и его площади. Стоит отметить, что стоимость объектов, расположенных на севере города, может быть в два

раза выше, чем цена объектов, которые находятся на юге. В среднем площадь однокомнатной квартиры составляет порядка 30-35 кв. м, двухкомнатной – 45-55 кв. м, а трехкомнатной – 69-75 кв. м».

Дмитрий Ковальчук, генеральный директор компании «Пробизнес-Девелопмент», продолжает: «Наиболее ликвидны квартиры небольшой площади, поскольку основной мотив приобретения малоэтажного жилья за городом для постоянного проживания – это экономия. Покупка квартиры в малоэтажном жилом комплексе – хороший выход для тех, кто не может себе позволить квартиру в городе».

Малоэтажное загородное жилье для постоянного проживания строится сегодня на землях ИЖС, где возможно оформить регистрацию, или ДНП (условно постоянное проживание), регистрация в которых будет возможна, если Государственная Дума примет разработанный соответствующий закон.

«Учитывая, что загородное жилье – это семейное жилье, застройщики продумывают варианты обеспечения будущих жителей социальной и коммерческой инфраструктурой. Если есть возможность пользоваться инфраструктурой ближайшего населенного пункта, то девелопер ограничивается строительством небольшо-

го детского сада и нескольких магазинов, если ближайший населенный пункт находится сравнительно далеко, то на территории поселка отводится большая территория под объекты инфраструктуры. В этом случае затраты окупаются, если коттеджный поселок насчитывает не менее 200 домовладений. Сегодня загородный рынок жилья находится на начальном этапе развития. Часто запросы потенциальных покупателей не соответствуют финансовым возможностям, не урегулированы вопросы со статусом земли, серьезным препятствием является низкий уровень транспортной доступности. Пути формирования рынка пока трудно прогнозируются», – рассказывает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаль».

«В обозримом будущем формирование субурбий по образцу западных в России маловероятно. Чтобы сформировать такой тип жилья для среднего класса, нужно начинать активное развитие транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. При этом идея все равно не будет эффективной, пока рабочие места сконцентрированы в городе. Проблемы ежедневной миграции работающих жителей малоэтажных районов сведут всю прелесть загородной жизни к нулю», – считает Юлия Назарова.

**Средняя стоимость индивидуального домовладения и средняя площадь в коттеджных поселках эконом-класса на 01.07.2013 (без учета таунхаусов)**

Класс	Средняя площадь, кв. м	Средняя цена за дом, млн рублей
Эконом	138	4,7
Комфорт	174	7,8
Бизнес	226	15,7
Элит	369	47,8

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

## НОВОСТИ

**➤ Арбитражный суд оштрафовал ООО «Воздушные ворота Северной столицы» на 50 тыс. рублей.**

Штраф наложен по иску Северо-Западного управления Ростехнадзора за то, что консорциум как следует не контролирует возведение турецкими рабочими здания нового терминала аэропорта Пулково. В перечне претензий к ответчику Ростехнадзор указал 100 пунктов. В этом списке есть претензии к системе вентиляции, гидроизоляции, качеству исполнения перекрытий нового терминала и его противопожарному оборудованию. Истец требовал суд признать ООО «ВВСС» виновными в неисполнении законного предписания органов надзора и привлечь организацию к административной ответственности. На протяжении полутора часов представители «Воздушных ворот Северной столицы» доказывали, что в их действиях как генподрядчика, но вовсе не заказчика и застройщика, отсутствует как событие, так и состав правонарушения. Доказательства в виде чехол-коробок с бумагами оказались настолько весомы, что судья Ольга Анисимова удивилась. Но в результате рассмотрения дела позиция истца представилась ей более основательной, что и сказалось на принятом решении. В итоге суд признал консорциум виновным в нарушении ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ и назначил «Воздушным воротам» штраф в 50 тыс. рублей. На обжалование постановления у ООО «ВВСС» есть 10 дней – до 21 сентября включительно.

**➤ Петербургский ЗакС хочет согласовывать кандидатуры глав районов и председателей комитетов.**

Проект закона разработал депутат Максим Резник. Согласно законопроекту, будут внесены изменения в ряд статей Устава Петербурга, касающихся полномочий ЗакСа и губернатора. Предлагается, что парламенту делегируют полномочия согласовывать кандидатуры глав районных администраций и председателей комитетов. Впрочем, депутаты согласны контролировать только тех, кто работает в сфере финансов и социально-экономического развития. Сейчас ЗакС согласовывает только кандидатуры вице-губернаторов. Представитель губернатора напомнил, что ранее подобная идея уже была отклонена, так как противоречит принципам «самостоятельности и независимости» каждой из ветвей власти.

**➤ Просроченные кредиты петербуржцев в два раза превысили объем кредитного портфеля.**

Просроченная задолженность выросла на 37% с начала года, а кредитный портфель физлиц – всего на 19,8%. Банкиры единогласно заявляют, что рост плохих долгов физлиц обусловлен ростом закредитованности петербуржцев. Некоторые банки слишком лояльно оценивают заемщиков. Таким образом, складывается ситуация, когда человек имеет несколько кредитов в разных банках. А кроме того, еще и долги по кредитным картам. Последние являются одной из основных причин просрочки. В лидерах также товарные кредиты, которые горожане оформляют прямо в магазинах. Гораздо лучше обстоят дела в отношении корпоративных клиентов: в июле доля просрочки с их стороны была минимальной за последние 2 года – 4,5% портфеля.

# Молниеносная реформа

С 1 сентября в России функции контроля за всем финансовым сектором официально перешли к мегарегулятору на базе Центробанка, органу с беспрецедентным объемом полномочий. Руководитель ЗАО «Управляющая компания «БИС» Анастасия Морозова критикует авторов реформы за отсутствие открытой стратегии и непрозрачность принимаемых решений. ➤

Новый мегарегулятор вобрал в себя функции ликвидированной ФСФР и еще ранее исчезнувшего Росстрахнадзора. Одна организация будет одновременно контролировать эмиссию денежной массы, валютное регулирование, денежно-кредитную политику, а также осуществлять функции надзора не только за кредитными организациями, но и за страховыми компаниями, пенсионными фондами, микрофинансовыми организациями, инвестиционными фондами, брокерскими компаниями и даже сельскохозяйственными кредитными потребительскими кооперативами. Эксперты отмечают, что ни в одной стране мира нет организации, имеющей одновременно все перечисленные рычаги надзора и управления финансовым сектором. Затянутая реформа может привести к кардинальному изменению ландшафта финансовой системы Российской Федерации, сравнить которую по масштабу можно разве что с событиями начала 1990-х.

При этом отсутствие четкой и открытой стратегии грядущих реформ стало одним из главных поводов для негативных ожиданий. Из «рядовых» финансистов никто не знает, как реформа будет производиться на практике. Как все будет осуществляться, мы фактически сможем увидеть только по конкретным действиям самого мегарегулятора. Пока негде ознакомиться с четким планом, скажем, на ближайшие 5-10 лет. Можно только увидеть определенные векторы денежно-кредитной стратегии Центробанка, но они не позволяют оценить те мероприятия, которые реально будут производиться.

Молниеносность принятия решения о наделении Центробанка новыми полномочиями по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков говорит о непреклонности политической воли. При этом сами участники финансовых рынков единодушно отмечают, что дальнейшие планы Центробанка могли бы быть понятнее и для общества в целом, и для профессиональной среды, если бы тезисы грядущей реформы обсуждались на какой-нибудь дискуссионной площадке, к примеру в Совете Федерации или Госдуме. Пока конкретные шаги фактически не обсуждаются с экспертным сообществом, а механизмы контроля за реформаторами отсутствуют.

Игрокам нужна хотя бы контурная карта того, как будет произво-

диться реформа. Здесь возможны два варианта. Либо есть харизматический лидер, которому все доверяют, потому что он лучше знает, куда мы идем, так как «находится ближе к Богу», либо все разумом понимают, что данный конкретный набор действий будет лучшим вариантом в сложившихся условиях. Но мы пока не видим ни той, ни другой модели. Новому председателю ЦБ еще только предстоит завоевать доверие банковского сообщества. Она (Эльвира Набуллина – прим. ред.) пришла из другой среды. Ей еще предстоит проявить определенный набор лидерских качеств, который не позволит участникам рынка усомниться в ее компетентности. Пока при проведении столь сложной реформы это не явствует из тех заявлений, которые прозвучали в публичной плоскости.

## Как пойдет?

При этом многие игроки прогнозируют в ближайшее время наступление периода безвременья и хаоса в секторе, который ранее целиком контролировала Федеральная служба по финансовым рынкам. С 1 сентября ФСФР прекратила исполнять свои функции, а вот готова ли ее сразу полноценно заменить новая Служба по финансовым рынкам при центральном аппарате Центробанка – пока большой вопрос. Тем более что остается неясным, останутся ли в новой структуре специалисты ФСФР. При этом срок, в течение которого будет длиться неустойчивый переходный период, также неясен, однако вся реформа, по мнению экспертов, может с 1,5-2 лет, обозначенных в ЦБ, растянуться минимум до трех.

Вызывают опасения и кадровые решения, связанные с реформой структуры самого Центробанка. Не исключено, что на смену финансистам, знающим рынок изнутри, с Эльвирой Набуллиной могут прийти чиновники. Поводом для таких выводов стали некоторые уже совершившиеся назначения. Чиновники знают рынок только с одной стороны. Им совершенно не знакома его внутренняя динамика, скрытые рычаги. Чиновник не всегда даже знает всех участников и субъекты влияния, некоторые из их числа присутствуют в завуалированном виде. И это тоже скорее негативный фактор.

Прогноз, в котором сходятся финансисты: реформа однозначно приведет к консолидации участников финансового рынка, при этом число игроков, по самым скромным оценкам, может сократиться едва ли не вдвое. В первую очередь в зоне риска окажутся те организации, которые ранее контролировались ФСФР, так как ЦБ в работе с банками оперирует достаточно

жесткими требованиями, и теперь они могут быть перенесены на другие, небанковские организации. Речь о требованиях к наполнению и чистоте капитала, к отношению размещенных и заемных средств, к руководящим органам компаний, к проведению процедур противодействия отмыванию денег.

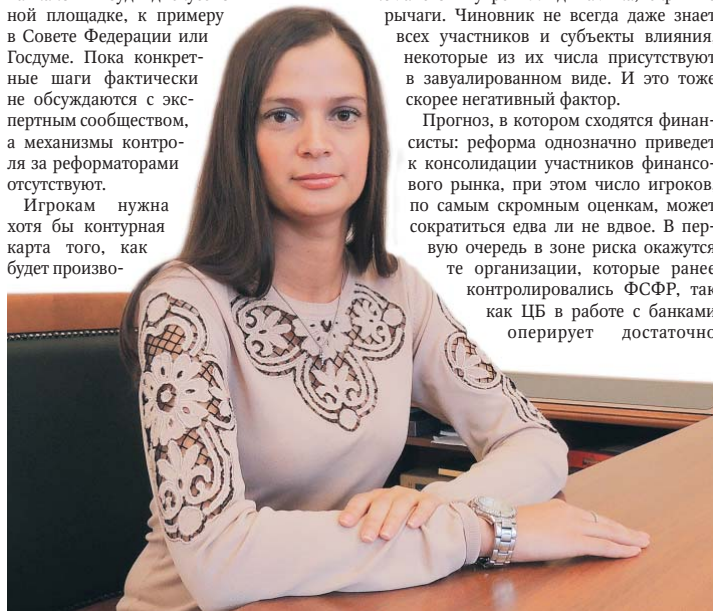
Ожидается, что выживут далеко не все негосударственные пенсионные фонды и страховые компании. Банки начнут скупать страховщиков, последние будут иметь тенденцию к вхождению в холдинги с банками, при этом микрофинансовые учреждения также постараются войти в более крупные финансовые структуры. В нынешнем виде большинство из них, скорее всего, исчезнут. В первую очередь это связано с теми за пределами ставками, которые стали привычными на этом фланге финансового поля. При этом с рынка будут уходить так называемые свободные радикалы, игроки, действующие без учета интересов других участников рынка. Большой адаптационной способностью к новым реалиям, по мнению экспертов, будут обладать финансово-производственные холдинги с той или иной специализацией.

## Кого коснется?

В числе первых реформы коснутся игроков финансового сектора, однако при этом рикошетом ситуация однозначно ударит и по рядовому потребителю. Как считают эксперты, именно подсевшие на «займовую иглу» обыватели во многом спровоцировали тот кризис, который послужил одним из главных толчков к спешному проведению реформ. В настоящее время кредиты имеют около трети населения страны. Многие из них не в состоянии платить по счетам. Теперь настало время взвешивать, пока этим возмездием не стал дефолт.

В ближайшее время могут уйти в историю не только займы «до зарплаты» под грабительские проценты, что связано с изменением структуры микрофинансовых организаций, но и более привычные легкие потребительские кредиты на покупку бытовой техники или автомобилей. Ужесточение требований к кредитным организациям закономерно обернется ужесточением требований к заемщикам. А это связано с увеличением числа необходимых справок и документов, которые необходимо предоставить банку, возрастанием времени принятия решения (с нынешних 15 минут) и перспективой предоставления более серьезных гарантий возврата. Впрочем, ожидается и своеобразный бонус – исчезновение с рынка явно избыточных процентов по кредитам и общее снижение этого показателя.

К этой части перемен относиться можно двояко. Очевидно, что многие финансово неграмотные или эмоционально неустойчивые люди окажутся в более комфортной ситуации. Особенно это порадует их близких. При этом меньшая доступность кредитных средств однозначно станет для значительного числа россиян фактором снижения качества жизни. Для многих граждан страны искусство накопления и откладывания средств пока остается недоступным, а единственная альтернатива при совершении больших покупок – пойти и взять кредит, а потом отдавать его по частям. На любых условиях.



# Платформа для развития

**Иван Попов** / Вопросы градостроительного планирования и развития территорий являются одной из самых дискуссионных тем сегодняшнего дня, затрагивающих практически все отрасли реального сектора экономики: промышленности, строительства, энергетики, логистики. ➔

Кроме того, они напрямую связаны с развитием социальной инфраструктуры и обеспечением комфортности и безопасности проживания граждан.

Как утверждают официальные источники, Генеральный план Санкт-Петербурга стал одним из первых документов территориального планирования в России, разработанным и прошедшим процедуру утверждения в полном соответствии с новым Градостроительным кодексом Российской Федерации. Основная цель, продекларированная в этом документе, – «формирование Санкт-Петербурга как интегрированного в российскую и мировую экономику многофункционального города, обеспечивающего высокое качество среды жизнедеятельности и производства». Однако от декларации до реализации – годы проб и ошибок, и профессиональное сообщество города не склонно разделять оптимизм законодателя.

## Менять подход

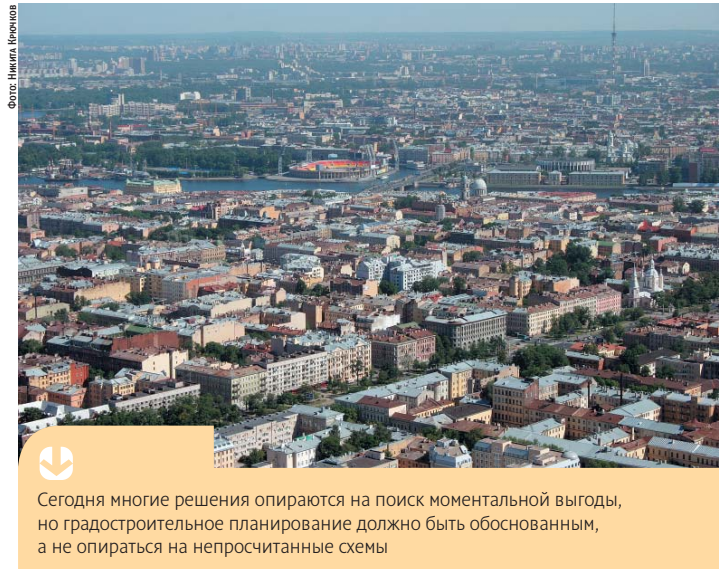
Илья Войлоков, к.т.н. СПб ГАСУ, полагает, что необходимо менять сам подход к градостроительной политике. «Сегодня многие решения опираются на поиск моментальной выгоды, но градостроительное планирование должно быть обоснованным, а не опираться на непросчитанные схемы. В конце концов, городская власть должна понять, что без освоения новых территорий городом, без капиталовложения в инфраструктуру не обойтись», – говорит он.

Полноценное развитие современного мегаполиса невозможно без учета развития транспортной инфраструктуры. Решения Генерального плана формируют Санкт-Петербургский мультимодальный транспортный узел международного значения на основе развития всех видов внешнего и внутригородского транспорта, а также систем обслуживания и сопровождения перевозок.

В Генеральном плане предусмотрено увеличение протяженности внутригородской инфраструктуры (железные дороги, метрополитен, скоростной трамвай, наземный экспресс) с 350,5 до 481,8 км в 2015 году и до 630,7 км к 2025 году. В области улично-дорожной сети Санкт-Петербурга из 829 км вновь создаваемых городских улиц и дорог 330 и 450 км соответственно придется на долю магистралей непрерывного и скоростного движения, что обеспечит повышение пропускной способности улично-дорожной сети и степени безопасности движения.

## Предотвратить пробки

Кирилл Иванов, директор Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «ДОРМОСТ», уверен, что предотвращать транспортные проблемы можно и нужно на этапе проектирования застройки, чтобы не решать потом, что делать с пробками. «Необходимо возводить многоуровневые развязки, думать, куда деть транспорт, заполнивший все дворные территории и вытеснивший детей с детских площадок. Строительство, развитие новых территорий должны вестись именно по таким принципам, – рассуждает он. – Чтобы это работало, необходимо регламентировать процесс разработки проектов планировок и их утверждения. А у нас пока нет даже одного из ключевых элементов градостроительной политики, предусмотренного градостроительным



Сегодня многие решения опираются на поиск моментальной выгоды, но градостроительное планирование должно быть обоснованным, а не опираться на непросчитанные схемы

законодательством, – утвержденных региональных нормативов градостроительного проектирования».

Уровень несоответствия транспортной инфраструктуры крупных российских городов потребностям сегодняшнего дня подходит к критической отметке. Общепризнано, что подземное строительство способно кардинально улучшить транспортную ситуацию за счет автодорожных тоннелей, развития метрополитена, подземных паркингов и т. д., об этом наглядно свидетельствует опыт крупнейших городов мира. Однако на данный момент государственные структуры уделяют недостаточно внимания вопросам комплексного освоения подземного пространства Петербурга.

## По пути Москвы

Сергей Алпатов, генеральный директор Объединения подземных строителей и проектировщиков, президент НП «Российское общество бестраншейных технологий», напоминает: «В Москве уже утверждена концепция комплексного освоения подземного пространства. В Санкт-Петербурге сделаны первые шаги в области земельного законодательства – приняты Правила землепользования и застройки в городе. Опираясь на опыт Москвы, мы могли бы начать формирование системы правового регулирования вопросов, касающихся освоения подземного пространства Санкт-Петербурга. Создание сегмента, посвященного этой проблеме, в составе уже существующих правил или написание отдельного документа должно определить создание общей геоинформационной базы, на основе которой могут быть разработаны глобальные проекты по освоению подземного пространства. Существование подобного документа также способствовало бы устранению бессистемности существующего правового порядка в отрасли и способствовало бы выражению официальных интересов города и частных интересов бизнеса».

Отсутствие перспективного градостроительного плана сказывается на возможности наиболее точно и своевременно планировать развитие энергетического комплекса в части перераспределения существующих

тепловых нагрузок, распределения существующих резервных мощностей и ввода новых мощностей для обеспечения перспективных нагрузок.

Специалисты ОАО «Ленэнерго» отмечают, что отсутствие перспективного градостроительного плана лишает сетевую компанию возможности развивать электрические сети опережающим темпами – таким образом, чтобы заявитель подключал уже имеющуюся мощность, а не ждал, пока она будет создана. Безусловно, в компании есть собственная программа развития, однако не зная будущих мест жилой застройки, не понимая, какие территории завтра будут развиваться под промышленность, крайне сложно спрогнозировать, где именно необходимо сосредоточить усилия по строительству электросетевой инфраструктуры. Следует отметить, что у ОАО «Ленэнерго» имеется собственная геоинформационная система – ГИС, но если на уровне города будет создана единая система, то это значительно облегчит и сократит сроки проектирования и прокладки сетей, позволит снизить капиталоемкость инвестиционных программ инфраструктурных компаний.

Очевидно, что сотрудничество ГУП «ТЭК СПб» и ОАО «Ленэнерго» с Комитетом по градостроительству и архитектуре в работе по созданию единой геологической карты города будет весьма эффективным.

Евгений Ломакин, председатель Совета директоров ЗАО «Санкт-Петербургский центр информационно-технологического обеспечения оптимальных условий комплексного использования подземного пространства», объясняет, почему сейчас так важно создание единой геологической карты города: «Если у нас есть карта до реализации проекта, то в процессе проведения работ мы ее уточняем новыми данными, фиксируя это в исполнительной документации. В этом случае все совпадает, более того, на выходе мы получаем более детальную карту, которую можем использовать для реализации других проектов, увеличивая инвестиционную привлекательность работ по созданию самой карты. Сейчас же на стадии реализации проекта исполнительную документацию создают заново, в отрыве от того, что давали изыскатели».

## НОВОСТИ

➔ **Вызвавший широкий общественный резонанс** законопроект о реконструкции исторического центра Санкт-Петербурга будет подготовлен в окончательной версии в конце текущего – начале следующего года, об этом сообщил глава Комитета по экономической политике и стратегическому планированию (КЭПСП) Анатолий Котов в ходе общественной дискуссии, посвященной этому вопросу. Он подчеркнул, что в процессе разработки документ будут корректировать эксперты. Также он не исключил, что документ обсудят в Законодательном собрании Петербурга. Анатолий Котов особо подчеркнул, что власти не намерены нарушать законные права собственников жилья в кварталах, подлежащих реновации (речь идет о «Конюшенной» и «Северной Коломне»).

«Позиция губернатора заключается в том, что никого насильно выселять не будет. С каждым жильцом будет заключено либо соглашение, либо договор. И массового выселения жителей из центра не будет», – подчеркнул чиновник.

В настоящий момент, по словам чиновника, правительство готовит расчеты объемов мобильного фонда в центре, необходимого для расселения жителей пилотных кварталов реновации.

➔ **Информация о проведении открытого аукциона** на выполнение работ по ремонту искусственных дорожных сооружений (лот 4 многолотового госзаказа) размещена на сайте госзакупок. Начальная цена контракта – 14,1 млн рублей. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства». Победителя объявят 7 октября 2013 года. В перечне объектов – ремонт так называемых малых мостов: Адмиралтейского, Армавельского, Вознесенского, Гелеровского, Египетского, Ириновского, Казачего, Мало-Петровского, Ново-Московского, Поцелуева, Рузовского, Синего, Тверского, Черноречного мостов, Смежного моста через Крюков канал, а также Английской наб., верхнего проезда транспортного тоннеля у Ново-Московского моста и плотины на Садовой ул. в Пушкине.

➔ **Объявлен открытый аукцион на выполнение работ** по реконструкции художественной подсветки Каменноостровского моста в 2013-2014 годах. Заказчик – Комитет по энергетике и инженерному обеспечению. Начальная цена контракта – 25,9 млн рублей. Срок поставки товара и выполнения работ – не позднее 30 июня 2014 года. Победитель станет известен 7 октября 2013 года.

➔ **В понедельник, 16 сентября, пройдет первое заседание** рабочей комиссии по выбору архитектурной концепции строительства комплекса зданий для обеспечения переезда Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ в Санкт-Петербург, об этом сообщает пресс-секретарь управляющего делами Президента России Виктор Хреков. Возглавит комиссию управляющий делами Президента РФ Владимир Кожин. В ее состав войдут виднейшие деятели культуры Петербурга, архитекторы и строители.

«Участники этой авторитетной комиссии рассмотрят и отберут для следующего тура архитектурные проекты», – отметил Виктор Хреков.

## Поддержка «сырых и убогих» стимулировалась «сверху»

В начале XXI века благотворительность для подавляющего большинства коммерческих организаций стала инструментом PR и саморекламы. В 1990-е годы многие предприниматели тратили деньги на благотворительность для снижения налогового бремени для своей компании. Но глядя на историю благотворительности в России, мы обнаруживаем, что изначально она была сферой государственной политики, при которой монаршей волей создавались условия для поощрения частных пожертвований на общественно полезное дело.

Нищие на улицах, пьяные на дорогах, дебоширы в кабаках и бездомные бездельники в городских подворотнях беспокоили руководителей государства Российского едва ли не с самого зарождения государственности. Еще царь Иван Грозный, борясь за порядок в столице, направлял средства государственной казны на оказание помощи нуждающимся. Стоглавый собор, созданный в 1551 году по инициативе Ивана Грозного, постановил проводить перепись нуждающихся и создавать в каждом городе богадельни, а также определил перечень средств на их содержание. Однако эти решения не выполнялись: денег у разоренного войнами и опричинного государства не было.

История собственно светской благотворительности началась только в эпоху Екатерины II, когда в обществе распространились идеалы европейского гуманизма. Первым опытом императрицы в деле общественного призрения было учреждение воспитательных домов для подкидышей и бесприютных младенцев в Москве (1763 год) и Санкт-Петербурге (1770 год). По мысли императрицы, воспитательные дома должны были быть государственным учреждением, но содержаться «общим поданием». Со временем они развились в целую систему заведений для малолетних сирот, просуществовавшую до 1918 года.

Переломным в развитии благотворительности стал XIX век. В пореформенной России были изданы многочисленные законы и установлены неписанные правила, благодаря которым социальная политика государства, общественная и частная благотворительность приобрели очертания системы. 16 мая 1802 года император Александр I учредил «Благодетельное общество», которое, согласно своему уставу, должно было «не только раздавать милостыню, но доставлять бедным и другие вспоможения и особенно стараться выводить из состояния нищеты тех, кои трудями своими и промышленностью себя пропитывать могут». Из личных средств императора обществу было выделено 24 тыс. рублей. Впоследствии сумма была увеличена до 40 тыс. Крупные жертвования постоянно делали не только члены императорской фамилии. В 1818 году жителями Москвы было собрано для «Благодетельного общества» более 100 тыс. рублей. Многим деятелям Александр I присваивал государственные знаки отличия – самые достойные сотрудники общества носили именные знаки с девизом: «Возлюби ближнего как самого себя».

# Помогать с выгодой и без

**Роман Русаков** / В России подготовлен проект закона о меценатстве. Сегодня компании, жертвующие деньги на благотворительность, не получают никаких льгот от государства. На Западе ситуация иная. ➔

Одни считают, что, рассказывая всему миру о помощи тем или иным нуждающимся, компания больше заботится о собственном пиаре, другие полагают, что, раскрывая информацию об актах благотворительности, меценаты побуждают к таким действиям и других участников рынка.

Сегодня в России существуют пять основных видов благотворительности: корпоративная, частная, меценатство, спонсорство и социальная ответственность бизнеса.

Как говорят участники рынка, в России меценатство и иные виды благотворительности развиты хуже, чем на Западе, среди прочего и потому, что во многих развитых странах благотворительность дает возможность оптимизировать налогообложение, получить существенные персональные и корпоративные льготы. В России же налоговые преференции минимальны.

## Потянут только крупные

Как правило, благотворительная деятельность – это удел крупного бизнеса. С учетом того что многими крупнейшими компаниями России, особенно в сфере ТЭК, владеет государство, именно госкомпании являются лидерами в области благотворительности. Впрочем, безвозмездно выделяют средства на социальные цели и частные компании, размер бизнеса которых также весьма масштабен. «На благотворительность ежегодно выделяются десятки миллиардов рублей (около 30-40 млрд), однако в масштабах получаемой корпоративным сектором выручки, с одной стороны, и потребностей социального блока, с другой, это является каплей в море», – считает Анатолий Вакуленко, аналитик ИК «Финам».

Алексей Филимонов, генеральный директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, отмечает: «На Западе в благотворительности участвует абсолютное большинство компаний на уровне топ-менеджмента. Это скорее социальная традиция, нежели маркетинговый ход. Наиболее актуальные темы благотворительных акций – здоровье и дети. В роли организаторов обычно выступают общественные организации. По моим наблюдениям, российская корпоративная благотворительность также чаще всего представлена западными компаниями». Президент LG Electronics в России Сон Дэ Хён (Song Daehyun) рассказывает: «LG активно развивает корпоративную социальную ответственность по всему миру, осуществляя проекты в здравоохранении, защите окружающей среды, борьбе с бедностью. В 2009 году LG стала первым из среды бизнеса партнером Минздрава России и ФМБА России в программе развития Службы крови, развивая проект корпоративного волонтерства. За три года четверть сотрудников LG сдали кровь, проведено 48 «дней донора» (в компании и совместно с медиа- и бизнес-партнерами). LG участвует в масштабных проектах: донорской эстафете «Поезд инноваций и добрых дел», марафоне «Технология добра», организованном Росмолодежь, – в мае этого года компания организовала «дни донора» в каждом из восьми городов маршрута теплохода. В 2012 году страны СНГ присоединились к донорскому марафону, примеру последовали и офисы LG по всему миру».

В то же время господин Гусев говорит, что доля предприятий, регулярно тратящих деньги на благотворительность, очень мала. По его оценкам, не более 2% веду-

щих деятельность организаций раз в год выделяют деньги на благотворительность.

«На Западе, в частности в Западной Европе и США, действуют программы налогового стимулирования благотворительности, предполагающие снижение налога на прибыль. Поэтому есть оценки, говорящие, что до 90% организаций жертвуют деньги на благотворительность», – объясняет господин Гусев.

## Банкиры впереди

Наталья Круглова, директор бизнес-направления «Недвижимость» компании Pro Consulting Global Limited, рассказала, что многие российские компании работают через профессиональные благотворительные фонды: «ПИК», «Капитал групп», «Эст-а-тет» сотрудничают с фондом Чулпан Хаматовой «Подари жизнь», «Корпорация «Открытие» – с Фондом поддержки хосписов «Вера».

Традиционно лидерами по объему средств, идущих на благотворительность, являются банки – Сбербанк, ВЭБ, ВТБ.

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест», поясняет: «Крупный бизнес обязан быть социально ориентированным. Это не мода и не рекламный ход – просто определенный этап зрелости любой компании. Для нас благотворительность – не абстракт-

себе не может быть «громкой», поскольку в этом случае она сразу превращается в пиар, некий способ монетизации эффекта от благотворительной деятельности. «К тому же до сих пор большинство граждан упрекают бизнес в занятии благотворительностью исключительно из корыстных целей. В связи с этим реклама благотворительности очень часто дает противоположный эффект и может навредить имиджу компании, кроме случаев различных полукommerческих фондов, медицинских учреждений, деятельность которых зачастую уже по своей специфике связана с благотворительной деятельностью», – считает господин Радзимовский.

Алексей Филимонов его поддерживает: «Считаю, что благотворительность не должна быть «громкой», за исключением случаев, когда это необходимо. Например, когда для сбора средств требуется активное информационное освещение акции. Те компании, которые не просто жертвуют деньги и говорят об этом, а берут на себя ответственность по сбору и передаче средств на те или иные благотворительные цели, заслуживают уважения. Такая деятельность действительно может повысить уровень доверия и лояльности потребителей по отношению к бренду».

Наталья Суслова при этом отмечает: «Сегодня в российских СМИ сложилась парадоксальная ситуация: информация

## На Западе в благотворительности участвует абсолютное большинство компаний на уровне топ-менеджмента

ная строка в бюджете, а конкретный направившийся ребенок, очищенный водоем, установленная в соседнем дворе игровая площадка или праздник в детском доме. Кто-то скажет: капля в море. Но мы считаем, что даже о таких небольших победах стоит рассказывать: они служат хорошим позитивным примером для других организаций, в первую очередь наших партнеров. Так, например, вслед за нами активную помощь фонду AdVita стали оказывать генподрядные компании, входящие в наше объединение «Строительный трест».

О том, следует ли компаниям, выделяющим средства на благотворительные акции, рассказывать об этом или подобная помощь должна быть тихой, единого мнения нет.

Наталья Суслова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», отмечает, что многие компании предпочитают не афишировать свою благотворительную деятельность. «Те акции, которые мы видим, – скорее исключение. Благотворительность в компании – это, как правило, личное желание собственника или акционера, которое реализуется с помощью ресурсов его компании. Отдельный момент – меценатство и благотворительность, которая требует широкого освещения. Это, например, всевозможные программы, направленные на профилактику заболеваний, помощь больным, пропаганду здорового образа жизни».

## Не может быть громкой

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci в Санкт-Петербурге, считает, что благотворительность сама по

себе не может быть «громкой», поскольку в этом случае она сразу превращается в пиар, некий способ монетизации эффекта от благотворительной деятельности. «К тому же до сих пор большинство граждан упрекают бизнес в занятии благотворительностью исключительно из корыстных целей. В связи с этим реклама благотворительности очень часто дает противоположный эффект и может навредить имиджу компании, кроме случаев различных полукommerческих фондов, медицинских учреждений, деятельность которых зачастую уже по своей специфике связана с благотворительной деятельностью», – считает господин Радзимовский.

Алексей Филимонов его поддерживает: «Считаю, что благотворительность не должна быть «громкой», за исключением случаев, когда это необходимо. Например, когда для сбора средств требуется активное информационное освещение акции. Те компании, которые не просто жертвуют деньги и говорят об этом, а берут на себя ответственность по сбору и передаче средств на те или иные благотворительные цели, заслуживают уважения. Такая деятельность действительно может повысить уровень доверия и лояльности потребителей по отношению к бренду».

Наталья Суслова при этом отмечает: «Сегодня в российских СМИ сложилась парадоксальная ситуация: информация о многих благотворительных программах публикуется исключительно на коммерческой основе (то есть как реклама) только потому, что эти программы реализуются коммерческой компанией. Такой подход СМИ как минимум странен: об экономической эффективности для компании в данном случае говорить не приходится – сплошные расходы. При этом грамотное освещение благотворительных программ – это плюс и для компании, и для общества».

Господин Гусев также считает, что благотворительность должна быть «громкой»: «У благотворителей нет повода скрывать свои действия. То, что компания или частное лицо пожертвует сколько-то на благотворительность и объявит об этом, не делает благотворительность притворной».

Дмитрий Зотов, генеральный директор ООО «ТрансФин-М», рассуждает: «Думаю, что реклама благотворительности на корпоративном уровне необходима. На данном этапе развития общественного сознания это необходимо сделать модным и престижным. Нуждающимся людям, по большому счету, неважно, каким способом собраны средства: из чувства долга или по велению сердца». Такой же точки зрения придерживается Константин Макаров, исполнительный директор «Бинго-Бум»: «Громкая» благотворительность – это необходимо для бизнеса. В России этот вопрос никак не регулируется государством, и бизнес должен сам находить, каким способом тратить деньги на благотворительность. Поэтому необходимо громко заявлять обо всех проводимых акциях, чтобы была возможность помогать максимальному количеству нуждающихся».

# Благотворительность в Петербурге

Первый указ, в котором говорится о работном доме, куда следовало принудительно помещать «молодых ленивцев», получающих «пропитание работой», был дан императрицей Екатериной II московскому обер-полицейстеру Архарову в 1775 году. ➔



Дом трудолюбия, наб. реки Мойки, 108



Дом трудолюбия, наб. Обводного канала, 179

Первый в Санкт-Петербурге Дом трудолюбия основан меценатом из семьи горнозаводчиков Анатолием Николаевичем Демидовым в 1831 году, во время холерной эпидемии, послужившей причиной беспорядков в беднейших районах города. Под Дом трудолюбия под руководством архитектора Е.И. Диммерта была перестроена бывшая усадьба А.Л. Нарышкина. Дом открылся весной 1833 года по адресу: наб. реки Мойки, 108.

На обустройство заведения господин Демидов пожертвовал 500 тыс. рублей, из которых 200 тыс. пошло на приобретение земли и постройку дома, 50 тыс. – на строительство часовни, 28 тыс. – «на различные устройства и сооружения». Заведение находилось под покровительством императрицы Александры Федоровны – супруги Николая I, почетным попечителем состоял граф А.Х. Бенкендорф, его помощником – генерал Л.В. Дубельт.

Главной целью заведения было «бедным лицам женского пола свободного состояния доставить способы к производству рукодельных работ, посредством которых они могли бы честным и полезным образом снискивать содержание себе и своим семьям». В заведении проживало постоянно 50-60 женщин.

Осенью 1895 года был издан высочайший указ о домах трудолюбия и работных домах, а в начале 1896 года члены комитета попечительства о домах трудолюбия

и работных домах решили учредить подведомственное Санкт-Петербургское сточное попечительное общество о домах трудолюбия. В 1896 году состоялось первое собрание членов общества, на котором было избрано правление общества. Председателем правления стал градоначальник Н.В. Клейгельс.

Изначально общество располагало капиталом в 40 тыс. рублей, назначенным из казны императрицей Александрой Федоровной, а также участком земли для постройки Дома трудолюбия по

## Первый в Санкт-Петербурге Дом трудолюбия основан меценатом из семьи горнозаводчиков Анатолием Николаевичем Демидовым

наб. Обводного канала, безвозмездно уступленным Санкт-Петербургским общественным управлением. Закладка дома состоялась в июле 1896 года, а открытие заведения – 9 февраля 1897 года. Здание было построено по проекту гражданского инженера А.А. Смирнова, постройкой руководил лично Н.В. Клейгельс.

В 1903 году комитет попечительства о домах трудолюбия и работных домах выдал 29 773 рубля для перестройки зда-

ния 1-го дома трудолюбия и его надстройки 3-м и 4-м этажами, что было осуществлено по проекту гражданского инженера Л.П. Андреева. Освящение переустроенного дома, который мог вмещать до 400 человек, состоялось 2 ноября 1903 года. В дальнейшем 1-й дом трудолюбия посещало свыше 35 тыс. человек в год.

В 1872 году отец Иоанн Кронштадтский опубликовал воззвания о создании Дома трудолюбия. С этой целью он предлагал «всему кронштадтскому обществу, духовному, военному, чиновничьему, торго-

му, мещанскому образовать из себя попечительство или братство». Приходское попечительство о бедных было основано в 1874 году. Председателем попечительства был избран купец М.И. Бритнев, а сам отец Иоанн – делопроизводителем.

Осенью 1894 года после сильного пожара всего за два месяца попечительством был выстроен большой деревянный дом, в котором поселилась большая часть беднейших семей.

В 1881 году, после гибели Александра II, было решено будущий Дом трудолюбия посвятить памяти императора. Это увеличило поток пожертвований, и уже в конце лета началось строительство. Проект дома составил инженер-поручик В.О. Титов. Строительство уже началось, здание было подведено под кровлю, но новый городской пожар опустошил район строительства. Сумма, выплаченная страховой компанией, оказалась значительной и пошла на достройку дома. Строительство завершилось к осени 1882 года. Дом трудолюбия открыл двери для кронштадтской бедноты.

В 1886 году при Доме трудолюбия была построена, а в 1890 году расширена и заново освящена церковь Святого благоверного великого князя Александра Невского. В 1888 году был построен трехэтажный каменный ночлежный приют, а в 1891 году – четырехэтажный каменный Странноприимный дом.



Дом трудолюбия. Кронштадт, ул. Фейгина, 7-9

### НОВОСТИ

➔ **Агентство по ипотечному жилищному кредитованию** опубликовало краткую аналитическую справку «Предварительные итоги развития рынка ипотечного кредитования за январь-июль 2013 года».

Как следует из справки, в январе-июле 2013 года было выдано 410 880 ипотечных кредитов на общую сумму 663,6 млрд рублей, что в 1,16 раза превышает уровень января-июля 2012 года в количественном и в 1,28 раза в денежном выражении. Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях по итогам семи месяцев сохранилась на уровне 12,7%, что на 0,6 п.п. превышает уровень семи месяцев 2012 года. В текущем году с учетом продолжающейся нестабильности на мировых финансовых рынках АИЖК не прогнозирует снижение ставок до уровня среднегодовой ставки 2012 года.

➔ **«Отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2014-2016 годы»** подписано на прошлой неделе министром регионального развития Российской Федерации Игорем Слюняевым, президентом Общероссийского отраслевого объединения работодателей «Союз коммунальных предприятий» Сергеем Агапитовым и председателем Общероссийского профсоюза работников жизнеобеспечения Александром Василевским.

В приложении к отраслевому соглашению зафиксированы размеры минимальной месячной тарифной ставки рабочих отрасли на 1 января 2014 года. Александр Василевский отметил, что уровень заработной платы работников коммунальных предприятий страны один из самых низких в реальном секторе экономики, что обуславливает высокую текучесть кадров и замещение коренного населения приезжими работниками (по его словам, сейчас их численность составляет около 1 млн человек). Ожидается, что вступление в силу нового трехстороннего соглашения позволит с января 2014 года увеличить уровень заработной платы в отрасли ЖКХ на 10-12%, причем без увеличения роста тарифов, за счет внутренних резервов коммунальных организаций и предприятий.

Соглашение вступает в силу с 1 января 2014 года и будет действовать до 31 декабря 2016 года включительно.

➔ **На совещании, посвященном формированию адресной инвестиционной программы Санкт-Петербурга на 2014 год**, вице-губернатор города Игорь Голиков сообщил, что на реализацию этой программы Смольный планирует потратить более 80 млрд рублей. По его словам, ключевыми отраслями для экономики города в новом году станут строительство объектов метрополитена и социальной инфраструктуры. Проект инвестпрограммы предусматривает выделение около 55 млрд рублей на строительство объектов социальной инфраструктуры (школы, детские сады, объекты культуры и здравоохранения). 15 млрд будут потрачены на развитие энергетического комплекса и инженерной инфраструктуры города. На приобретение жилья для очередников планируется направить более 2 млрд рублей. Оставшиеся средства пойдут на благоустройство и инженерную подготовку территорий.



**РОССТРОЙИНВЕСТ**



www.rsti.ru

**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

Доступный комфорт



Утренняя звезда    Земляничная поляна    Дом с курантами

Князь  
Александр Невский

С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте компании



**ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

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

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

**www.spbexp.ru**

