

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

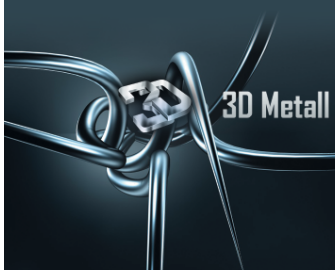
320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

ЗАО «Геострой»

- Комплексное геотехническое проектирование
- Устройство свайных фундаментов
- Усиление фундаментов и оснований
- Специальные и общестроительные работы

www.geostroy.ru (812) 315-02-36

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



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

События

Вице-губернатор Сергей Вязалов полагает, что бюджет города не потянет строительство инфраструктуры для намывных территорий в Сестрорецке.

К «Новому берегу» прибило инфраструктуру, стр. 2



События

Глава Комитета финансов Эдуард Батанов для покрытия бюджетного дефицита увеличит городские заимствования на 13 млрд рублей.

Город наращивает дефицит, стр. 4



Новости регионов, стр. 16 • Жилье, стр. 17



Ускоренное присоединение

Участники строительного рынка считают, что ситуация с присоединением жилых объектов к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго», возглавляемого Андреем Сорочинским, значительно улучшилась в последние три года. (Подробнее на стр. 3)



Негосударственная
экспертиза проектной документации
и результатов инженерных изысканий

Свидетельство об аккредитации № ROCC RU.0001.610028
и № ROCC RU.0001.610081

- ★ Вдумчивый прием и консультации
- ★ Индивидуальный подход к клиентам
- ★ Оптимальный результат экспертизы
- ★ Качество проектной документации и отчетов по инженерным изысканиям – не только ваша, но и наша ответственность
- ★ Наши преимущества вы сможете оценить только в процессе совместной работы

Руководитель экспертизы – Реут Виталий Геннадьевич
почетный архитектор России

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 45;
т.: 305-37-09, 305-37-08; e-mail: severgrad.expert@yandex.ru;
www.expertiza-spb.com

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

670-01-01

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

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

ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

Над номером работали:
Алесь Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбуркова,
Татьяна Крамерева, Никита Крючков,
Михаил Немировский

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

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

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



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Ахиплов

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.

Выдается 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 № 159
Подписано в печать 20.09.2013 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.)

К «Новому берегу» прибило инфраструктуру

Николай Волков / Общая стоимость реализации проекта «Новый берег», предполагающего намыв акватории Финского залива, может вырасти на 100 млрд рублей. Именно в эту сумму городские власти оценили затраты на создание необходимой инфраструктуры для проекта. Городская казна нести эти затраты не намерена.

По словам вице-губернатора Сергея Вязалова, по предварительным расчетам, затраты на инфраструктуру для «Нового берега» составят примерно 100 млрд рублей. «Эта сумма нас не устраивает, поэтому город предложил инвестору реализовать проект полностью за свой счет. В проекте бюджета на будущий год средств на эту инфраструктуру не заложено», – заявил вице-губернатор.

Выделить деньги на инфраструктуру намыва обещала еще Валентина Матвиенко, будучи в должности губернатора города

Выделить деньги на инфраструктуру намыва обещала еще Валентина Матвиенко, будучи в должности губернатора Петербурга. За счет городского бюджета для «Нового берега» должны были построить газораспределительные сети, кабельные линии, водопроводную станция, канализационный коллектор и электростанцию «Лисий Нос».

В итоге затраты на реализацию проекта могут вырасти почти на треть – с 250 до 350 млрд рублей. Но пока инвестор от проекта не отказывается. «Наша позиция основывается на понимании того факта, что масштаб проекта таков, что приходится говорить о строительстве целого города в рамках Санкт-Петербургской агломерации. Идея создать такой город без участия

Санкт-Петербурга выглядит несколько странной», – заявил Владимир Жуйков, заместитель генерального директора компании «Северо-Запад Инвест», которая реализует проект. «Однако имея в виду проблемы городского бюджета, мы как социально ответственный инвестор готовы к обсуждению с городом вопросов финансового участия в различных сферах строительства инфраструктуры.

В настоящее время этот процесс идет, но, на наш взгляд, недостаточно активно», – сетует он.

Участники рынка говорят, что увеличение затрат неизбежно негативно скажется на экономике проекта. «В данном случае себестоимость квадратного метра практически вплотную приблизится к нынешней цене на недвижимость в этом районе. Таким образом, чтобы улучшить экономику проекта, компании неизбежно придется увеличивать количество продаваемых метров», – считает Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». «С другой стороны, скорее всего, со временем девелоперу удастся договориться с монополистами или городскими властями о том, что часть затрат будет производиться не за счет инвестора. Так что,

полагаю, проект будет реализован», – уверен Андрей Вересов, генеральный директор АН «Новый Петербург».

Впрочем, в «Северо-Запад Инвесте» пока и не отказываются от своих планов. До конца 2013 года девелопер планирует провести все подготовительные мероприятия для начала инженерной подготовки территории. Кроме того, до конца года на тендере будет выбран генподрядчик работ, который уже определит, какие именно компании будут заниматься намывом. «В нашем представлении генподрядчиком будет российская компания, которая потом уже привлечет иностранных подрядчиков. Скорее всего, этого будут нидерландские компании, у которых большой опыт подобных работ», – рассказывал ранее Владимир Жуйков. Объем инвестиций в намыв составит около 21 млрд рублей, на эти средства предстоит намыть 12-15 млн кубометров песка с Сестрорецкого месторождения, которое, по данным на декабрь 2012 года, принадлежит ООО «Балтийская нерудная компания». «Намыв будет вестись два года, и к 2015 году мы в соответствии с инвестдоговором с городом получим новую территорию», – пояснили в компании.

цифра

350 млрд рублей –
общий объем
инвестиций в про-
ект «Новый берег»

вопрос номера

Для Петербурга и Ленобласти снова увеличены квоты на выдачу иностранным гражданам разрешений на работу. В следующем году в Северной столице смогут трудоустроиться 156,5 тыс. иностранцев. Таким образом, квота выросла на 1100 человек. Нужно ли нашему городу увеличение сторонних рабочих рук?

Анатолий Вдовинов, заместитель председателя Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ:

– Я считаю, что нет смысла в увеличении числа мигрантов. Если не нарушать законодательство, то цена рабочей силы, приезжающей к нам, будет не сильно отличаться от той заработной платы, которую мы будем платить нашим работникам. Но сейчас в Петербурге нарушается миграционное, трудовое законодательство, что приводит к низкой зарплате мигрантов. А если нормы права будут соблюдаться

полностью – будет разрешение на проживание, медицинское страхование, жилье для приезжих рабочих, – то экономически будет невыгодно приглашать мигрантов. Выполнить работу за высокую заработную плату захотят и граждане РФ.

Ольга Савичева, генеральный директор ООО «Торговый дом «Лоймина»:

– Безусловно, город развивается, требуются дополнительные рабочие руки. Но мне кажется, что если бы было больше работников РФ, то стало бы лучше. Тем не менее все пытаются сэкономить, и в нашем городе в приоритете дешевая рабочая сила.

Борис Буданов, вице-президент Федерации образования строителей:

– Мое мнение однозначно: не надо увеличивать число мигрантов, надо своих специалистов обучать и повышать производительность труда в строительстве. Если мы увеличим ее в пять раз, как в Америке, то нам не нужны будут сторонние рабочие руки, а наши граждане будут получать

большие деньги, достаточные для благополучной жизни. А то, что мы увеличиваем квоты на сторонние рабочие руки, то ни одна страна уже так не поступает. Весь мир получил опыт от приезжей рабочей силы, от которой потом никто не может избавиться.

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate:

– Для застройщиков дешевая рабочая сила – это один из способов минимизировать расходы. В противном случае стоимость строительства жилья увеличилась бы достаточно значительно. В Петербурге рынок строительства сейчас развивается очень активно, поэтому увеличение квоты вполне понятно.

Вера Соснина, менеджер по персоналу АРИН:

– Нам не нужно больше сторонних рабочих рук. Наоборот, нам нужно создавать программы по привлечению к работе российских граждан и развивать рынок труда. Впрочем, увеличение на 1100 человек вряд ли существенно изменит ситуацию, поскольку

нелегальных мигрантов больше, чем людей, у которых документы оформлены по всем правилам.

Анатолий Петров, ООО «Строительная компания «ДМ»:

– Да, нужны. А как быть, если в реальности российские граждане не хотят идти трудиться, и рабочих рук попросту не хватает? В этой ситуации мы вынуждены привлекать на стройки мигрантов.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– С учетом того, что, по официальным прогнозам Администрации Петербурга, увеличение численности населения города за 2014 год составит 115 тыс. человек, а также того, что уровень рождаемости лишь ненамного превышает уровень смертности, миграционный приток в Петербург будет очень значительным. И пусть большую часть притока составляет внутренняя миграция, количество приезжих из-за рубежа явно превысит указанное увеличение квоты.

Ускоренное присоединение

Екатерина Костина / Ситуация с присоединением к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго» значительно улучшилась в последние три года. По мнению участников строительного рынка, цепочки согласований существенно сократились, а процедуры получения свободной мощности стали проще. ➔

Алексей Белоусов, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Петербурга», координатор НОСТРОЙ по Петербургу, считает, что ситуация с присоединением к сетям кардинально изменилась за последние три года. «Мы это почувствовали на примере сотен объектов. Были времена, когда десятки домов стояли неподключенными. Сейчас этого нет – сократились сроки присоединения, компания сокращает долги, накопленные в предыдущие годы», – подчеркнул господин Белоусов.

По его словам, за последние три года долг ОАО «Ленэнерго» по реализации договорных обязательств по присоединению к электрическим сетям сократился более чем в 2 раза – с 20 млрд до 9 млрд рублей.

Андрей Сорочинский, генеральный директор ОАО «Ленэнерго» отметил, что в 2011 году только в рамках городской программы ввода жилья было подключено к сетям 640 жилых домов, в 2012 году – 612 объектов.

В конце 2010 года ОАО «Ленэнерго» первой среди российских распределительных сетевых компаний начало реализацию глобального проекта реинжиниринга процессов технологического присоединения. «Системные управленческие ошибки, а также экономические реалии предыдущих лет привели к тому, что к 2010 году компания подошла с абсолютно неработоспособной системой технологического присоединения к сетям. Совершенно непрозрачные и непонятные для потребителя процессы, полное отсутствие внутренних стандартов и регламентов, забюрократизированный бумажный документооборот – вот лишь небольшой перечень проблем, с которыми мы столкнулись, придя в компанию в августе 2010 года», – констатировал Андрей Сорочинский.

По его словам, было принято решение фактически заново отстроить систему технологического присоединения, для чего специалисты компании обратились к лучшему мировому опыту организации бизнес-процессов в данной области и постарались адаптировать его к отечественным реалиям.



Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов в ходе посещения клиентского центра ОАО «Ленэнерго» вручил генеральному директору компании Андрею Сорочинскому орден «За заслуги в строительстве», учрежденный Российским союзом строителей

Андрей Сорочинский констатировал, что за прошедшее время Ленэнерго выполнен значительный объем системных преобразований.

«Мы начали глобальную автоматизацию ключевых процессов, создали электронный архив документов, внедрили новые, удобные типовые формы заявок и договоров на технологическое присоединение», – подчеркнул Андрей Сорочинский.

В 2011 году ОАО «Ленэнерго» открыло в Петербурге современный центр по работе с клиентами и технологическому присоединению. Он оснащен современными средствами автоматизации процессов, а программные продукты разработаны с использованием мировых стандартов специально для ОАО «Ленэнерго». В центре работают операторы с высшим инженерным образованием. Они регулярно проходят переподготовку.

«В результате проведенной работы мы превзошли показатели 2010 года по всем направлениям технологического присоединения в 2-4 раза – по количеству принятых заявок, подготовленных договоров, присоединенных абонентов, а также значительно сократили сроки подготовки договоров», – подчеркнул Андрей Сорочинский.

Александр Вахмистров, генеральный директор Группы ЛСР, считает, что ситуация с технологическим присоединением к сетям действительно улучшается. «Мы это видим в том числе и по своим объектам. Еще три года назад вопросы взаимоотношений с Ленэнерго для строителей были настоящим камнем преткновения. Сейчас же положительная динамика очевидна. Ленэнерго наладило системную работу в области капитального строительства сетевых объектов. Вводятся новые головные

МНЕНИЕ



Олег Бритов, вице-президент Российского союза строителей, исполнительный директор Союза строителей объединений и организаций:

– Взаимоотношения строительного сектора с инфраструктурными компаниями всегда были непростыми. Сегодня мы видим, что ситуация начинает меняться. Мы отмечаем те усилия, которые сегодня прилагает Ленэнерго для установления принципиально иных взаимоотношений со строительным рынком. В том числе появляются возможности для присоединения к сетям в районах, которые раньше были энергодефицитными и закрытыми для подключения. Меняется сама организация процесса присоединения – открыт интерактивный клиентский центр. Можно отметить, что уровень взаимодействия с Ленэнерго качественно изменился, стал возможен диалог, что для строителей чрезвычайно важно. Конечно, до идеала еще далеко, остаются вопросы законодательного плана, которые можно решить только сообща. Поэтому мы настроены на эффективную совместную работу.

источники, выполняются большие объемы работ по распределению», – высказал свою точку зрения Александр Вахмистров. Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры», подчеркнул, что сама система подачи заявок на технологическое присоединение и их рассмотрение, несомненно, улучшились. «Все это сократило сроки присоединения потребителей, на мой взгляд, в два раза. Инвестиционная программа, которую в последние годы реализует Ленэнерго, дает свои результаты», – прокомментировал он. Однако эксперт считает, что на сегодня остаются проблемными вопросы, связанные с высокими тарифами на подключение, а также сроками выполнения работ по технологическому присоединению.

Электронная помощь

Екатерина Костина / Компания «Ленэнерго» внедряет в Петербурге проект «электронные технические условия». По мнению специалистов, новая система позволит более эффективно планировать строительство распределительной сети в Петербурге.

По словам Андрея Сорочинского, генерального директора ОАО «Ленэнерго», благодаря созданной электронной базе данных компания сможет в любой момент времени понимать общий объем своих обязательств в конкретном районе и эффективно планировать строительство новых объектов.

Кроме того, компания готовит инженерную систему поддержки принятия решений при разработке технических условий. Нововведение позволит формировать договор присоединения не крупных заявителей прямо при подаче заявки в клиентском центре. «Мы также работаем над модернизацией клиентской части сайта компании. Новые решения позволят подавать заявки на технологическое присоединение в электронном виде. В «личном кабинете» клиенты смогут отслеживать не толькохождение заявки, но и все последующие этапы процесса присоединения», – добавил господин Сорочинский.

Пока же, по его словам, есть объективные сложности, которые значительно тормозят этот процесс. «Для нас тоже надо снижать барьеры, совершенствовать нормы, упрощать согласования, чтобы мы могли быстрее строить сети. Поэтому если говорить о повышении доступности сетевой инфраструктуры, то с точки зрения оптимизации процессов внутри сетевой компании мы сегодня уже подходим к некоему потолку и сейчас стоим перед фактом целесообразности совершенствования как регионального, так и федерального законодательства», – заключил Андрей Сорочинский.

Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры», убежден, что при современных развитиях технологий большую часть информации можно получить онлайн. По его мнению, любые электронные системы, которые в процессе присоединения к электрическим сетям уменьшают человеческий фактор, только приветствуются. «Вопрос лишь в том, как они будут реализованы. Важно, чтобы новая система Ленэнерго была действительно дееспособной и имела реальное значение для потребителей», – заключил Дмитрий Некрестьянов.

МНЕНИЕ



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора компании «Строительный трест»:

– Ситуация с присоединением к электрическим сетям в Петербурге в последнее время действительно стала более прозрачной. Особо нужно отметить, что диалог с энергетическим монополистом стал более конструктивным, понятным. В этом во многом заслуга руководителя компании Андрея Сорочинского. По опыту компании «Строительный трест» могу сказать, что все обязательства, которые прописаны в договорах, ОАО «Ленэнерго» выполняет в срок. Более того, компания пошла нам на встречу по одному из наших объектов – изменила договор и изыскала возможность сократить сроки строительства важных для нас сетевых объектов для подачи электроэнергии на уже строящиеся жилые дома.

Бюджетный диссонанс

Лидия Горборукова / Смольный на прошлой неделе опубликовал проект бюджета Петербурга на 2014 год, плановый период 2016-2017 годов. Согласно документу, дефицит бюджета в 2014 году составит 39 млрд рублей. Закрывать «дыру» в казне правительство Петербурга собирается за счет заемных средств – в следующем году город разместит облигации на сумму в 33 млрд рублей. ➔

Согласно проекту бюджета Петербурга на 2014 год, объем доходов составит 404,491 млрд рублей, а расходов – 443,493 млрд рублей. Таким образом, налицо дефицит в 39 млрд рублей. Напомним, что ранее, по итогам «нулевых чтений» в июле, заявлялись другие показатели бюджета на 2014 год – 392,2 млрд рублей – доходы и 418,1 млрд рублей – расходы.

В Комитете финансов Петербурга уточнили, что рост показателей в главном финансовом документе города связан с увеличением социальных обязательств города – ускоренным ростом заработной платы работников бюджетной сферы в рамках реализации указов президента РФ.

«В бюджете Петербурга на эти цели предусмотрено на 2014 год – 21,3 млрд рублей, на 2015 год – 40,7 млрд рублей, а на 2016 год – 71,6 млрд рублей. Всего на данные цели проектом бюджета Петербурга в течение 2014-2016 годов планируется выделить 133,6 млрд рублей, что сопоставимо с третью годовых доходов городского бюджета», – говорится в сообщении Комитета финансов.

Эдуард Батанов, председатель Комитета финансов Петербурга, подчеркнул, что, несмотря на дефицит, бюджет Петербурга на 2014 год остается социально направленным. По его словам, город не только не отказывается от выполнения социальных обязательств перед горожанами, но и предусматривает опережающий рост расходов на их реализацию, то есть на обеспечение социальной поддержки детей и семей с детьми, многодетных семей, а также на обеспечение социальных выплат отдельным категориям пенсионеров, ветеранам труда, инвалидам.

Так, на предоставление субсидий и мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан предусмотрено более 7 млрд рублей, на социальную поддержку семей, имеющих детей, и на выплату ежемесячного пособия на ребенка – более 5 млрд рублей, столько же денег пойдет на социальную поддержку пенсионеров и ветеранам труда.

Значительные средства дополнительно предусмотрены на субсидии на осуществление перевозок граждан общественным транспортом – в метрополитене, автобусах и наземном электротранспорте. В 2013 году



Глава Комитета финансов Эдуард Батанов для покрытия бюджетного дефицита увеличит городские заимствования на 13 млрд рублей

расходы на указанные цели составляют 14,2 млрд рублей, в 2014 году предусмотрено почти 20 млрд рублей, то есть больше на 5,7 млрд рублей, или в 1,4 раза.

В проекте бюджета Петербурга в 2014 году возрос объем средств, направленных на реализацию целевых программ по улучшению жилищных условий граждан. Финансирование по программе «Молодежи – доступное жилье» в 2014 году будет увеличено на 22% – с 2,1 млрд до 2,5 млрд рублей. Объем средств на реализацию программы «Расселение коммунальных квартир» возрастет на 25% с 2 млрд в 2013-м до 2,5 млрд рублей в 2014 году. Финансирование программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» повысится в два раза (в 2013 году – 300 млн рублей, а в 2014-м – 600 млн рублей).

Также в 2,5 раза увеличиваются статьи расходов на приобретение учебных изданий для комплектования библиотек образовательных учреждений, от 29 до 36% вырастут субсидии бюджетным учреждениям: поликлиникам, амбулаториям, больницам, театрам, досуговым центрам и т. д.

Значительное увеличение в документе касается адресной инвестиционной программы (АИП), на которую в 2014 году

собираются потратить 81,5 млрд рублей. Однако это почти на 2 млрд меньше, чем в этом году.

В Комитете финансов подчеркивают, что расходы на капитальный ремонт дорожных сооружений (мостов, набережных и других искусственных сооружений) возрастают на 23%. На 50% больше средств пойдет на дорожное строительство. Объем бюджетных ассигнований Дорожного фонда Петербурга на 2014 год составит 35,4 млрд рублей. При этом правительство города временно отказалось от строительства моста через остров Серный. На его возведение планировалось выделить 9 млрд рублей. В правительстве отмечают, что мост все равно построить нужно, потому что это улучшит транспортную доступность «Зенит-арены» на Крестовском острове.

Расходы на строительство метрополитена вырастут почти в два раза. В 2014 году в развитие подземки вложат 21 млрд рублей, в 2015 году – 28 млрд, в 2016-м – 30 млрд рублей.

По данным Комитета финансов, под сокращение в бюджете-2014 попали статьи расходов на содержание исполнительных органов государственной власти Петербурга (уменьшение на 3% по сравнению с текущим годом), текущие расходы

на дорожное хозяйство, сферу физической культуры и спорта, СМИ.

На вопрос, за счет каких источников будет идти покрытие дефицитных средств, Эдуард Батанов констатировал, что в основном посредством заемных денег. Правительство Петербурга планирует разместить облигации на 33 млрд рублей. Ранее планировалась, что эта сумма составит 19,9 млрд рублей.

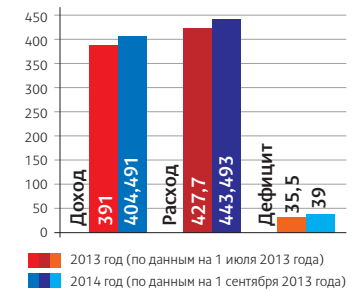
Денис Демин, начальник аналитического отдела Банка БФА, отметил, что в случае улучшения экономической конъюнктуры городскому бюджету заимствований, возможно, вообще не потребуются. «Если налоговых поступлений будет больше, чем запланировано, то вполне вероятно, что «дыра» в бюджете будет меньше. Хотя дефицит бюджета, приближающийся к 10%, – это большая цифра. Естественно, она не должна стать хронической. Сейчас у города есть возможность действительно покрыть этот дефицит за счет выпуска облигаций. Это самый прямой вариант. Тем более что Петербург – это мало кредитованный регион по сравнению с другими субъектами РФ», – прокомментировал эксперт.

Впрочем, согласно законопроекту бюджета Петербурга, предельный объем госдолга Петербурга в ближайший три года будет расти: на 2014 год он составит 64,8 млрд рублей, на 2015 год – 95,9 млрд рублей, на 2016 год – 124,8 млрд рублей.

Денис Демин подчеркнул, что нельзя допускать, чтобы ситуация дефицита бюджета оставалась хронической в последующие годы, так как возможности «подкрутить гайки» в отношении сбора налогов у Петербурга очень ограничены. Кроме этого, аналитик уверен, что городу нужно тратить размеренно, а также научиться осваивать те деньги, которые уже заложены в бюджете.

Первое чтение проекта закона о бюджете назначено на октябрь, второе – на ноябрь. Специалисты говорят, что на стадии второго чтения параметры могут подвергнуться изменению.

Сравнение бюджета Петербурга в 2013 и в 2014 годах, млрд рублей



Источник: Комитет финансов Петербурга

Жилье на складе

Николай Волков / Холдинг RBI намерен построить на Полтавской улице, на месте бывших складов купца Буфеева, жилой комплекс площадью 20 тыс. кв. м. Участники рынка считают участок интересным, но в данный момент депрессивным.

Участок на Полтавской ул., 7, холдинг RBI будет развивать в партнерстве с нынешним собственником участка,

название которого не разглашается. В качестве оплаты бывшему хозяину надела будет передана часть помещений в будущем доме, заявил Эдуард Тиктинский. Находящиеся здесь двухэтажные здания бывших складов купца Буфеева 1873 года постройки (также не относятся к охраняемому объектам) будут снесены. Договор был подписан в этом году. На участке появится жилой дом площадью 20 тыс. кв. м.

Объем инвестиций, по словам Эдуарда Тиктинского, составит около 50 млн USD. «Сейчас ведется оформление градостроительной документации и проектирование. Строительство и продажи начнутся в конце 2014-го – начале 2015 года. Завершим проект через 2-2,5 года после начала строительства», – рассказал он. «С классом мы еще определяем. Бизнес или комфорт – это очень тонкий воп-

рос, хотя локация, безусловно, выигрышная», – пояснил глава холдинга. Сейчас район Московского вокзала активно развивается, рассказывают участники рынка. «В этом году на рынок вышла ЖК «Царская столица» от ЛенСпецСМУ общей площадью около 360 тыс. кв. м. Реализуется проект СК «Созвездие Водолея». Для такого небольшого участка это достаточно большой объем предложения», – считает Андрей Вересов, генеральный директор АН «Новый Петербург». С другой стороны, активная застройка выведет эту терри-

торию из разряда депрессивной. «Здесь будет сформирована однородная социальная среда. Сейчас благодаря соседству с вокзалом ситуа-

ция там не очень привлекательная», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

справка

➔ Сегодня в активе холдинга RBI более 670 тыс. кв. м в стройке и проектировании. Большинство участков находятся в центре города или перспективных для развития районах, в их числе две территории – это проекты комплексного освоения (Пригородный пр., 4, и пр. Александровской Фермы, 8а), три проекта имеют в своем составе объекты культурного наследия, которые RBI реконструирует.

Земельный залп

Роман Русаков / Фонд имущества Санкт-Петербурга проведет 16 октября аукционы по продаже права аренды земельных участков на инвестиционных условиях. Всего на торги в этот день выставляются шесть участков в различных районах, предназначенные для возведения административных, коммерческих или промышленных объектов. ➔

Самый большой из наделов площадью 9145 кв. м расположен в Красногвардейском районе на ул. Маршала Тухачевского, юго-восточное пересечение с Львовой ул. Согласно установленному градостроительному регламенту территориальной зоны, на участке возможно возведение бизнес-центра или отдельного офиса компании. Начальный размер арендной платы на период строительства – начальная цена аукциона – установлен в размере 25 млн рублей.

Для строительства объекта транспорта – предприятия автосервиса с котельной – предлагается участок в Красногвардейском районе на Индустриальном пр., северо-западнее дома № 7, корп. 5, по ул. Электропультовцев. Площадь участка – 7923 кв. м, а начальный размер арендной платы на срок строительства – 9,3 млн рублей.

Победитель торгов на право заключения договора аренды земельного участка площадью 2186 кв. м на Нижне-Каменской ул. в Приморском районе получит право возвести здесь многоэтажный гараж. Торги по этому участку начнутся с отметки 6,3 млн рублей.

Кроме того, участники торгов получат возможность побороться за право аренды участка площадью 1633 кв. м на Кронштадтской ул. в Кировском районе для строительства объекта бытового обслуживания. Его начальная цена – 3,22 млн рублей. Также выставлен на торги

участок в Невском районе на ул. Ткачей, площадь которого – 3119 кв. м, начальная цена – 5,7 млн рублей. Он предназначен для возведения административного комплекса с подземной автостоянкой. Еще одно пятно продается в Выборгском районе для размещения объекта общественного питания – на пр. Луначарского, северо-восточнее дома № 5, корп. 1. Площадь

В 2013 году 90% земель, выставленных на продажу в городе, принадлежали категории ИЖС. Поэтому спрос на эти участки будет

этого надела – 422 кв. м. Начальная цена лота – 3 млн рублей.

Эксперты полагают, что все участки будут интересны потенциальным инвесторам. Инна Попова, директор по оценке УК «МАГИСТР», отмечает, что на данный момент существует дефицит качественных земельных участков в районах со сформировавшейся транспортной и инженерной инфраструктурой. «Поэтому на объекты, выставленные на продажу, будет спрос. Инвесторов заинтересует цена и месторасположение земельных участков», – добавляет она.

Госпожа Попова также обращает внимание, что в 2013 году 90% земель, выстав-

ленных на продажу в городе, принадлежали категории ИЖС. «Поэтому спрос на эти участки будет высоким», – уверена она.

Как считают в компании Colliers, наибольший интерес вызовет земельный участок на ул. Маршала Тухачевского. «С нашей точки зрения, этот актив окажется наиболее привлекательным для будущих участников торгов. В результате итоговый

размер арендной платы может увеличиться на 25-30% по сравнению с начальной ценой», – говорят в компании.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, согласен с коллегами из Colliers International: «Среди представленных на торгах лотов наибольший интерес потенциальных инвесторов, скорее всего, вызовут участок на ул. Маршала Тухачевского, предназначенный для строительства бизнес-центра, и участок на Кронштадтской ул. для строительства объекта бытового обслуживания».

Впрочем, господин Харченко полагает, что начальная цена большинства лотов несколько завышена.

А вот директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков уверен, что по всем участкам цена является адекватной и соответствующей рыночным показателям. «Кроме того, присутствует потенциал для роста цены в пределах 20%», – подчитал он. Также он не согласен с коллегами и по поводу участка на ул. Маршала Тухачевского: «Для расположения бизнес-центра здесь локация выбрана не самая удачная. Данная зона не подходит для развития офисной функции, и, скорее всего, объект будет обладать плохой транспортной доступностью». Он также добавляет, что объект, расположенный на Индустриальном пр., будет пользоваться спросом, поскольку сегмент автосервисов на сегодняшний день развивается особенно активно.

«Спрос на стоянки и гаражи в целом достаточно низкий, поскольку инвесторам достаточно трудно просчитать свою прибыль. Вне зависимости от локации проект, скорее всего, сильно востребован не будет. Административный комплекс на ул. Ткачей может быть, напротив, весьма успешен ввиду хорошей транспортной доступности объекта. Формат общественного питания сегодня один из самых востребованных, в данной локации можно было разместить здание с функцией автораздачи», – рассуждает господин Бойков.

цифра

24 тыс. кв. м –

общая площадь земельных участков, которые 16 октября будут выставлены на торги

26 сентября 2013 г. отметит свое 70-летие Андрей Владимирович Бойков, президент Союза архитекторов России

Уважаемый Андрей Владимирович!

Совет Национального объединения проектировщиков от всей души поздравляет Вас с 70-летием!

Ваша научно-исследовательская и общественная работа направлена на защиту интересов архитекторов и проектировщиков. Многие годы результаты Вашего трудового пути являются значительным вкладом в развитие строительного комплекса России.

Пример деятельности на ниве архитектурно-строительного проектирования воспитал не одно поколение профессионалов, целую плеяду ярких имен! Вы пользуетесь большим авторитетом и уважением в профессиональной среде.

Уверены, что Ваша активная жизненная позиция и талант руководителя позволят и в дальнейшем добиваться высочайших результатов деятельности на посту президента Союза архитекторов России.

От всей души желаем Вам крепкого здоровья, счастья, успехов в новых творческих достижениях!

Благополучия Вам и Вашим близким!

Совет Национального объединения проектировщиков



ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

Центр ЭСП создан на базе НП «Объединение строителей СПб»

Членам объединения предоставляется скидка от 15% на услуги центра

- Опытные эксперты
- Короткие сроки
- Система скидок
- Экспертиза любой сложности

326-93-86 * cesp.spb.ru

Регистрационный номер свидетельства РОСС RU.0001.610107

НОВОСТИ

→ **Союз европейских футбольных ассоциаций (УЕФА)** назвал 39 городов, претендующих на проведение чемпионата Европы 2020 года, сообщается на официальном сайте организации. В числе этих городов значится и Санкт-Петербург, передает **asinfo.ru**. Напомним, чемпионат Европы по футболу в 2020 году пройдет в необычном формате. Матчи турнира примут не в одной-двух странах, как это бывает всегда, а в 13 городах разных государств.

→ **Финансирование дорожного хозяйства** из федерального бюджета увеличится за три года более чем на 10%. Это следует из принятого правительством бюджета на 2014-2016 годы.

Как сообщает **asinfo.ru**, объем Федерального дорожного фонда также будет расти: с 490 млрд рублей в этом году до 552,5 млрд рублей в 2016 году. При этом увеличиваться будут не все расходы Федерального дорожного фонда, а только текущие – на ремонт и содержание федеральных трасс.

Что касается расходов на строительство и реконструкцию дорог, то они будут сокращаться. В условиях ограниченного финансирования придется сосредоточиться на поддержании имеющейся инфраструктуры, а строить лишь там, где есть острая необходимость или платежеспособный спрос. По мнению чиновников, к 2018 году благодаря финансированию по нормативам 85% федеральных дорог будут соответствовать требованиям по качеству.

Toyota удвоит мощности

Кристина Наумова / Петербургский завод японского автоконцерна Toyota до 2016 года увеличивает площадь своих производственных помещений, для того чтобы начать выпуск кроссовера RAV4. Инвестиции в расширение производства составят почти 6 млрд рублей. →

ООО «Тойота Мотор Мануфэкчуринг Россия» на прошлой неделе официально заявило о наращивании объемов производства. На территории предприятия будут увеличены площади существующих цехов и модернизированы производственные линии. Мощности завода будут удвоены до 100 тыс. автомобилей в год. Как сообщила

В 2012 году объем производства на предприятии увеличился в два раза по сравнению с 2011 годом – до 28,4 тыс. автомобилей

пресс-служба предприятия, в 2016 году на заводе начнется производство текущего поколения кроссовера RAV4. Сборка будет осуществляться для внутреннего рынка, а также для экспорта в Белоруссию. Инвестиции в производство второй модели составят около 5,9 млрд рублей. На первоначальном этапе планируется создать около 800 новых рабочих мест.

Производство Toyota в Петербурге было запущено в промзоне Шушары на участке площадью 2,2 млн кв. м в 2007 году. До сих пор на заводе выпускается единственная модель – седаны Toyota Camry. В 2012 году предприятие перешло на работу в двухсменном режиме, а также начало поставки автомобилей Toyota Camry в Казахстан. В результате в 2012 году объем производства

на предприятии увеличился в два раза по сравнению с 2011 годом – до 28,4 тыс. автомобилей. Суммарные инвестиции с момента основания компании в развитие ООО «Тойота Мотор Мануфэкчуринг Россия», включая новые вложения в производство модели Toyota RAV4, составят около 16 млрд рублей.

Решение о расширении мощностей петербургской площадки Toyota было прогнозируемо. Компания инвестировала 2,7 млрд рублей в строительство в Шушарах двух цехов для производства штампованных деталей кузова и пластиковых компонентов, которые будут введены в строй до конца 2014 года. Такие инвестиции, как правило, подразумевают наличие планов по увеличению объемов сборки.

Автоконцерн Toyota одним из последних в Петербурге заявил о расширении. Например, General Motors к 2015 году увеличит мощности завода с 85 тыс. до 230 тыс., после чего, возможно, расширит модельный ряд. К этому же сроку Nissan намерен удвоить объемы производства с 50 тыс. до 100 тыс. авто в год. Удвоение мощно-

стей позволит выпускать в Петербурге пять разных моделей одновременно. Сегодня на предприятии собираются Nissan Teana, Nissan X-Trail и Nissan Murano, а также производится крупноузловая сборка Infiniti FX и Infiniti M. После расширения петербургского завода здесь будут производить для внутреннего рынка обновленную модель Qashqai. Пятая модель еще обсуждается.

Таким образом, единственным, кто пока не планирует расширение в Петербурге, остается завод Hyundai, который по итогам года произвел порядка 220 тыс. автомобилей, что является максимумом для предприятия. Территория, которой владеет Hyundai, при желании позволит компании расширить завод до 400 тыс. автомобилей в год. Впрочем, корейский автопроизводитель не спешит заявлять о таких планах.

КСТАТИ

→ В первой половине сентября ООО «Тойота Мотор Мануфэкчуринг Россия» удалось снизить на 18% кадастровую стоимость земельного участка, которую занимает завод японского бренда в Петербурге. Новая цена составит 3,5 млрд рублей против 4,3 млрд рублей, установленных ранее.



1-3 ноября 2013
ЛЕНЭКСПО

Вход посетителей с 11.00 до 18.00

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

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

XXVII ВЫСТАВКА

**ЯРМАРКА
ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

XI ВЫСТАВКА

**КОТТЕДЖИ
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
АЛЬТЕРНАТИВА
ГОРОДУ**

XVI ВЫСТАВКА

**САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости



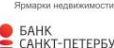
Официальный спонсор
Ярмарки недвижимости



Спонсор деловой программы
Ярмарки недвижимости



Банк-партнер
Ярмарки недвижимости



Стратегический партнер
Ярмарки недвижимости



Генеральный спонсор
Салона зарубежной
недвижимости



Спонсор «Путеводителя
по рынку недвижимости»



Спонсор
бесплатного проезда



WiFi спонсор
Ярмарки недвижимости



БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое

обоснование

строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

Инновации нашли победителей

Денис Кожин / В преддверии Международной строительной выставки BalticBuild были определены победители конкурса «Инновации в строительстве 2013». ➔

Всего за победу в конкурсе боролись 34 новых продукта. Разработки были представлены в «Шоу-руме инноваций» в рамках международных выставок BalticBuild и «ЭкспоКлимат».

Организатором конкурса выступил Комитет по строительству Санкт-Петербурга и ООО «ПРИМЭКСПО», генеральным информационным партнером стала газета «Строительный Еженедельник», генеральным интернет-партнером – сайт «АСН-инфо».

Церемонию награждения открывали члены экспертной комиссии конкурса: Игорь Шикалов, начальник Управления перспективного развития Комитета по строительству Санкт-Петербурга; Александр Орт, председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО; Алексей Белоусов, президент Объединения строителей Санкт-Петербурга; Нина Шангина, председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга; Елена Купцевич, руководитель отдела строительных выставок компании «ПРИМЭКСПО».

Дипломами разного достоинства были награждены 11 конкурсантов.

В результате длительных дискуссий дипломы I степени авторитетное жюри присудило двум участникам: компании «Инновационные технологии» в номинации «Материалы для подземных сооружений» за гидроизоляционный материал Dorflex и компании «Алкотек» в номи-

нации «Лучший пример внедрения инновационных технологий» за минерально-композитные фасадные панели MRC.

Помимо диплома ООО «Инновационные технологии» было награждено специальным призом от газеты «Строительный Еженедельник» и сайта «АСН-инфо».

Заместитель коммерческого директора ООО «Инновационные технологии» Алан Дзагоев так прокомментировал получение высшей награды: «Мы вышли на конкурс с любимым продуктом и от участия ожидали только победу. Философия нашей компании – разрабатывать, производить

и внедрять российские инновационные продукты. Мы адаптируем лучшее, что производят за рубежом, и реализуем на отечественной сырьевой базе. Я очень рад, что уважаемые эксперты высоко оценили наш продукт. Мы не останавливаемся на достигнутом и еще неоднократно будем принимать участие в конкурсе».

Выразила благодарность за высокую оценку разработки и прокомментировала Ольга Миляева, заместитель генерального директора по региональному развитию ООО «Алкотек»: «Хотя подобный материал известен за рубежом уже более 10 лет,

на российском рынке до сих пор не было аналогичного продукта. Благодаря победе в конкурсе мы получили возможность продемонстрировать разработку, изучить спрос и почерпнуть идеи для дальнейшего развития. Материал поистине универсален, и мы непрерывно работаем над расширением возможностей его использования. Так что в следующем году мы надеемся представить на конкурс новые разработки».

Прием заявок на участие в конкурсе «Инновации в строительстве 2014» начнется 10 января 2014 года.

Фото: Нина Шангина



ООО «Инновационные технологии» отмечено специальным призом генерального информационного партнера – газеты «Строительный Еженедельник»

Фото: Нина Шангина



Победа в конкурсе – важный этап в продвижении инновационных технологий для компаний строительной отрасли Северо-Запада

ФОТОФУТ С МЕРОПРИЯТИЯ СМОТРИТЕ НА САЙТЕ ASNINFO.RU

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ
5-6 октября 11⁰⁰-19⁰⁰
СКК М «Парк Победы»
НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:
КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?
 ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ВХОД СВОБОДНЫЙ
www.gilproekt.ru
32-701-32

Стратегические медиапартнеры: СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК, АСН-ИНФО

Организаторы: КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, БН НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНТЕРНЕТА

Генеральный партнер: ИТЦ ЦДС

Стратегический партнер: ГОРОД ГРУППА КОМПАНИЙ

Инициаторы конкурса: При поддержке Правительства Санкт-Петербурга, НОСТРОЙ, ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ, ИТЦ ЦДС, INFSTROY

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

СТРОЙМАСТЕР
 2 сентября — 24 октября 2013 года

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

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

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

Деловой партнер: ЛСР Строительство, БЛОН

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬСТВО И ГОРОДСКОЕ ЖИЗНСТВО

Интернет-партнеры: BN.RU, stroypuls.ru, BSN.RU

Информационные партнеры: Стройка группа газет, БН НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНТЕРНЕТА, СТРОЙ/ПАРК

Ненаведение мостов

Влада Гасникова / Петербург, жизнь которого неразрывно связана с водой, особенно остро нуждается в новых мостах и постоянном обновлении существующих переправ. Однако из-за нехватки финансирования и изменений в политической обстановке за последние годы в городе не появилось ни одной новой переправы. ➔

На содержании у СПб ГУП «Мостотрест», которое подчиняется Комитету по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ), состоит 421 мост и 35 транспортных и пешеходных тоннелей. По экспертным оценкам, недостаток переправ через многочисленные реки и каналы города с каждым годом все острее ощущается горожанами, особенно автомобилистами.

Некоторые из городских мостов уже давно находятся в состоянии, требующем капитального ремонта, однако из-за нехватки финансирования их закрытие переносится. Например, ремонт Тучкова моста предположительно начнется после открытия вестибюля станции метро «Спортивная-2», намеченного на 2015 год.

Условно новый

В следующем году должен быть выполнен капитальный ремонт Аларчина моста, в 2015 году – Каменного моста. На 2015-2016 годы намечен капитальный ремонт переправ через реку Дудергофку в створе Красной ул. в п. Старо-Паново, через канал Петровского дока в Кронштадте, через реку Малая Сестра в Сестрорецке у завода Воскова. В 2015-2018 годах ожидается капитальный ремонт Зеленого моста через Мойку.

Последний новый мост, Большой Петровский, был открыт в Петербурге в сентябре 2010 года. И то новым его можно назвать условно: после основательной реконструкции существовавшего моста по нему было возобновлено автомобильное движение, прекратившееся с 1993 года. Последний год губернаторства Валентины Матвиенко запомнился отрасли недовольством части горожан относительно параметров Ново-Адмиралтейского моста (был запроектирован между 16-17-й и 18-19-й линиями Васильевского острова с выходом на Ново-Адмиралтейский остров), подвешен конкурс по строительству безымянного моста в створе острова Серный через Малую Неву и растущим в цене Орловским тоннелем, который должен был соединить Смольную и Свердловскую наб. аж за 100 млрд рублей.

Два года назад, с приходом к власти команды Георгия Полтавченко, реализация сразу трех проектов переправ через Неву оказалась в подвешенном состоянии. По первым двум проектам были выбраны подрядчики – ЗАО «Пилон» и ОАО «Мостоотряд № 19» соответственно, проект Орловского тоннеля



Недостаток переправ через многочисленные реки и каналы города с каждым годом все острее ощущается горожанами, особенно автомобилистами

имел частного участника – ООО «Невская концессионная компания».

По расчетам предыдущей городской администрации, закрывать на срочно необходимый капитальный ремонт Дворцовый и Тучков мосты было нельзя без запуска Ново-Адмиралтейского моста и переправы в створе острова Серный. Новые мосты так и не появились, однако Дворцовый мост из-за его аварийного положения все равно закрыли на капремонт.

Туманные перспективы

Вполне может быть, что такая же судьба ожидает василеостровцев и других горожан после закрытия Тучкова моста: мост в створе острова Серный является объектом подготовки к чемпионату мира по футболу – 2018, поэтому появится не раньше 2017 года. Ориентировочная стоимость объекта, согласно проекту 2006 года, составляет 6 млрд рублей.

От строительства моста в створе острова Серный городские власти отказывались уже дважды. В 2008 году город заключил контракт стоимостью 9,4 млрд рублей с ОАО «Мостоотряд № 19» на возведение моста через Малую Невку. Из-за кризиса и нехватки средств в бюджете города в 2009 году работы были заморожены.

К этому проекту город вернулся весной 2011 года – тогда городские чиновники предлагали подрядчику, контракт с которым был заморожен, выполнить увеличенный объем работ уже за 6,4 млрд рублей, объясняя эту сумму снижением цен на стройматериалы. Однако повторно к работам подрядчик не успел приступить: в начале 2012 года администрация Георгия Полтавченко расторгла контракт с ОАО «Мостоотряд № 19».

Судьба Ново-Адмиралтейского моста пока туманна: по решению губернатора контракт с выбранным подрядчиком на 4,9 млрд рублей был расторгнут, и больше об обсуждении этого проекта городская администрация не возвращалась.

Правда, расторгнув с концессионером контракт на строительство Орловского тоннеля, в этом году город неожиданно вновь заговорил об этом проекте. Сейчас КРТИ по поручению губернатора рассматривает дополнительные варианты переправы через Неву, в числе которых и видоизмененные и более дешевые варианты строительства Орловского тоннеля.

На уровне идеи

В КРТИ рассчитывают, что до конца 2014 года должен быть достроен Синопский

тоннель, развязка тоннельного типа около моста Александра Невского. В ближайшие годы в городе должны появиться мост через реку Смоленку в рамках продолжения наб. Адмирала Макарова, который будет заодно подходом к ЗСД и к мосту через остров Серный; переправа в створе Фаансовой и Зольной ул., которая будет построена в рамках проекта Восточной хорды, соединяющей южный участок ЗСД и КАД на востоке.

Сейчас ведется проектирование объектов тоннельного типа транспортного обхода центра, которые будут располагаться на пересечении Обводного канала с Лиговским, Московским, Старо-Петергофским пр.

Недавно Дмитрий Буренин, председатель КРТИ, озвучил свежую идею создания переправы через Неву – моста в створе ул. Коллонтай. Планируется, что от ул. Коллонтай мимо кладбища автомобили смогут выезжать на Октябрьскую наб., переправляться через новый мост на пр. Обуховской Обороны, откуда смогут выезжать на Большой Смоленский пр. Стоимость аналога подобного моста оценивается в 12 млрд рублей, срок строительства – в три года. Пока это только идея, но мост в этой части города внесен в Генплан.

Комитет по инвестициям сейчас изучает вопрос создания за счет частного инвестора пешеходного моста в створе Яхтенной ул., который вел бы на Крестовский остров. По замыслу чиновников, бизнес может заинтересовать возможность разместить во втором уровне моста торговые и выставочные площадки.

По оценке специалистов КРТИ, средняя стоимость автомобильного моста составляет 6-8 млрд рублей. Со строительством подходов переправа обходится еще дороже.

Сергей Чижов, советник генерального директора ОАО «Мостострой № 6», полагает, что мосты первым делом нужны в местах развития новых территорий, строительства жилья и в районах подключения существующей транспортной инфраструктуры к ЗСД и КАД. «В первую очередь это мосты через Неву – Ново-Адмиралтейский, мост в створе ул. Коллонтай в Невском районе, остро необходима переправа между мостом Петра Великого и Литейным мостом, которая вынесет потоки транспорта из центра города в район реки Охты и Красногвардейский район», – считает господин Чижов.

цифра

7 млрд рублей –

средняя стоимость строительства автомобильного моста в Петербурге

XIV Международная специализированная выставка

ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ

25–27 сентября 2013

Санкт-Петербург, Михайловский манеж, Манежная пл., 2, м. «Гостиный Двор»

Организатор: **РЕСТЭК** Тел.: (812) 320-8094 E-mail: road@restec.ru

При поддержке

www.restec.ru/transport

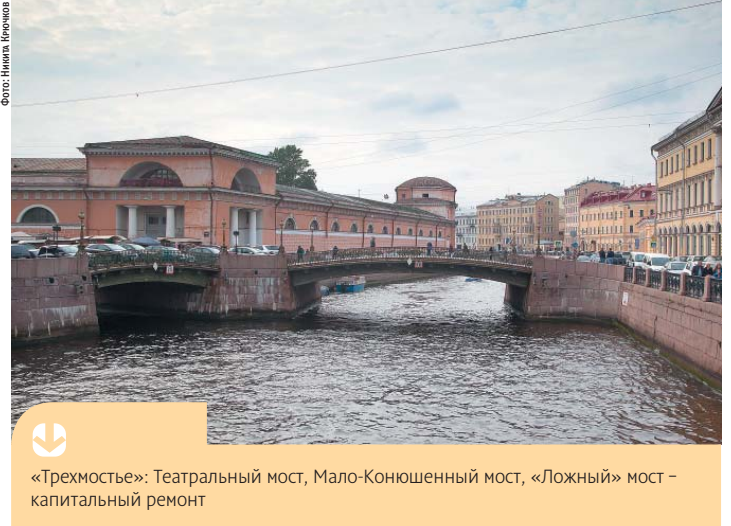
Фотостудия АСН

аснinfo.ru
(812) 605-00-50

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

120 мостов в дар Петербургу

Отдел мостов института «Ленгипроинжпроект» готовится отметить 60-летний юбилей со дня своего основания. Большая часть мостов Петербурга проектировалась сотрудниками именно этой организации. Из 158 мостов города на 17 значимых водотоках по проектам института были построены и капитально отремонтированы 120. ➔



Кантемировский мост – спроектирован и построен

«Трехмостье»: Театральный мост, Мало-Конюшенный мост, «Ложный» мост – капитальный ремонт

Отдел мостов и гидротехнических сооружений был образован в 1954 году вместе с появлением самого института «Ленгипроинжпроект».

На протяжении всей своей деятельности отдел мостов института выполнил большую работу по проектированию объектов строительства, реконструкции и капитального ремонта огромного числа мостов, набережных и других транспортных и гидротехнических сооружений Петербурга.

Так, из 158 мостов на 17 значимых водотоках города по проектам института были построены и капитально отремонтированы 120 мостов. А это почти все мосты через Малую Неву, Малую, Среднюю и Большую Невки, Черную речку, Крестовку и Дудергофку.

«Такие уникальные разводные мосты, как Сампсониевский (бывший Свободы), Гренадерский, Кантемировский, Ушаковский через реку Большую Невку, Каменноостровский и Большой Крестовский через реку Малую Невку, Биржевой (бывший Строителей) и Тучков через реку Малую Неву, неразводные мосты Наличный и Кораблестроителей через реку Смоленку, Ново-Каменный, Предтеченский и Боровой через Обводный канал, Аптекарский через реку Карповку, мосты Шаумяна, Комаровский и Малоохтинский через реку Большую

Охту и многие другие также построены по проектам нашего института», – рассказал главный специалист отдела мостов и гидротехнических сооружений института «Ленгипроинжпроект» Анатолий Рубашев.

Он отметил, что по проектам института в городе построено более 25 путепроводов и транспортных развязок, среди которых путепровод на пересечении пр. Стачек с железнодорожными путями станции Автово; развязка на правом берегу реки Невы у Большеохтинского моста; Ушаковская развязка; путепровод на пр. Косыгина через железнодорожные пути станции Заневский пост и др.

По проектам института построено и капитально отремонтировано большое количество стенок набережных на всех водотоках города. «Только на основных водотоках с общей протяженностью стенок набережных около 95 км свыше 65 км построено и капитально отремонтировано по нашим проектам», – подчеркнул Анатолий Рубашев.

В их число входят набережные реки Невы: Арсенальная, Свердловская, Малоохтинская, набережные Робеспьера и Смольная, а также построенная в период с 2008-го по 2010 год 2-километровая стенка набережной Большой Невки в составе реконструкции Приморского пр. и распо-

ложенные выше по течению Ушаковская, Выборгская и Аптекарская набережные.

Впервые в Петербурге по проектам института «Ленгипроинжпроект» были построены транспортный тоннель (на съезде с моста Александра Невского); подземный пешеходный переход (под Витебским пр. и железнодорожными путями станции Купчино); Коломенский пешеходный мост через канал Грибоедова с пролетным строением из алюминия; Боровой мост через Обводный канал в створе Боровой ул. из сборных железобетонных элементов с натяжением пучков (типа «шашлыки») и др.

Анатолий Рубашев отметил, что институтом впервые была разработана документация на изготовление унифицированных элементов железобетонных пролетных строений с переменной высотой, фундаментов и стен транспортных тоннелей, блоков пешеходных тоннелей и стенок набережных, которые были использованы во многих проектах.

Институт внес свой вклад в проектирование кольцевой автомобильной дороги (КАД), разработав рабочую документацию опор и пролетных строений на одном из участков дороги.

По проектам института построены шесть мостов на скоростной автомобильной дороге по гребню комплекса защитных

сооружений Санкт-Петербурга от наводнений (КЗС), путепроводы в Кронштадте и на железнодорожных станциях Бронка и Лисий Нос.

В отделе длительное время плодотворно работали такие выдающиеся специалисты мостостроения, как инженеры Владимир Демченко, Борис Левин, архитектор Лев Носков и др.

В настоящее время их традиции продолжают главные инженеры проектов Борис Брудно, Валентин Зайцев, Роберт Шипов и их коллеги Ирина Резина, Сергей Горбунов, Марина Шпак, Елена Чищерева, Глеб Васильев, Евгений Кудрявцев, Нина Лебедева, Юлия Мальцева, Галина Первочаева, Елена Романова, Светлана Малахова, Артем Пулин и др.

«В настоящее время институт совместно с другими организациями, работающими в этой области, продолжает активно участвовать в улучшении инженерно-транспортной инфраструктуры нашего города», – заключил Анатолий Рубашев.



196105, Санкт-Петербург,
Кузнецовская ул., 52, корпус 1.
Телефон: +7 (812) 373-4142
Факс: +7 (812) 373-3995
e-mail: lgip@lgip.spb.ru
http://www.lgip.spb.ru

<p>УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»</p>			
<p>30.09.2013 Карта района: Петроградский район Технологии и материалы: Каркасно-панельное домостроение Реставрация Жилье Опрос к Гражданскому жилищному форуму Рынок промышленного строительства</p>	<p>07.10.2013 Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Рынок натурального камня Технологии и материалы: Кровельные системы Жилье</p>	<p>14.10.2013 Приложение «Управление и рынок труда» Технологии и материалы: Добавки в бетоны Дорожное строительство</p>	<p>21.10.2013 Карта района: Курортный район Технологии и материалы: Рынок ЖБИ Жилье</p>
<p>По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50</p>			

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

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

Производство, поставка, монтаж.

ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

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

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

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

НОВОСТИ

➔ **Министерство регионального развития подготовило законопроект**, согласно которому приватизацию служебного жилья и жилья в сельской местности могут ограничить. Министерство предлагает, чтобы решение о приватизации в каждом случае принималось отдельным региональным (или муниципальным) нормативным правовым актом. Авторы документа объясняют введение такой меры тем, что социального и маневренного жилья в стране почти не осталось, а жилищный фонд необходимо сохранять в том объеме, который соответствует его целевому назначению. Приватизацию такого жилья планируют разрешать только в отдельных случаях и на специальных условиях. Росреестр отметит все доступные для покупки земли на карте России. Такое распоряжение отдал премьер-министр Дмитрий Медведев. Он надеется, что данная мера повысит прозрачность рынка и оживит торги. Премьер пояснил, что сегодня есть немало проблем с поиском участка под малозатяжное жилье и инвестиционные проекты, а многие сделки носят «спекулятивный характер». Кроме того, в правительстве планируют отдельно обсудить изъятие неиспользуемых участков и распределение земель по категориям в зависимости от назначения. Купленные же участки хотят ставить на кадастровый учет. Эксперты полагают, что первоочередной задачей должно стать повышение прозрачности процедуры получения в собственность земель.

➔ **Пресс-служба Жилищного комитета Петербурга** сообщила, что к наступлению нового отопительного сезона должным образом подготовлены 99,6% зданий города, сообщает aspinfo.ru. Всего в городе необходимо подготовить 22 810 многоквартирных домов и общежитий. Из них уже готовы к зиме 22 716 жилых зданий. Работы по ремонту дверных заполнений, восстановлению остекления, промывке систем центрального отопления, восстановлению теплоизоляции выполнены полностью. Остался незначительный объем работ по ремонту оконных заполнений. Тепловые сети готовы на 100%. Системы центрального отопления и водоснабжения – на 99,9% от общего плана.

➔ **Для Петербурга и Ленобласти снова увеличены квоты** на выдачу иностранным гражданам разрешений на работу. Соответствующий приказ подписан министром труда и социальной защиты Максимом Топилиным и прошел регистрацию в Минюсте. В следующем году в Северной столице смогут трудоустроиться 156,5 тыс. иностранцев. Таким образом, квота увеличена на 1100 человек. Чуть менее половины дополнительных мигрантов будут заняты в строительной отрасли (422 человека). В Ленинградской области квота возросла на четверть – до 68,3 тыс. разрешений. Число мигрантов-продавцов, работников сферы услуг и охранников возросло втрое. Вдобавок Ленобласть готова принять дополнительно более 8,7 тыс. строительных и иных неквалифицированных рабочих. Напомним, что в мае правительство уже увеличивало квоты на разрешения на работу для иностранных рабочих для Петербурга, передает aspinfo.ru.

Эксплуатация вне конкуренции

Роман Русаков / Рынок обслуживания жилья по-прежнему остается крайне неразвитым. Вступившие в силу еще два года назад изменения в законодательстве, призванные повысить конкуренцию на рынке, на деле, говорят эксперты, не работают. ➔

Изменения в законодательство вступили в силу с 18 июня 2011 года (ФЗ-123 от 4 июня 2011 года). Согласно закону теперь строительная компания, построившая дом, не может привлекать к его управлению аффилированные структуры. Она обязана проводить конкурс по выбору управляющей компании.

Выбор собственника

Согласно Жилищному кодексу выбор способа управления осуществляется исключительно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирных домах выбирают способ управления из трех возможных: непосредственное управление самими собственниками; управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом; привлечение к обслуживанию дома управляющей организации. При этом, как показывает практика, выбор способа управления многоквартирным домом зачастую осуществляется посредством голосования за или против конкретной управляющей организации, предложенной группой инициативных жителей своим более инертным соседям.

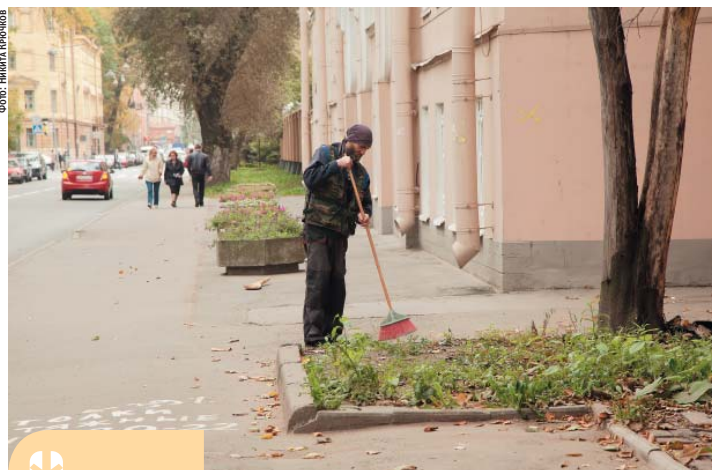
Способ управления домом может быть выбран и изменен на основании решения жильцов. Общее собрание собственников в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие владельцы помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа. Решения, принятые таким образом, являются обязательными для исполнения всеми жителями этого дома.

Если в течение года собственники в многоквартирном доме не выбрали способ управления своим домом или выбранная ими форма управления не была реализована, на помощь приходят администрации районов Петербурга. Этим органам власти вменено право проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для дома.

На стадии сдачи дома застройщик является единственным собственником дома и, соответственно, его управляющей организацией. После сдачи дома застройщик обязан передать его муниципалам, которые, в свою очередь, в рамках конкурсной процедуры выбирают для многоквартирной постройки управляющую компанию. Эта компания работает в доме до тех пор, пока 50% площади нового дома не перейдет в собственность жильцов. И уже тогда собственники проводят собрание, на котором избирают форму управления своим домом.

Запрет на бумаге

Партнер адвокатского бюро DS Law Михаил Курджев говорит, что норма, которая запрещает девелоперам привлекать дочерние структуры к управлению своим жильем, не исполняется. «Например, если речь идет об управляющих компаниях в многоквартирных жилых домах, то муниципальные образования и исполнительные органы субъектов Федерации разъясняют жителям их права во взаимоотношениях с управляющими компаниями. Но такой работы не ведется в отношении компаний,



Профессиональных и действительно независимых обслуживающих компаний в городе – единицы

управляющих коттеджными поселками. В настоящий момент многие наши клиенты обращаются за помощью в выстраивании нормальных договорных отношений с такими компаниями. Во многих случаях управляющие компании (100% которых являются аффилированными с застройщиком) даже не утруждают себя заключением договоров с собственниками коттеджей. Если заглянуть в базу данных арбитражных судов, то можно с легкостью обнаружить несколько десятков дел, где жильцы с помощью местной администрации пытаются оспорить действия управляющих компаний по установлению незаконных штрафбаумов и взаимной платы за проезд на территорию поселков.

Но и в сфере многоквартирных домов ситуация обстоит не намного лучше. Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», говорит: «Монополизация рынка УК многоквартирных домов, злоупотребления в этой сфере, в том числе избыточные, навязанные услуги, – проблемы, несомненно, весьма актуальные для рынка. Пока уровень конкуренции в этой сфере остается крайне невысоким, что, безусловно, создает сложности в первую очередь для потребителей. В условиях ограниченного выбора подрядчиков товарищества собственников фактически не могут влиять на ценовую политику эксплуатационных служб».

Независимых – единицы

По информации Жилищного комитета, в Петербурге на рынке ЖКХ работает более 170 управляющих организаций, из которых 75% – частные.

Профессиональных и действительно независимых компаний при этом единицы. Директор департамента управления объектами NAI Besag в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис говорит: «На сегодняшний день на рынке управления жилыми комплексами присутствует не более 10 отдельных профессиональных управляющих компаний, все остальные так или иначе связаны с девелоперским бизнесом.

В первый год работы управляющей компании ее прибыль может составлять порядка 10%. Однако в последующие годы показатели могут упасть до 3-5% в связи с окончанием гарантийного срока на большинство видов оборудования. Зачастую после ввода дома в эксплуатацию проводятся тендеры, привлекаются аутсорсеры для оказания отдельных видов услуг, например уборки дома, охраны, ремонта лифтового оборудования и др. Хотелось бы отметить, что рынок управления жилыми комплексами постепенно развивается, и последнее время недовольство, связанное с обслуживанием жилых комплексов, сводится на нет».

Впрочем, крупные застройщики уверяют, что нормы закона они соблюдают. Беслан Берсиров, совладелец ЗАО «Строительный трест», заместитель генерального директора компании, говорит, что объекты компании «Строительный трест» находятся под управлением независимых эксплуатирующих организаций. «В каждом новом жилом комплексе примерно за полгода до его ввода в эксплуатацию проходит открытый тендер по выбору будущей управляющей компании. Критерии выбора УК достаточно жесткие: опыт работы от двух лет, не менее 10 тыс. кв. м в управлении, наличие всех необходимых допусков, квалифицированного персонала и технического оборудования. Для обеспечения наиболее продуктивного взаимодействия между жилищами сданных домов, их управляющими компаниями и застройщиком в нашем объединении еще несколько лет назад было создано специальное подразделение – служба сервиса».

цифра

более 170

управляющих организаций работает сегодня на рынке эксплуатации жилья Петербурга



интервью

Андрей Щеткин: «В лизинг берут в основном неквалифицированный персонал»

Услуга лизинга персонала, появившись в России в конце 1990-х годов, набирает популярность. В лизинге рабочего персонала заинтересована и строительная отрасль. О финансовой выгоде такого механизма и его рисках корреспонденту «Строительного Еженедельника» Кристине Наумовой рассказал директор по развитию компании «СТС Групп» Андрей Щеткин.

– Лизинг персонала – понятие для российского рынка, как мне кажется, относительно новое. Насколько сегодня бизнес осведомлен о том, что это такое?

– Услуга лизинга персонала начала приживаться на российской почве с конца 1990-х годов. Именно тогда появились первые крупные компании-лизингодатели (провайдеры). Работодатели постепенно на практике убеждались в том, что использование временного персонала выгодно – сокращается штат компании и фонд оплаты труда, решается проблема сезонных сотрудников и т. п. Сегодня количество заявок на подбор временных сотрудников постоянно растет, меняются приоритеты и спрос. Если раньше по схеме лизинга привлекались по большей части высококвалифицированные специалисты, то сегодня весомая часть спроса приходится на сотрудников рабочих специальностей: грузчики, упаковщики, разнорабочие, кассиры, продавцы и т. д. Так, по схеме лизинга персонала в России уже работает большинство промышленных и торговых холдингов: «Ашан», «Леруа Мерлен», «Кока-Кола», «Метро», «Атак», «Виктория», «Шатура» и др.

– Как развивается лизинг персонала в строительной отрасли?

– Строительные компании часто арендуют персонал. Это интересно компаниям, которые производят строительные материалы, и тем, кто занимается непосредственно строительством. Самыми распространенными специальностями, которые востребованы в лизинг, являются грузчики и разнорабочие. В основном низкоквалифицированный персонал. Многие строительные компании в качестве рабочей силы берут иммигрантов. Однако сейчас выступают ограничения на прием на работу иностранных работников, и поэтому большинство строительных компаний останавливают свой выбор на лизинге персонала.

– В чем выгода лизинга?

– Лизинг персонала несет в себе большую финансовую выгоду. Во-первых, это снижение административных расходов по содержанию персонала. К лизингу персонала прибегают и тогда, когда строительной компании нет смысла держать огромный штат сотрудников. Его можно привлечь в тот момент, когда компания действительно нуждается в рабочей силе. Лизинг выгоден и в целях снижения затрат на единицу обработанной продукции. Строительные компании арендуют персонал в случаях, когда есть срочная необходимость выполнить заказ по бла-



гоустройству территории, строительству развязки, укладке асфальта и в других подобных случаях. В них может работать несколько тысяч человек, но в определенные периоды линейный персонал не нужен. В таком случае строительные компании арендуют рабочих только на период стройки. Это удобно. Главный риск, который позволяет исключить лизинг персонала, – это финансовые потери вследствие невыполнения плана, связанного с отсутствием или недобором сотрудников

– Какую долю в портфеле заказов вашей компании занимает строительная отрасль? Растет ли число обращений?

– Строительная отрасль занимает от 2 до 10% от всех заказов нашей компании. Количество обращений постоянно растет. Оно зависит от сезона. Из-за введенных квот на использование иностранной рабочей силы обращения в компанию «СТС Групп» только растут. Сейчас Москва переживает строительный бум, что тоже увеличивает обращения.

– Какие специальности в строительной сфере набираются с помощью вашей компании? Почему именно эти специальности? Какие кадры с помощью лизинга вы не советуете набирать?

– В основном принимаются разнорабочие, грузчики, асфальтоукладчики, уборщики и др. В них сегодня наибольшая потребность. Ограничения, по большому счету, нет.

– Можно ли «взять в лизинг» топ-менеджера?

– Все зависит от уровня профессионализма топ-менеджера. Работа в строительстве связана с большими рисками. Арендую топ-менеджера, строительная компания должна быть готова соотносить эти риски.

– Вам поступил заказ на подбор персонала в строительную компанию. Как дальше выстроен процесс?

– С детальной проработки запроса: сроки, объемы, условия (стандартная процедура), знакомство с объектом. Что касается самих людей, у нас широкая база «своих», проверенных кандидатов, филиалы и партнеры по набору персонала практически в каждом регионе России. Конечно, периодически мы организуем рекламные кампании для привлечения новых сотрудников.

– Кто несет ответственность за персонал?

– Смотря о какой ответственности идет речь. Если это финансовая ответствен-

справка

В традиционном понимании лизинг персонала подразумевает долгосрочную аренду сотрудников с оформлением в штат лизингодателя. Услуга лизинга персонала (staff leasing) появилась в США.

Эта тенденция зародилась в послевоенные годы. Европа восстанавливала разрушенные города, США укрепляли свое экономическое положение, открывая механизмы снижения затрат и найма рабочей силы. Тогда была открыта фактически первая компания, основным профилем которой стал лизинг персонала, – Kelly Services.

В России эта услуга появилась после кризиса 1998 года. В Петербурге, по словам экспертов, работает более десятка компаний, предоставляющих персонал в лизинг. Крупнейшие – Kelly Services, Adecco (Avanta Personnel), Manpower, «Анкор», «Морское кадровое агентство», «Барона», «АКМЭ Сервис», «Студенческий трудовой отряд», Coleman Services, EMC Professionals, «Авенир», Ventra, «Кадрофф».

ность, то ее по договору несет компания, которая предоставила персонал. Мы ответственные за качество персонала, который арендуют у нас другие компании. Также ответственность может быть нематериальной, например хамство или непристойное поведение персонала. Ее несет та компания, которая предоставила данный персонал. Здесь ответственность нефинансовая, которая вытекает в потерю клиента. В нашей компании работает служба безопасности, которая позволяет фильтровать персонал.

– Кто платит зарплату?

– Мы платим. Оплата труда бывает как сдельная, так и часовая. Большинство хотят платить за сканирование, хотя платить больше за тот персонал, который лучше работает.

цифра

90%

может составлять процентное соотношение лизингового персонала к общей численности персонала в средней компании в развитых странах

подбор кадров

Иммиграция опыта

Андрей Семериков / Экспаты – уже не редкость для российского рынка труда. Однако о массовом спросе на их услуги говорить не приходится. Это скорее удел крупных транснациональных компаний, которые открывают офисы в Петербурге и привлекают экспатов для построения бизнес-процессов. ➔

Как показывает практика, чаще всего принимают на работу иностранных граждан те компании, которые имеют головной офис или филиалы за рубежом. Порядка 75% компаний, имеющих филиалы за границей, по данным исследования HeadHunter, пользуются услугами иностранных специалистов. В основном это граждане Европы, в меньшей степени – из стран Азии, США или Канады, говорит Мила Головченко, руководитель пресс-службы HeadHunter по СЗФО.

По словам Екатерины Аридовой, директора по персоналу и административным вопросам Colliers International в России, тенденция к приглашению экспатов на работу сформировалась во второй половине 1990-х годов. «Это был период, когда компании с иностранным капиталом постепенно начинали размещать свои представительства на территории России. Привлечение к работе экспатов стало единственным выходом построения эффективной системы бизнес-процессов в стартап-проектах иностранных компаний. В настоящее время в большинстве случаев для работы в российских представительствах приглашаются экспаты, уже являющиеся работниками компаний, приходящих на российский рынок. Компания лишь заключает с таким специалистом трудовой контракт, по которому он приезжает и трудится в России, «поднимая» бизнес и выстраивая бизнес-процессы», – рассказывает госпожа Аридова.

По словам Алексея Захарова, президента рекрутингового портала Superjob.ru, практика привлечения к работе экспатов не очень распространена и есть только в самых крупных фирмах. «Иногда их при-

влекают на позиции, связанные с финансами, если компания кредитруется в иностранных банках. На средние инженерные должности – если в работе применяются новые технологии», – поясняет господин Захаров.

«В наше проектное бюро мы пригласили двух западных менеджеров. Их опыт важен для нас в России, но реализовывать проекты мы будем силами российских специалистов. Мы выбрали для себя другую схему работы – мы пригласили их в совет директоров. Эти люди 20 лет живут в России, их западная философия адаптирована под русский менталитет», – делится опытом Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu.

Владимир Трекин, директор по строительству ООО «КВС», говорит, что компания не пользуется услугами экспатов, так как «никакой строительный Гарвард не подменит практического опыта работы в России, а у наших людей его, несомненно, больше».

По данным опроса, проведенного HeadHunter, основной причиной привлечения экспатов является отсутствие специалистов нужной квалификации в России. Четверть респондентов отметили, что экспаты более высококвалифицированные специалисты, и столько же считают, что у них больше опыта, 21% компаний подбирали иностранного кандидата с учетом его репутации. И только 10% работодателей отметили, что у экспатов лучше образование, чем у российских специалистов.

«Сами по себе экспаты – не более и не менее качественные сотрудники, но они способны привнести новые технологии управления в российские компании, новую философию и самое ценное – свой опыт», – считает Евгений Богданов.

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, говорит, что наличие экспатов оказывает влияние на имидж компании в глазах деловой среды и инвесторов, которые «требуют» европейского качества работы. Однако, по его словам, часто иностранцев со звучным именем приглашают, чтобы «пустить пыль в глаза» и набить цену проекту. Особенно это распространено в архитектуре и дизайне, отмечает господин Скигин.

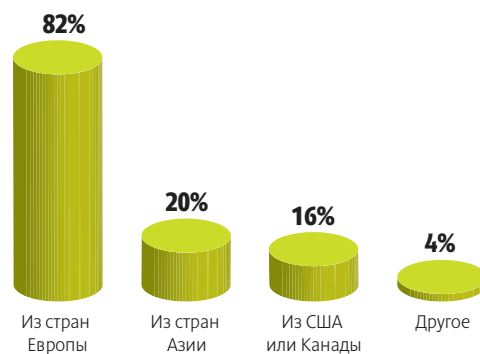
Требования к экспатам в целом совпадают с требованиями к российским кандидатам. По словам Екатерины Аридовой, разница состоит лишь в том, что профессиональные компетенции экспата, как правило, более развиты по сравнению с компетенциями российских управленцев. «Такая оценка является закономерной, ведь строительный рынок большинства иностранных государств является более зрелым по отношению к российскому, а уровень развития технологий – образцом для отечественной строительной инженерии», – объясняет госпожа Аридова.

С чем связано решение приглашать на работу специалистов из-за рубежа?



Источник: HeadHunter

Экспаты из каких стран работают в вашей компании?



Источник: HeadHunter

Проблемные иностранцы

Андрей Семериков / Приглашая на работу экспата, компании сталкиваются с рядом проблем. Сложности возникают как с оформлением документов, так и с необходимостью адаптации их опыта к нашим реалиям. К тому же экспаты обходятся работодателю значительно дороже отечественных сотрудников.

«Их опыт необходимо адаптировать к нашим реалиям. Без понимания отношений с российскими властями опыт иностранных экспатов попросту неприменим, без соответствующей доработки это всего лишь красивые картинки», – рассуждает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu. – Я знаю много примеров, когда западные менеджеры рисовали красивую, «вкусную» концепцию, которая оказывалась абсолютно нефункциональной в наших

условиях – ее приходилось либо выкидывать, либо долго и кропотливо дорабатывать. Например, экспаты абсолютно не в состоянии просчитать парадигму риска в вопросах земли и подключения – у них нет и не может быть такого опыта, на Западе все абсолютно иначе». Несмотря на то что в последние годы процедура привлечения к работе иностранных специалистов прошла несколько этапов оптимизации и была значительно упрощена, трудности по-прежнему возникают. «Основные сложности – это бюрократическая машина, через механизмы которой необходимо пройти работодателю при трудоустройстве иностранца, а также при последующем сопровождении его пребывания на территории РФ. В зависимости от того, на какую должность приглашается работник, на плечи работодателя ложатся

обязательства по дополнительному взаимодействию с центрами занятости, миграционными службами и прочими представителями надзорных инстанций. Также не следует забывать о том, что для граждан иностранных государств, работающих на территории РФ, установлен особый налоговый режим», – рассказывает Екатерина Аридова, директор по персоналу и административным вопросам Colliers International в России. По ее словам, экспат обходится российскому работодателю дороже, чем отечественный управленец. «Компенсационный пакет экспата включает в себя оплату проживания в условиях повышенной комфортности, максимально приближенных к привычным для него, автомобиль с водителем, оплату медицинской страховки, позволяющей обслуживаться в люксовых клиниках, рабо-

тающих с иностранцами. При переезде в Россию экспат нередко привозит с собой свою семью, детей. В этом случае работодатель зачастую вынужден принимать помощь ему с устройством детей в школу или детский сад», – отмечает госпожа Аридова. Так, именно высокие зарплатные ожидания экспатов являются основной причиной, по которой компании отказываются от их услуг, говорит Мила Головченко, руководитель пресс-службы HeadHunter по СЗФО. По оценкам Владимира Скигина, председателя совета директоров УК Satellit Development, работа иностранного управленца оценивается в полтора раза выше. К тому же оформление жесткого контракта, расторжение которого стоит недешево. Евгений Богданов говорит, что как таковой разницы в заработной плате нет.

Самые востребованные специалисты, по его словам, это руководители проектов и РМО (Project Management Office). Зарплата и западного, и отечественного руководителя составит от 300 до 700 тыс. рублей в месяц, добавляет господин Богданов. Эксперты отмечают постепенное сокращение количества экспатов в нашей стране. Особенно это стало заметно в посткризисный период. Российский топ-менеджмент получил к этому времени

необходимое количество профессиональных компетенций, знаний и опыта, объясняет причину спада интереса к экспатам госпожа Головченко. Алексей Захаров, президент рекрутингового портала Superjob.ru, прогнозирует, что со временем станет больше только гастарбайтеров, так как границы открыты. «Средних специалистов не прибавится. Сами они к нам не едут, а специально нанимают только топов», – резюмирует господин Захаров.

МНЕНИЕ



Екатерина Аридова, директор по персоналу и административным вопросам Colliers International в России:

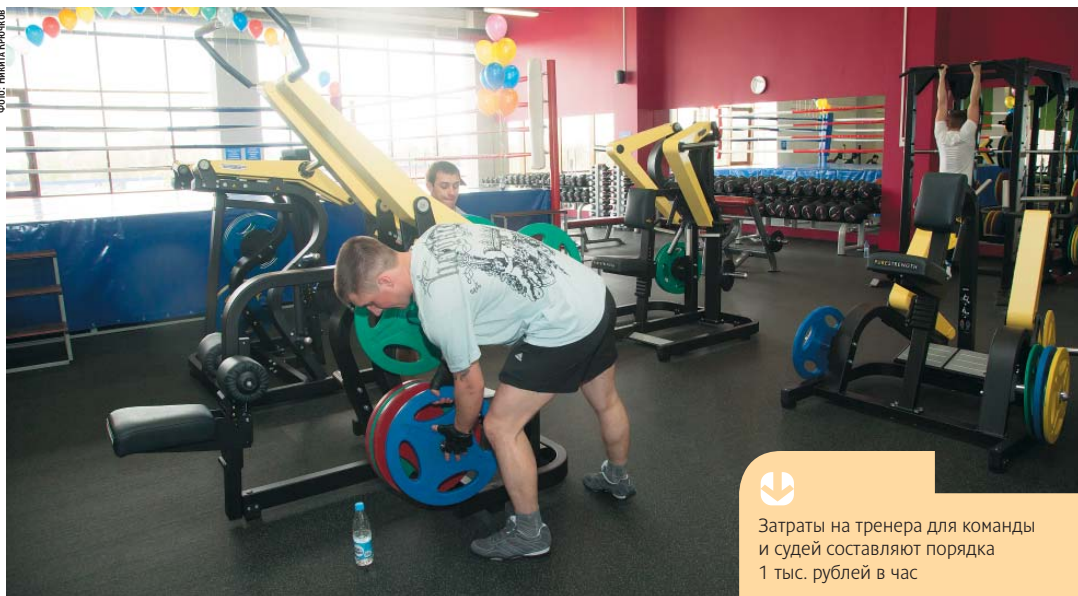
– В случае продолжения экспансии на рынок Санкт-Петербурга иностранных девелоперов или запуска новых глобальных проектов тенденция к привлечению экспатов сохранится. Если же, напротив, рынок строительных компаний не станет более пополняться иностранными игроками, число экспатов постепенно начнет снижаться.

ДОСУГ

СПОРТИВНЫЙ ТИМБИЛДИНГ

Андрей Семериков / В большинстве компаний рынка недвижимости и строительства Петербурга есть корпоративные команды по различным видам спорта и собственные турниры. По словам экспертов, совместные занятия спортом позволяют не только снять стресс после рабочего дня, но и сплотить коллектив. ➔

Фото: Миша Головченко



Затраты на тренера для команды и судей составляют порядка 1 тыс. рублей в час

«Сотрудники нашей компании уже несколько лет подряд организуют собственную спартакиаду, регулярно принимают участие в корпоративных футбольных чемпионатах, совершают альпинистские восхождения на самые знаменитые горы планеты. Так, команда топ-менеджеров объединения «Строительный трест» уже покорила Эльбрус, Монблан и Килиманджаро, а также поднялась на Аракат, – рассказывает Беслан Берсиров, совладелец ЗАО «Строительный трест», заместитель генерального директора компании. – Спартакиада «Строительного треста» включает в себя соревнования по мини-футболу, баскетболу, волейболу, плаванию, настольному теннису, бадминтону и другим видам спорта. Соревнования между различными подразделениями объединения длятся весь год. Накал борьбы за первое место всегда очень высок: силы сотрудников-противников практически равны, а спортивный азарт велик».

Марина Беляева, советник генерального директора по управлению персоналом

Notmann, говорит, что сотрудники компании увлекаются футболом и с каждым годом игры становятся все более интересными. «Раньше в составе компании было две команды, а теперь их уже четыре. Ежегодно мы организовываем турниры и разыгрываем кубок Notmann как среди игроков, так и болельщиков», – отмечает госпожа Беляева.

«В Спартакиаде строителей 2012-2013 года по результатам командных соревнований команда компании «Ленстройтрест» заняла второе место, уступив лишь команде Группы ЛСР, – делится достижениями Елена Пешехонова, директор по персоналу ЗАО «Ленстройтрест». – Наша команда представляет компанию в соревнованиях по баскетболу, волейболу, настольному теннису, боулингу, стрельбе, шахматам, бильярду, перетягиванию канатов, мини-футболу. Среди наших сотрудников есть кандидаты в мастера спорта».

Безусловно, данные мероприятия сплачивают сотрудников, помогают им про-

явить себя, развивают и мотивируют. К тому же за участие в спартакиаде сотрудник поощряется дополнительным оплачиваемым выходным днем в течение года, добавляет госпожа Пешехонова.

Спортивная команда есть и у компании Colliers International в России. «Наши сотрудники играют в волейбол. Мы оплачиваем аренду зала, спортивную форму, – говорит Екатерина Аридова, директор по персоналу и административным вопросам Colliers International в России. – Традиция играть в эту игру настольно устоялась, что сотрудники, по тем или иным причинам покидающие нашу компанию, продолжают быть членами волейбольной команды и приходят играть. Это действительно сплачивает коллектив, помогает устанавливать дружественные коммуникации».

Татьяна Нефедова, руководитель отдела по работе с персоналом бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», рассказывает, что компания является активным участником профессиональной

спартакиады. «В числе наших достижений – устойчивое лидерство по игре в боулинг: в этом виде спорта мы входим в тройку городских лидеров», – делится успехами госпожа Нефедова.

К тому же в компании есть своя собственная олимпиада.

«Уже второй год в нашей компании командообразующие мероприятия проводятся в формате олимпиады. Данный формат успел продемонстрировать свою эффективность: это не разовые спортивные выезды, а система заранее спланированных состязаний по разным видам спорта, причем включиться в соревнования можно фактически на любом этапе. Согласно принятому в компании положению о корпоративной олимпиаде, число команд определено, а вот их состав может меняться от одного вида спорта к другому. Это дает возможность максимально задействовать сотрудников: каждый участвует в тех соревнованиях, которые ему действительно интересны», – поясняет Татьяна Нефедова.

У собственной олимпиады компании, по словам госпожи Нефедовой, есть пять ключевых задач, которые необходимо развивать и укреплять: корпоративный дух, командообразование, пропаганда здорового образа жизни, отдых от рутины и возможность наладить внутри коллектива новые дружеские связи. Спортивные соревнования зачастую позволяют увидеть человека, с которым проработал бок о бок несколько лет, совершенно по-новому, резюмирует эксперт.

Для достижения высоких результатов работа коллектива должна быть командной, считает Миша Головченко, руководитель пресс-службы HeadHunter по СЗФО, поэтому компании различного уровня используют спорт как основу тимбилдинга.

К тому же затраты на формирование команды и турнирные взносы невелики. По словам экспертов компании, занимающейся организацией городских спортивных турниров, аренда зала для игровых видов спорта обходится в среднем в 1,5 тыс. рублей в час, пошив спортивной формы – в среднем в 1,5 тыс. рублей за комплект. Затраты на тренера для команды и судей составляют порядка 1 тыс. рублей в час. Такие вложения, безусловно, под силу даже небольшой компании.

ЦИФРА

1,5 тыс. рублей

в час составляет аренда зала для игровых видов спорта

НОВОСТЬ

Представителей некоторых профессий протестируют на наркотики

Комитет Государственной Думы Российской Федерации по безопасности и противодействию коррупции на прошлой неделе рекомендовал депутатам принять в первом чтении законопроект об обязательном тестировании на наркотики для отдельных категорий граждан, в том числе представителей профессий, к которым предъявляются особые требования.

Представляя законопроект, председатель комитета Ирина Яровая отметила, что главная его цель – расширить комплекс профилактических мер. Они, по ее словам, важнее, чем карательные функции, так как государство тратит гораздо больше сил и средств при борьбе с последствиями. Депутат

подчеркнула, что профилактика особенно необходима в отношении тех лиц, чья деятельность напрямую связана с обеспечением общественной безопасности. «Мы предлагаем проводить тестирование при принятии на работу и при прохождении диспансеризации», – пояснила депутат. При этом она

обратила внимание на то, что уже сегодня в РФ установлены особые требования к состоянию здоровья, в том числе в отношении тех, кто проходит военную службу, работает в органах полиции и Федеральной службе Российской Федерации по контролю за оборотом наркотиков.

Найдите правильный персонал вместе с superjob.ru



995 000
экономистов



235 000
программистов



1 925 000
руководителей

и миллионы других специалистов!

управление персоналом

Лояльный актив

Алена Шереметьева / Люди являются главным активом компании, которая думает о своем будущем. Поэтому формирование лояльности персонала – одна из ключевых задач HR-департамента. Эксперты говорят, что для завоевания преданности сотрудника требуется немало времени и средств, но результат стоит того. А частая смена кадров говорит о дилетантском подходе руководства. ➔

Лояльность персонала – ключевое звено для формирования успешного бизнеса, говорит Вера Соснина, менеджер по персоналу АРИН.

«Лояльность обеспечивает продуктивную работу, хорошую коммуникацию между сотрудниками и в итоге повышает скорость и качество выполнения профессиональных задач, а значит, увеличивается эффективность работы всей компании», – поясняет Татьяна Нефедова, руководитель отдела по работе с персоналом бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

Марина Беляева, советник генерального директора по управлению персоналом Norgmann, добавляет, что лояльность сотрудников способствует росту инициатив со стороны сотрудников и к тому же помогает внедрять непопулярные решения.

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», говорит, что на рынке недвижимости наблюдается дефицит квалифицированных кадров, поэтому почти всегда есть компания, готовая переманить хорошего специалиста.

«Грамотно выстроенная программа стимулирования сотрудников, обеспечение их социальной защищенности и создание достойных условий труда способны не

только окупить себя, но и завоевать конкурентное преимущество, – рассуждает Елена Пешехонова, директор по персоналу ЗАО «Ленстройтрест». – И наоборот, печально известный принцип кратковременной эксплуатации и частой смены кадров, получивший в Америке название «a hire and fire company» (организация, которая все время принимает и увольняет людей), свидетельствует о дилетантском подходе руководства, так как в кризисные моменты лишает организацию устойчивости и перспектив развития. Люди, не чувствующие связи с работодателем, уходят, как только появляется шанс зарабатывать больше».

Природа лояльности, по словам госпожи Пешехоновой, кроется в признании и уважении авторитета фирмы и ее руководителей.

Работать над завоеванием лояльности компаниям приходится довольно долго, а для того чтобы сотрудник ее утратил, достаточно одного промаха.

Так, Вера Соснина считает, что безразличие компании к сотрудникам и излишне авторитарный стиль управления вполне способны разрушить лояльность.

Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1, говорит, что страш-

нее всего – невыполненные обещания. «Не надо обещать журавля в небе, если у вас сейчас не хватает на него средств. Пообещайте лучше синицу и дайте ее. Подорвать доверие гораздо легче, чем его завоевать. Также очень трепетно сотрудники относятся к нарушению законодательно утвержденных социальных гарантий. Лояльный сотрудник легче переживет временное понижение зарплаты, чем неоплаченный больничный лист или непредоставленный отпуск», – рассказывает госпожа Калашникова.

Елена Пешехонова выделяет несколько факторов, способных отрицательно влиять на лояльность сотрудников: отсутствие четких целей и перспектив развития у компании, отсутствие возможности карьерного роста, отсутствие внимания руководства к инициативам снизу, неудовлетворенность условиями труда, низкая зарплата. Также к потере лояльности приводит ситуация, когда сотрудники воспринимают как коллектив только свой отдел, а остальные структурные единицы представляются им враждебной или просто чуждой средой. Это способствует тому, что сотрудники такой компании блюдут только узкие интересы своего отдела.

Чем вас привлек новый работодатель?



Источник: HeadHunter

Что заставило вас покинуть компанию?*



*Можно было выбрать два варианта ответа.

Источник: HeadHunter

Заслужить преданность

Алена Шереметьева / Залогом успеха при формировании лояльности является удачный синтез схем материального и нематериального поощрения сотрудников, считают эксперты.

Высокая заработная плата и различные материальные бонусы – то, чем, по данным опроса HeadHunter, чаще всего (в 44% случаев) привлекает сотрудников разных должностей новый работодатель. Перспективу карьерного роста как причину выбора того или иного работодателя отметила лишь треть опрошенных сотрудников петербургских компаний. Между тем на лояльность персонала к текущему месту работы влияют и нематериальные факторы, среди которых интересные задачи и работа, свободный график, повышение по карьерной лестнице, говорит Мила Головченко, руководитель пресс-службы HeadHunter по СЗФО.

Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1, отмечает, что в вопросах формирования лояльности нематериальная мотивация играет даже большую роль, чем виды и размеры мате-

риального вознаграждения. «Известно, что приходим мы на работу за деньгами, а остаемся почему-то еще... Вот это «почему-то еще» и достигается нематериальной мотивацией. Кроме этого, на лояльность хорошо влияет узнаваемость бренда компании и ее лидирующие позиции в своем сегменте рынка, а также активная социальная позиция», – считает госпожа Калашникова. По словам Татьяны Нефедовой, руководителя отдела по работе с персоналом бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», среди регулярных мер, формирующих лояльность сотрудников, лидируют стабильные условия работы: полнота «белая» зарплата, удобный рабочий график, комфортное рабочее место, наличие социального пакета, возможность профессионального совершенствования и т. д. Есть и система периодических мотиваторов, таких как интересная корпоративная жизнь, богатая событиями и дающая возможность сотрудникам прожить себя, добавляет госпожа Нефедова. Мария Бархатова, директор по персоналу O2 Development, рекомендует начать с повышения информированности пер-

сонала о том, что происходит в компании, чем она живет. Екатерина Аридова, директор по персоналу и административным вопросам Colliers International в России, полагает, что формирование лояльности – это прежде всего инвестиции в корпоративную культуру, в систему наставничества, чтобы более опытные сотрудники могли обучать более молодых. Кроме этого, важен общий позитивный психологический настрой, который идет сверху, добавляет Вера Соснина, менеджер по персоналу АРИН. По мнению Елены Пешехоновой, директора по персоналу ЗАО «Ленстройтрест», залогом успеха при формировании лояльности является удачный синтез схем материального и нематериального поощрения с одновременным развитием обратной связи.

Подход к формированию лояльности зависит от должности сотрудников. У разных категорий сотрудников доминируют определенные системы мотивации: например, для руководителей направлений, как правило, важны интересные сложные задачи и профессиональ-

ное признание, линейным сотрудникам – сплоченный и дружный коллектив, в котором приятно работать, что, безусловно, учитывается при планировании корпоративных мероприятий, говорит Татьяна Нефедова. Однако базовая часть ценностей, по ее словам, разделяется всеми категориями сотрудников – это стремление получать стабильный доход, социальные льготы, ощущать, что его работа необходима компании. Елена Пешехонова добавляет, что высшее руководство или топ-менеджеры должны обладать самым высоким уровнем лояльности – это лояльность на уровне убеждений и лояльность на уровне идентичности.

Мировой опыт управления персоналом показывает отечественным эйчарам, что им еще есть куда расти. Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGINCAPITAL, отмечает, что на Востоке лояльность сотрудников доведена до предела. В Японии существует семейная преемственность и лояльность к компании – сотрудники устраиваются на работу в одну компанию и работают в ней до конца своей профессиональной деятельности, рассказывает господин Богданчиков. Елена Пешехонова приводит данные зарубежных исследований: «Английские специалисты установили, что уход служащего делает компанию беднее на 4 тыс. фунтов, а решение о смене места работы, принятое менедже-

ром среднего звена, обходится ей в 6-7 тыс. фунтов». В России, по данным социологических опросов, примерно 2/3 работающих людей время от времени задумываются о переходе в другие компании. «Экономический спад повысил лояльность российских работников по отношению к их работодателям, однако в то же время уровень вовлеченности людей в рабочий процесс в России самый низкий в мире, – рассказывает Елена Пешехонова. – Роль руководителей для наших соотечественников в несколько раз менее значительна, чем в других странах мира. Например, в Европе и Северной Америке роль руководителей для сотрудников оказалась в два раза важнее, а в Азиатско-Тихоокеанском регионе – в три раза важнее, чем в России».

МНЕНИЕ



Светлана Жукова, руководитель службы персонала компании LEGENDA:

– В нынешних условиях развития информационных рынков, усиления коммуникаций в Интернете, упрощения поиска и сбора данных о компании сотрудники становятся носителями ценностей и философии компании, амбассадорами бренда. Доступность практически любого человека через социальные сети и возможность «навести справки» через виртуальных друзей в конечном счете отражается на всех сферах деятельности организации: партнерских отношениях, HR, продажах продукта и т. д.

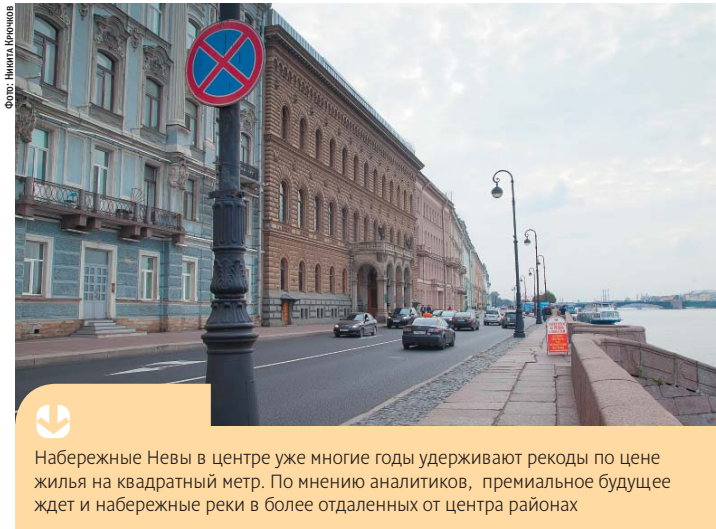
Элите предлагают набраться терпения на 10 лет

Роман Русаков / Петербург испытывает нехватку мест под строительство жилья премиального класса – резервы территорий в традиционных локациях исчерпаны. Участники рынка полагают, что в ближайшие 10 лет в городе могут появиться новые элитные районы в локациях, которые сегодня к таковым не относятся. ➔

Участники рынка говорят, что элитная недвижимость сильно завязана на локацию. Однако по техническим параметрам жилые объекты, расположенные в центре города и на его окраине, могут отличаться в разы по цене на квадратный метр. Сегодня элитными считаются лишь центральные районы города и Курортный район Петербурга, остальные объекты, как ни старайся девелопер, будут относиться к классу бизнес, если расположены вне элитных территорий.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, говорит: «Элитная недвижимость формируется не только желанием застройщика и наличием пятна, но и в основном потребностями высокодоходной аудитории. Полагаю, что затруднительно объяснить клиенту, готовому потратить 50-100 млн рублей на покупку квартиры, что вариант квартиры, пусть и в отличном по своим характеристикам доме, где-нибудь в спальном районе или в пригороде сопоставим с квартирой в аналогичном доме в центре. Соответственно, ценовые характеристики в лучших объектах пригородных районов Петербурга (Петродворец, Сестрорецк) никогда не превышали показателя объектов бизнес-класса в городской черте, хотя по качеству могли претендовать и на элитный сегмент».

Но в центре резервы земель истощаются, строить уже негде. Управляющий активами финансовой компании AForex Сергей Ковжаров подсчитал, что по состоянию на июнь 2013 года годовой рост цены на



Набережные Невы в центре уже многие годы удерживают рекорды по цене жилья на квадратный метр. По мнению аналитиков, премиальное будущее ждет и набережные реки в более отдаленных от центра районах

элитное жилье составил 15,3%. «Таким образом, стоимость элитной жилой недвижимости в Санкт-Петербурге росла даже активнее, чем в Москве, которая традиционно являлась безоговорочным лидером по части динамики движения цен на жилье в данной категории. Этот факт подтверждается и сложившейся ситуацией дефицита элитной недвижимости в Петербурге. Конечно, не стоит говорить о том, что девелоперы стали менее активны. Только в

первом полугодии введено в эксплуатацию 13 объектов недвижимости премиум-сегмента. Однако необходимо констатировать тот факт, что предложение сокращается, в то время как спрос продолжает расти», – говорит господин Ковжаров.

Он полагает, что сегодня Петербург повторяет путь Москвы: рано или поздно центральные части мегаполиса заканчиваются. «С другой стороны, проблемой я бы

это не назвал. Подобная ситуация подстегивает развитие других районов, например Петроградской стороны, Крестовского и Васильевского островов, Выборгского района», – считает господин Ковжаров.

Павел Андреев, руководитель Компании Л1, добавляет: «Уже сейчас район Московского пр. воспринимается как подходящая территория для строительства жилья не только комфорт-, но и бизнес-, и элит-класса».

Директор департамента новостроек NAI Besaг Полина Яковлева считает, что со временем новыми элитными местами могут стать наб. Лейтенанта Шмидта и Макарова, а также наб. реки Мойки. Также, по ее словам, элитный сегмент начал развиваться и в более экологически чистых районах, расположенных на границе города, то есть во Всеволожском и Петродворцовом районах. Госпожа Яковлева считает, что формирование новых элитных локаций возможно не ранее чем через 5-10 лет.

Михаил Фуксман, директор по продажам компании «ПетроСтиль», также говорит о 10-летней перспективе. По его мнению, в этот период элитные районы могут сформироваться вдоль всей Невы вплоть до Вантового моста. «Эта территория может стать очень интересной для застройщиков элитной недвижимости и востребованной среди покупателей», – говорит господин Фуксман.

Стоимость жилья в центре Петербурга, тыс. рублей за 1 кв. м



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2013

В правильном окружении

Роман Русаков / Главным резервом территорий для развития премиальной недвижимости является серый промышленный пояс. Но развивать такие территории важно комплексно. Для элиты приличной архитектуры, качественнойстройки и красивого вида будет мало – нужно правильное окружение.

Серый промышленный пояс расположен и в самом центре, и вдоль водных артерий, и с видом на Смольный. Эти территории помимо прочего интересны и с точки зрения импровизации – есть возможность создать некий сплав старой и новой архитектуры, как это делается во всем мире, создать поистине фантастические объекты. Однако на сегодняшний день в Петербурге это невозможно из-за отсутствия необходимой законодательной базы. По этой причине новые места для элитной застройки

в нашем городе появятся нескоро. В центре же мест под застройку практически не осталось», – отмечает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu. Управляющий партнер Агентства элитной недвижимости TWEED Ирина Могилатова отмечает, что вывести предпринятия мало – для того чтобы район считался элитным или престижным, нужна соответствующая инфраструктура: торговые центры, рестораны, сады, спортклубы, парки и прогулочные зоны, школы соответствующего класса. Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», считает, что процесс формирования элитных зон чем-то схож с эффектом домино: один удачный проект влечет за собой появление новых и новых. «Например, строительство одного значимого объекта в определенной

локации может оказать влияние на девелоперскую активность в различных сегментах. Хороший пример смены образа района – Выборгская сторона, которая раньше считалась промышленной зоной. Сейчас там развита инфраструктура, представлены бизнес-центры и дома в высоком ценовом сегменте», – говорит он. В то же время ему сложно представить, чтобы в ближайшие несколько лет элитная недвижимость стала развиваться вне центра. «Так сложилось, что в исторической части города формируется вся деловая жизнь города: большинство бизнес-центров класса А строятся в этих районах, деловые встречи традиционно также происходят в центре. Учитывая то, что значительный пласт покупателей элитного жилья – успешные бизнесмены, нужно говорить о децентрализации Петербурга в целом. Перспектив этому я пока не вижу: спрос на бизнес-центры

в центральной части города самый высокий», – осторожничает господин Золин. Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», продолжает: «Новые места под элитную застройку, конечно, появиться могут. Обстоятельствами для создания зоны элитной застройки может являться не только близость к историческому центру, но и укромность, экологичность места проживания в сочетании с хорошей транспортной доступностью. Можно говорить, например, о том, что как только введется в строй «Лахта-центр» и будет мощный центр деловой застройки, в Курортном районе появятся некие анклавы, в будущем заселенные менеджерами этой организации. Такое аналогичное развитие зон происходит и на южном побережье залива. Раньше эта территория была заброшена, заболочена и никому не интересна, но сейчас она

постепенно застраивается. Близость к заливу, хорошая проветриваемость, живописные виды – эти обстоятельства являются важными предпосылками. Стоит только исправить транспортную ситуацию в районе: в частности, запустить полностью Западный скоростной диаметр и давно запланированную станцию метро. Тогда берег залива, я вполне допускаю, станет если не элитным, то сектором высокого бизнес-класса.

Времени на это нужно немало, такие места формируются «не вдруг», однако в пределах десятилетия подобная зона может быть сформирована». Госпожа Денисова при этом отмечает, что в разных направлениях города существуют отдельные островки, и их можно теоретически отнести к «элите», но они не являются таковой в силу своих скромных размеров зон и довольно одиозного окружения.

МНЕНИЕ



Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate:

– Перспективы развития элитной жилой застройки имеют локацию как качественными видовыми характеристиками, располагающиеся в спокойных районах, вдали от суеты и шума дорог. Но сегодня перспективы формирования элитных районов связывают, как правило, с редевелопментом промышленных территорий или реновацией старого жилья. А это напрямую связано с политической городскими властей, поэтому прогнозировать, как будет развиваться этот город, здесь достаточно сложно.

Новгородская область готовится к усадебной распродаже

Роман Русаков / Новгородская область готовит к приватизации четыре объекта исторического наследия. Эксперты полагают, что подобные объекты могут способствовать развитию индустрии гостеприимства региона. ➔

В Департаменте имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области состоялось совещание по вопросу приватизации усадебных комплексов на территории региона. В обсуждении проблемы приняли участие руководители департамента культуры и туризма Новгородской области. На совещании были разработаны механизмы и планы по реализации усадебных комплексов. «До конца 2013 года планируется выставить на продажу четыре объекта: усадьба Зубовой-Жеребцовой в д. Ровное и усадьба А. Корсакова в д. Петровское Боровичского района, усадьба А. Татищева в д. Усть-Волма Крестецкого района, усадьба Н. Лунина в д. Тухомичи Холмского района», – сообщили в пресс-центре правительства Новгородской области.

Предполагается, что приватизация усадеб позволит привлечь инвесторов для сохранения и восстановления культурных объектов.

Сумма, которую планируют выручить новгородские власти от продажи объектов, пока не раскрывается. Но, скорее всего, большинство объектов имеют отрицательную стоимость.

Сохранить за счет инвестора

Екатерина Марковец, управляющий партнер УК «МАГИСТР», полагает, что такая инициатива властей позволит сохранить обветшалые исторические памятники, которые находятся в плачевном состоянии из-за отсутствия денег в регионе. При этом она отмечает, что важную роль играют условия, которые предоставит власть инвесторам. «В данном случае, как я пони-



Усадьба А. Татищева в д. Усть-Волма Крестецкого района Новгородской области

маю, речь идет о полном переходе права собственности на объекты. Таким образом, контролировать дальнейшую судьбу памятника государство сможет с большими ограничениями. С другой стороны, если посмотреть на европейскую практику, то проезжая где-нибудь по итальянской или французской «глубинке», мы встречаем множество старинных замков, находящихся в частной собственности. С одной стороны, они закрыты для широкой общественности, но с другой, по крайней мере сохранены, в отличие от тех руин, которые мы находим, например, на месте усадьбы

Зубовой-Жеребцовой в д. Ровное», – рассуждает госпожа Марковец.

Она считает, что на месте усадьбы может возникнуть загородный отель или вообще частный дом.

По словам аналитиков, объем затрат на реставрацию зависит от конкретного памятника, степени его изношенности и охранных ограничений. В среднем реставрационный проект может обойтись от 2-6 тыс. USD за 1 кв. м. С учетом того, что усадьба Зубовой-Жеребцовой представляет из себя руины (по сути, уцелели лишь стены), затраты будут идти по максимальной ставке. Еще

одной сложностью при работе с историческими памятниками можно назвать то, что сложно оценить затраты на подготовку здания к эксплуатации до начала работ. Поэтому объем инвестиций может вырасти в ходе реставрации. Помимо этого, сложности могут возникнуть с подключением коммуникаций к зданию.

Проблемы с персоналом

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, говорит, что помимо сложностей с согласованием будущих работ у потенциального инвестора могут возникнуть проблемы с поиском и привлечением квалифицированных архитекторов к реставрации. «Так, осуществленная работа может быть не принята городом, что приведет к расторжению сделки. Сложность подобных работ сопровождается высокими рисками для девелопера», – отмечает господин Скигин. Он считает, что в любом случае, скорее всего, речь идет не об инвестиционной привлекательности объектов, а о подержании имиджа девелопера, что важно в первую очередь крупным игрокам.

Директор департамента новостроев NAI Besag Полина Яковлева с ним согласна: «Инвесторам всегда были интересны такие памятники архитектуры, как усадьбы, однако вкладывать средства в данный сегмент остается достаточно рискованно. Если инвестор смог бы восстановить усадьбу, а на месте близлежащего парка реализовать коттеджный поселок, такой проект смог бы окупить себя, но, к сожалению, не раньше чем через 10 лет. А как известно, на сегодняшний день привлекательность долгосрочных инвестиций оценивается на достаточно низком уровне. Стоит отметить, что инвестор должен задумываться не только об извлечении прибыли, но и о социальной составляющей проекта, ведь крайне важно для всей страны постараться сохранить то культурное наследие, которое мы имеем».

Ирина Харченко, генеральный директор компании «Высота», считает, что при наличии столь большого количества сложностей властям новгородского региона необходимо предложить инвесторам льготные условия приватизации. «На Сицилии, к примеру, где расположено множество нуждающихся в восстановлении исторических зданий, государство предлагает выкупать их за 1 EUR под обязательство провести реконструкцию. При этом очевидно, что власти должны строго контролировать деятельность компаний на исторических объектах. К сожалению, многие инвесторы, получив полуразрушенные здания по льготной цене, «забывают» о необходимости реконструкции или проводят ее с существенными нарушениями», – отмечает она.

МНЕНИЕ



Надежда Калашникова, директор по развитию строительной Компании Л1:

➔ – Сейчас вопросы сохранения культурного наследия нужно решать за счет частных инвесторов. Но если в столицах инвесторов может заинтересовать формат аренды, то чем дальше от центра, тем более привлекательными для инвесторов должны быть условия. Поэтому в Новгородской области выбрали формат приватизации. Проработать меха-

низм обременений при таком формате, на мой взгляд, сложно. То есть контроль государства в этом случае будет минимальный, но, вероятно, это единственная возможность уберечь эти усадьбы от разрушения. Частные владельцы вряд ли откажутся от такого уникального торгового преимущества, как историческое наследие данного места, значит, неизбежно будут заботиться о воссоздании исторического облика усадеб.

НОВОСТИ

➔ **ООО «Вестер» планирует ввести в эксплуатацию** в Калининграде два объекта совокупной площадью порядка 60 тыс. кв. м – торгово-развлекательный центр «Вестер» и торговый центр «Янтарь». Объем инвестиций превысит 1,2 млрд рублей. Ввод объектов намечен на 2015 год. Один из объектов – торгово-развлекательный центр «Вестер» общей площадью 34 тыс. кв. м – откроется на ул. Горького-Панина, в густонаселенном и активно развивающемся Ленинградском районе

города. Объем инвестиций в реализацию проекта составит 688 млн рублей. Торгово-деловой центр «Янтарь» общей площадью 27 тыс. кв. м откроется в культурном и деловом центре Калининграда. Объем инвестиций в реализацию проекта составит 600 млн рублей. Офисная часть проекта займет три этажа из семи.

➔ **Объем «Региональной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности** Псковской области на

2010-2015 годы с перспективой до 2020 года» увеличен до 1,7 млрд рублей. Дополнительные средства в сумме 338,3 млн предоставлены региону в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации. Как стало известно в ходе заседания администрации Псковской области 17 сентября, 29 млн рублей из средств субсидии будут направлены на приобретение насосного оборудования, 269 млн рублей – на приобретение котлов для котельных в 21 районе области, еще 38,5 млн рублей – на повы-

шение энергетической эффективности в городах Великие Луки и Псков, а также в Великолуцком и Порховском районах. По результатам внесенных поправок общий объем лимитов бюджетных средств, предусмотренных в 2013 году на реализацию региональной программы, составит 1,7 млрд рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета – 396,4 млн рублей, за счет средств областного бюджета – 510,9 млн рублей и за счет средств внебюджетных источников – 864,6 млн рублей.

➔ **Государственный долг Карелии к 2015 году достигнет 19,3 млрд рублей, или 100% к уровню собственных доходов** в республиканском бюджете, если сохранятся прежние темпы заимствований, сообщил на заседании правительства Карелии министр финансов республики Игорь Усынин. «Мы не сможем обойтись без заимствований, и объем государственного долга при тех темпах заимствований, которые на сегодняшний день сохраняются, к 1 января 2015 года у нас может достичь 100% от собственных доходов», – сказал господин Усынин. По его

словам, доходы карельского бюджета на 2014 год предварительно определены в размере 19,3 млрд рублей. Из них объем налоговых и неналоговых поступлений прогнозируется на уровне 16,9 млрд рублей, дотации из федерального бюджета – 2,8 млрд рублей. За первое полугодие госдолг Карелии вырос до 10,9 млрд рублей. Рост произошел за счет увеличения на 450 млн рублей долговых обязательств республики по банковским кредитам. В августе 2013 года власти Карелии взяли еще 1 млрд рублей в качестве бюджетного кредита.

Таунхаусы регламентируют комплексно

Роман Русаков / На рассмотрении в Госдуме оказался закон, регулирующий комплексное освоение территорий. В частности, в нем будут расписаны параметры таких видов жилья, как таунхаусы и даблхаусы. ➔

Участники рынка приветствуют появление документа – развитие территорий, полагают они, должно жестче регулироваться со стороны государства, особенно когда речь идет о малоэтажном жилье – для будущего собственника юридические аспекты, связанные с возведением жилья, могут иметь важное значение. Например, в части использования придомовой территории.

От вида зависит размер

Елена Шишулина, директора по маркетингу ЗАО «УК СТАРТ Девелопмент», считает, что уточнение параметров таунхаусов и дуплексов (это название привычнее, чем даблхаус) – дело очень нужное. Дело в том, поясняет она, что на сегодняшний день такие понятия в градостроительной документации не прописаны. Поэтому в соответствии с законом существует два варианта организации таунхаусов. Первый: таунхаусы и дуплексы признаются обычными квартирами, только с отдельными входами. «Это означает, что такое жилье может возводиться только на землях поселений, предназначенных для строительства многоквартирных домов, необходимы все согласования и разрешения как для многоквартирного дома, продажа по ФЗ-214 и т. д. Это не затруднит девелопера, если таунхаусы возводятся в рамках крупного жилого комплекса, где есть и обычные квартиры, но для коттеджного поселка это явно излишние процедуры. Недостаток данной схемы для покупателя – придомовые участки оказываются в совместной долевой, а не в индивидуальной собственности», – отмечает госпожа Шишулина.

Второй путь: таунхаусы и дуплексы считаются индивидуальными блокированными домами. В этом случае их нужно возводить на землях поселений для индивидуального жилищного строительства, причем в рамках оговоренного в ПЗЗ минимально



Сегодня такие понятия, как таунхаусы и дуплексы, в градостроительной документации не прописаны

такий дом или квартира? Поэтому порядок и в терминологии, и в требованиях, предъявляемых к данному типу жилья, должен быть наконец-то наведен. Тогда и покупатели будут меньше бояться приобретать таунхаусы, и банки начнут охотнее кредитовать их покупку, и строителям не придется нести неоправданные финансовые или временные затраты на согласования», – резюмирует Елена Шишулина.

Руководитель правового департамента O2 Development Надежда Хвоцкая полагает, что параметры такого жилья определять нужно еще и для того, чтобы

имеет возможность выбирать наиболее привлекательные варианты. КОТы в этом плане весьма показательны: оценка проекта целевой аудиторией формируется на основании характеристик первой очереди проекта. Если к инфраструктуре застройщик отнесся пренебрежительно, то какими бы качественными ни были следующие очереди, сложившуюся репутацию проекта изменить будет сложно».

Управляющий партнер Агентства элитной недвижимости TWEED Ирина Могилатова тоже считает, что расписывать конкретные параметры таунхаусов и другого жилья никакого смысла нет. Хотя и она признает, что регулировать комплексное освоение территорий нужно обязательно. «Ведь 9-этажный дом и таунхаус имеют разную доходность для девелопера и дают разную нагрузку на социальную инфраструктуру. Поэтому необходимо регулировать высоту, а также обеспеченность дорогами. Например, на небольшой односторонней Мытной улице в Москве уже построили огромный «Английский квартал» и «Скай Хаус». Если проблему с логистикой в ближайшем времени не решат, то когда комплексы заселятся, в районе наступит полный коллапс», – приводит пример госпожа Могилатова.

Максим Берг, генеральный директор компании «ПетроСтиль», также полагает, что некоторые параметры необходимо прописывать, чтобы не возникало диссонирующего соседства. «Например, чтобы не оказывались рядом те же таунхаусы

и высотные дома. И даже больше – плотность застройки может быть совершенно разной даже при одном типе жилья. И этот параметр обязательно должен учитываться при КОТ. Но самое главное – это как будет контролироваться соблюдение этого закона. Для меня это пока неясно», – делится он опасениями.

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, уверен, что проекты КОТ необходимо регулировать и потому, что здесь зачастую участвуют сразу несколько инвесторов. «Качественное освоение проектов КОТ возможно только при партнерстве девелопера и государства, поскольку вложения, требуемые на возведение инженерии, транспортной инфраструктуры, существенны. Таким образом, создание проекта КОТ предполагает взаимодействие большого количества структур. Если этот процесс не регламентировать, создаваемая среда может получиться разрозненной, не единой. По сути, проекты комплексного освоения территорий предполагают формирование новой, в какой-то степени обособленной, самостоятельной среды обитания. То есть здесь необходимо создать такие условия, чтобы в рамках этой зоны человек мог удовлетворить все свои основные потребности. Такие проекты, грубо говоря, сродни городскому планированию. И конечно, формирование такой среды и в дальнейшем охлажденной системы жизни такого мини-города нуждается в регулировании», – заключает господин Скигин.

От определения того, к какому виду жилья относятся таунхаусы и дуплексы, будет зависеть то, на каких землях их можно строить, а также размер придомового участка

допустимого размера земельного участка. «Например, мы в «Золотых ключах» имеем право строить индивидуальные дома на участках от 1,5 сотки. А если минимальный размер 6 или 10 соток, то на таких участках строить таунхаусы уже нет никакого смысла. У блокированных домов не должно быть общих помещений (подвалов и чердаков) и общих инженерных сетей. Это сильно удорожает строительство, так как все сети в каждую секцию таунхауса или дуплекса приходится заводить отдельно. Недостаток данной схемы для клиентов в том, что практически невозможно получить ипотеку на этапе строительства. Зато и сам таунхаус, и земля под ним оформляются в индивидуальную собственность клиента», – рассуждает госпожа Шишулина.

Остается вопрос: как будут оформляться таунхаусы и дуплексы, которые сейчас возводятся на землях ДНП? По этому поводу (законно ли их возведение) нет согласия ни среди юристов, ни среди представителей администрации. «Законно ли строительство таунхаусов на землях ИЖС с ключом земли перед ними не больше 0,5 сотки? Секция в таунхаусе – это все-

устанавливать и определять нормативы потребления коммунальных услуг, поскольку конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома (материал стен, кровли, этажность и другие характеристики многоквартирного дома или жилого дома) влияют на объем (количество) потребления коммунальных ресурсов.

Отрегулирует рынок

Но не все согласны с подобными мнениями. Денис Бабаков, коммерческий директор ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», полагает, что на данный момент проекты комплексного освоения территорий в достаточной мере регулируются существующим законодательством: Градостроительным кодексом, Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга. «Нет необходимости вводить дополнительные нормативы, так как застройщики сегодня сами заинтересованы в создании условий для комфортного проживания в новых кварталах, благоустраивают дворные территории. Конкуренция в этом сегменте жесткая, и покупатель

справка

➔ Таунхаус (англ. townhouse) – малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, как правило, с изолированными входами (то есть без общего подъезда), получивший распространение в европейских городах и пригородах на территории застройки средней плотности. Несмотря на некоторую структурную схожесть, не стоит путать таунхаусы со блокированными домами, поскольку под термином «таунхаус» может пониматься как блокированное, так и отдельно стоящее жилое здание.

Даблхаус (дуплекс) – разновидность загородного коттеджа. Представляет собой жилой дом для проживания двух семей. Имеет один общий вход в прихожую, разветвление на две квартиры, имеющие общую стену между ними.

Притвориться пентхаусом

Денис Кожин / Стремясь повысить конкурентоспособность своих проектов за счет видовых характеристик, девелоперы нередко предлагают приобрести так называемые пентхаусы. На деле эти пентхаусы оказываются обычными мансардами. Впрочем, и то, и другое остается штучным товаром на рынке. ➔

Ирония ситуации заключается в том, что изначально пентхаусы и мансарды – жилье для диаметрально противоположных социальных групп. Обитатели первых, как правило, это состоятельные люди, жители вторых – богема, бедные художники и артисты. Впрочем, сегодня и то, и другое жилье по карману лишь обеспеченным покупателям.

Выше всех

Пентхаус, в своем классическом виде являясь особняком на крыше небоскреба, удален от шума городской суеты, просторные террасы и зимние сады делают его похожим скорее на загородный дом, нежели на городскую квартиру. Это самая престижная разновидность видового жилья. Принадлежность к премиум-сегменту создает общие для пентхаусов и объектов элит-класса тенденции развития. В первую очередь это ограниченность предложения, связанная со сложностью соблюдения всех опций, без которых объект не сможет принадлежать к заявленному сегменту. Ряд признаков, которыми должен быть наделен пентхаус в идеале, – верхние этажи, выход окон на все стороны света, вид на исторические достопримечательности, собственная терраса, отдельный лифт и площадь от 300 кв. м.

Но как говорят эксперты, идея пентхауса в своем сегодняшнем российском понимании сильно извращена. Она в корне отличается от западной. Изначально это отдельный дом на крыше здания. С отдельным входом, лифтом, возможно, садом. Как уверяют эксперты, в Петербурге, да и в Москве, где высотный регламент не столь жесткий, нет ни одного классического примера пентхауса.

Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп», рассказал, что пентхаусы на деле чаще всего оказываются двухуровневой квартирой, расположенной на последнем этаже, верхний уровень которой как бы построен на крыше. «И хорошо, если такой вариант расположения двухуровневой квартиры предполагал застройщиком изначально, потому что нередко пентхаусами в России называют квартиры, к которым просто присоединена мансарда либо надстроено еще один этаж. Как правило, такие квартиры подвергаются жестокой перепланировке, в потлке прорубается «окно» для лестницы, очень часто при присоединении мансарды невозможно добиться разрешения на то, чтобы прорубить под крышей дополнительные окна, поэтому в соответствии со строительными СНиПами жилые комнаты в помещениях без естественной инсоляции устраивать нельзя. Какие уж тут видовые характеристики, без окон?», – недоумевает господин Котровский.

Он утверждает, что квартира на последнем этаже с заявкой на звание пентхауса (пристройка сверху, мансарда) может стоить не дороже, чем сходная по метражу квартира в соседнем здании без заявки на пентхаус, а может равняться на это громкое звание и иметь стоимость элитного жилья, располагаясь при этом, например, в новостройке бизнес-класса за ТТК. «По логике, квадратный метр в такой увеличенной сверху квартире не должен стоить более чем на 30% выше среднерыночной цены на подобное жилье в данном районе», – считает господин Котровский.

Для бедняков

Мансардой называется этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши. При этом линия пересечения плоскостей крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола. В Европе мансарды всегда были жильем для самых бедных слоев населения, страдавших зимой от холода, а летом от невыносимой жары. Да и в России под самой крышей в крошечных комнатах жили вдовы, художники, поэты – те, кто не имел стабильного заработка и не мог содержать полноценную квартиру. Сегодня, как правило, подобное жилье к дешевому не относится, хотя бы потому что располагается оно чаще всего в центре города, где по определению дешевого жилья не осталось.

распространено в 1990-е годы, но и тогда мансарды чаще присоединяли к квартирам на последних этажах, нежели делали из них отдельное жилье.

Специалисты знают, что любое мансардное строительство, как правило, сталкивается с активным протестом жильцов дома, в котором мансарда расположена. Связано это с тем, что обычно застройщики пытаются «посадить» мансарды на дом без капитального ремонта и без расселения жителей. То есть пристроить помещения в расчете на использование старых сетей, без ремонта лестничных пролетов и т. п., что приводит к ухудшению эксплуатационных характеристик зданий. Обычно дополнительная нагрузка на фундамент и на несущие стены приводит к появлению трещин в надстраиваемых зданиях. Погоня за лишними метрами заставляет застройщиков во многих

правило, в домах в высоком ценовом сегменте. Тогда как раньше всегда считалось, что мансарда – это привилегия художников и других представителей искусства, то есть людей небогатых», – говорит Галина Санамия, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate.

Еще одной проблемой является то, что две трети мансард не оборудованы лифтами, так как если изначально в 4-5-этажном доме не было лифта, то сделать лифт, даже навесной, не всегда возможно.

Романтика

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов полагает, что в настоящий момент доля домов в историческом центре, имеющих мансарды, не превышает 10%.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», подсчитал, что мансарды составляют не более 7% в общем объеме предложения. А если говорить о классических мансардах, то их вообще не более 3%.

Высокий этаж в центре города, особенно в историческом доме с хорошими видами и достойной инженерией, – предложение, вызывающее интерес, цена на которое может достигать 20-25 тыс. USD за 1 кв. м в лучших локациях – правда, это скорее исключение.

По оценкам господина Спарака, на сегодняшний день в среднем 1 кв. м такого жилья стоит 100-120 тыс. рублей.

Александр Сиротин, генеральный директор компании Scavery, отмечает: «Надо признать, что и спрос на данный тип жилья в целом невелик, хотя приверженцы «жизни под крышей» существуют. Мансарда – это романтика, и большинство покупателей таких квартир – люди творческие, ищущие индивидуальности и привыкшие к нетривиальным решениям квартирного вопроса».

Следует отметить, что, несмотря на сложности с организацией мансард, в Петербурге их значительно больше, чем в Москве. Александр Подусков, директор по продажам KR Properties (Москва), в настоящий момент рынок предложения мансард на московском рынке оценивает всего в 100 квартир, при этом он обращает внимание, что периодически под видом мансарды продавец выставляет просто чердак или двухуровневую обычную квартиру.

«Пока в России этот формат еще так популярен, как за границей, и, как правило, мансарды покупают те, кто уже имел опыт проживания в таких объектах за рубежом, например в Париже или Лондоне, и хочет воплотить подобную атмосферу в России. Среди покупателей есть люди самых разных специальностей, в том числе успешные бизнесмены, нельзя сказать, что это только художники и писатели, как когда-то давно», – резюмирует Александр Подусков.



В Петербурге, да и в Москве, где столь жесткого высотного регламента нет, пентхаусов в их классическом понимании нет

Квадратный метр в такой увеличенной сверху квартире не должен стоить более чем на 30% выше среднерыночной цены на подобное жилье в данном районе

Основное преимущество мансард – это видовые характеристики, а если говорить о классических вариантах, то это и расположение в историческом центре города.

Очевидным плюсом мансарды является уникальная планировка, которая позволяет реализовать самый смелый дизайнерский проект, в мансарде большие окна, часто есть возможность обустроить камин и террасу. Кроме того, мансарда позволяет перепланировать помещение по своему вкусу и обойтись при этом без капитальных перегородок, по сути, реализовать свои любые фантазии. Минусом является то, что мансарда по документам чаще всего относится к нежилому фонду, поэтому приходится платить повышенный налог.

Сегодня в городе получить разрешение на переоборудование мансарды в жилое помещение довольно сложно, это было

случаях менять уже согласованные параметры проектов, увеличивая высотность объектов, что приводит к доминированию здания среди фоновой застройки.

Непопулярность мансард также связана и с особенностями климата в городе. В частности, большое количество осадков вызывает опасения у людей, что рано или поздно качество даст слабину, и окна начнут протекать. Кроме того, скапливающиеся на мансардах осадки очень сложно убрать. «Вызывают сложности мансардные окна также и в ясную погоду, поскольку они сильно нагреваются, поэтому здесь необходима установка кондиционеров. Еще одна сложность – с отделкой из-за скошенных углов. Все эти сложности приводят к тому, что мансарда, если мы говорим о качественном варианте, стоит достаточно дорого, поэтому сегодня если и строится, то, как

цифра

100-120

тыс. рублей за 1 кв. м – средняя стоимость «жилья на крыше»

20 сентября отмечает День рождения Леонид Владимирович Кулаков, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите поздравления с Днем рождения от имени Комитета по градостроительству и архитектуре и от меня лично!

Позвольте пожелать Вам успехов в работе. Пусть результаты ее будут позитивными, направленными на процветание нашего города. Пусть Вам всегда сопутствуют удача, понимание со стороны коллег и отличное настроение! Искренне желаем Вам и Вашим близким крепкого здоровья, благополучия и счастья!

*С уважением, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга
О.В. Рыбин*

Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите поздравления по случаю Вашего Дня рождения! Ваша решительность в достижении поставленных целей, чувство ответственности в сочетании с требовательностью не только к другим, но и в первую очередь к себенискали Вам уважение среди партнеров и коллег. Пусть Ваша неиссякаемая энергия будет помощником в таком нелегком труде и во всем Вам сопутствуют удача, вдохновение и успех.

С наилучшими пожеланиями, коллектив ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» в лице генерального директора В.А. Зозули



Уважаемый Леонид Владимирович!

Вы вкладываете много сил в деятельность Службы госстройнадзора, Ваша высокая работоспособность, умение выделить главное направление в работе и принять единственно верное решениенискали Вам заслуженный авторитет среди коллег, партнеров.

Желаем Вам неиссякаемой энергии для покорения новых вершин, личного благополучия, семейного счастья и здоровья!

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

Уважаемый Леонид Владимирович!

«Центр качества строительства» поздравляет Вас с Днем рождения. Желаем Вам крепкого здоровья, семейного счастья и благополучия, успехов и новых достижений в Вашей работе по надзору за безопасностью и качеством строительства в Санкт-Петербурге!

Исполнительный директор А.Н. Летчфорд

26 сентября
Игорь Геннадьевич ФЕДОРОВ,
глава администрации Ненецкого автономного округа

Николай Иванович ВАТИН
директор Инженерно-строительного института ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»

27 сентября
Владимир Александрович СЕРОВ,
первый заместитель директора СРО НП «Балтийский строительный комплекс»

Александр Иванович ВОРОНИН,
директор филиала ОАО «Ленэнерго» «Тихвинские электрические сети»

29 сентября
Юрий Константинович МИТЮРЕВ,
первый заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



БЕТОН отдел продаж
244-75-77

Нам 40 лет!



ПЕНСТРОИДЕТАЛЬ



ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА отдел продаж
318-31-05, 318-31-06





ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

Открыта подписка на 1 полугодие 2014 года



Ежемесячный общероссийский журнал
Ценообразование и сметное нормирование в строительстве

Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» – 41075
в каталоге российской прессы «Почта России» – 60537

В журнале публикуются

- Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;
- Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе (в т.ч. в новой редакции 2008-2012 годов);
- Оперативная информация органов государственного регулирования;
- Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования и экономики в строительстве.

Ежемесячный общероссийский журнал
Сметные цены в строительстве

Журнал выходит в печатном и электронном виде

Подписные индексы
в каталоге агентства «Роспечать»
на печатный вариант – 41076,
на электронный вариант – 29963
в каталоге российской прессы «Почта России»
на печатный вариант – 60538,
на электронный вариант – 60539

В журнале вы можете найти

- Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- Электронный вариант имеет оболочку для просмотра и подключается к программе «Сметный Калькулятор™».





Ежеквартальный общероссийский журнал
Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Подписной индекс в каталогах
агентства «Роспечать» – 14528, 32860
российской прессы «Почта России» – 60528, 60529

- Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- Уникальное издание по качеству и объему информации.



По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться в редакцию СОЮЗА ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3-го этажа,
тел./факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru
Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через редакцию предоставляются скидки

Подробная информация об изданиях – на интернет-сайте www.rccs.spb.ru