



### События

Бизнес-центр «Строгановский» поменял владельцев. Корпорация «Открытие», которая владела активом с 2009 года, продала его физлицам.

**«Строгановский» в новых руках, стр. 4**



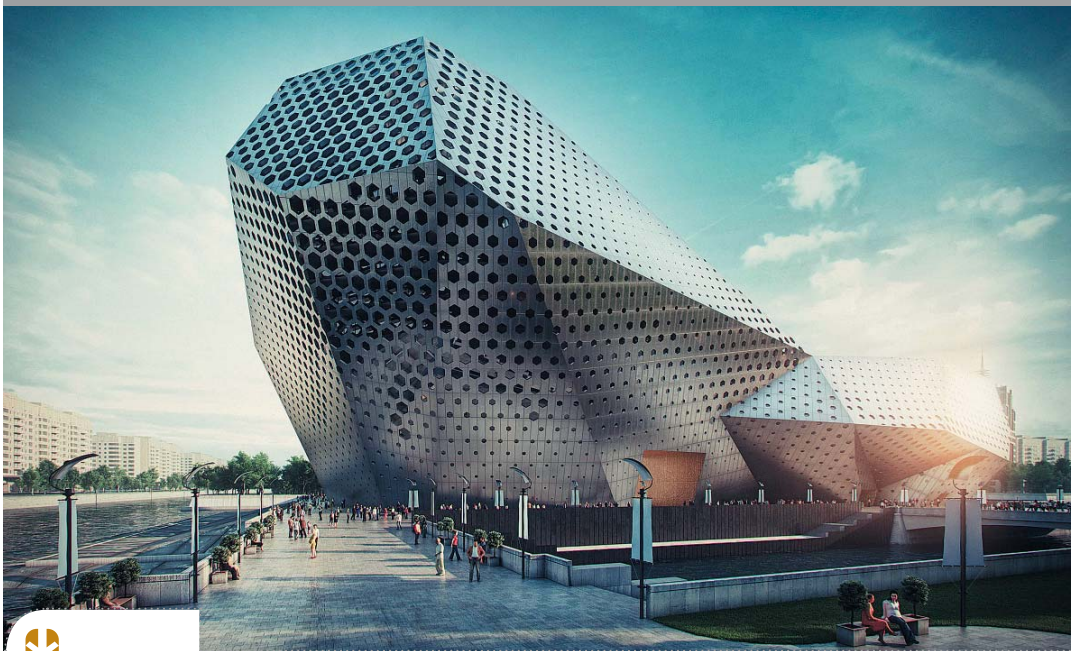
### Финансы и страхование

Ирина Иванова, член бюджетно-финансового комитета ЗакСа, рассказала, что в 2014 году кризис вряд ли сильно затронет экономику Петербурга.

**«Бояться дефолта не стоит», стр. 12**



Новости регионов, стр. 22 • Технологии и материалы, стр. 23



## Театр собрался в дорогу

Верховный суд подтвердил, что функциональное назначение участка под строительство Театра Аллы Пугачевой в Петербурге местные власти изменили незаконно. Там должна пройти дорога. Инвестор говорит, что уже изменил проект под новые требования и ждет переформатирования участка, чтобы начать проектирование. (Подробнее на стр. 5) ➔

### НОВЫЕ РУБЕЖИ

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



РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

Надежность Ответственность  
**СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

**ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

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

### Личное дело

Виктор Казаков:  
«Модернизация промышленности дает новый импульс Группе компаний «КрашМаш»

стр. 10-11

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**АСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

**ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ**  
С ОТДЕЛКОЙ

**66 000**  
РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

**Славянка**  
жилой район

**777-70-77**

Застройщик ООО «ДСК «Славянский».  
Указана средняя стоимость квартир. Дома сданы.

**БАНПРОС**  
Группа компаний

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**670-01-01**

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

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

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

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

**Директор по PR:** Татьяна Погалова  
**PR-менеджер:** Елена 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 Швадова  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@stroypress.ru

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

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

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.  
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Стиль бизнеса», «Инновации», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам (специальным – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 185  
Подписано в печать 25.10.2013 в 17.00



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



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



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



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)



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

# Южный решили не править

**Никита Кулаков / Депутаты петербургского ЗакСа не поддержали поправки в Генплан по проекту города-спутника Южный. Документ перешел в третье чтение без изменений. Противники проекта обещают оспорить его в суде.**

Городской парламент рассматривал поправки в Генплан по городу-спутнику Южный в минувший вторник. Вернее, не поправки, а поправку – единственную, но из 42 пунктов, подготовленную депутатом Алексеем Ковалевым. Причем сам депутат на момент рассмотрения документа оказался в отпуске, и дискуссия прошла без него. Другие депутаты подать свои поправки просто не смогли. Предполагалось, что срок их подачи, истекший 7 октября, будет продлен. Но этого так и не случилось.

## Жители соседнего Пушкина наверняка будут подавать судебные иски против проекта

Единственная поправка предлагала сохранить Кондакопшинский лес, снизить высоту застройщика на территории города-спутника до малоэтажной, отказаться от пробивки автомобильной дороги от Кондакопшино в Ленобласти, а также оградить Таицкий водовод от строительства. Эти моменты в проекте вызвали наибольший резонанс при обсуждении с местными жителями.

Дискуссия в парламенте тоже выдалась жаркой. Противники проекта города-спутника заявили, что строительство этого района находится в сфере интересов «узкой группы олигархов». «Тогда уж необходимо принимать новый Генплан! А то, что нам сейчас предлагается, – это научно не обоснованный, экологически не проработанный и экономически сомнительный проект», – заключил депутат Владимир Дмитриев.

Его коллега Борис Вишневский заявил, что жители соседнего Пушкина наверняка будут подавать судебные иски против

этого проекта. «Очень много людей выступают против строительства города-спутника», – пояснил он.

Но представитель губернатора в ЗакСе Михаил Бродский заверил собравшихся, что Минрегион РФ этот проект согласовал. «Они в полном недоумении, почему мы до сих пор не принимаем поправки», – отметил он. И добавил, что единственную внесенную поправку Алексея Ковалева принять невозможно, поскольку она подана «в других границах», нежели

первоначальный законопроект. Также, по его словам, к поправке не приложены расчеты. В результате парламентское большинство поправку не поддержало. И документ перешел в третье чтение без корректировок. Девелопер проекта – компания «Старт-Девелопмент», подконтрольная Захару Смушкину (бывшему работодателю председателя Правительства РФ Дмитрия Медведева), – комментировать результаты второго чтения отказался.

Город-спутник Южный должен появиться в Пушкинском районе Петербурга, на границе с Ленобластью. Там будут жить 134 тыс. человек. Начать его строительство собираются в 2015 году. Инвестиции в проект оцениваются в 176 млрд рублей, причем из федерального бюджета должно поступить 26,5 млрд рублей и еще 6 млрд рублей – из городской казны.

Часть земли в проекте девелопер намерен застроить сам, а часть будет продавать. «Нам этот проект на данном этапе не очень интересен. Когда участки поступят

в продажу, мы, несомненно, будем их рассматривать, но среди пионеров вряд ли будем», – говорит руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.

Эксперты говорят, что самая затратная статья при освоении КОТ – это объекты социальной инфраструктуры. «Школы и детсады – это около 9-15 тыс. рублей на 1 кв. м будущих улучшений. Улично-дорожная сеть – еще от 1 до 5 тыс. рублей на 1 кв. м. Что касается инженерной инфраструктуры, то она всегда осуществлялась за счет средств застройщика и составляет в зависимости от проекта 2-4 тыс. рублей на 1 кв. м. Строительство магистральных источников еще больше», – говорит генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко. «На данном этапе проект строительства района Южный не предполагает строительство за счет бюджета инфраструктуры. До тех пор пока не утвержден генплан, ни о каких вложениях со стороны города и других бюджетов речи не идет. Имеет ли смысл вкладывать их после того, как Генплан будет утвержден, – вопрос сложный, если власти декларируют единый подход и единую правила для всех девелоперов. Но, полагаю, нет, так как в данном случае девелопер получит преимущества», – считает председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш.

**цифра**

**134 тыс.**

человек будут жить в городе-спутнике Южный

**вопрос номера**

**Начался сбор подписей за создание парка на месте бывшего проекта «Набережная Европы», где теперь планируется построить комплекс зданий Верховного и Высшего арбитражного судов. Если горожанам удастся добиться такого решения, где бы построили эти здания?**

**Павел Лепшин, адвокат:**  
– Если бы я решал этот вопрос, то я бы пристроил эти суды к зданию нового городского суда у Парка Победы. Сам по себе это достаточно удачный проект, да и места в округе достаточно. Можно построить их на прилегающих территориях. Кроме того, будущие суды, скорее всего, будут достаточно востребованы, что поднимает вопрос о транспортной доступности этих объектов.

**Алексей Ковалев, депутат ЗакСа:**

– Я остаюсь при своем мнении: я резко против такого переезда. Это просто лишние траты средств налогоплательщиков. Это нагрузка не только на бюджет, но и на инфраструктуру центральной

части города, потому что размещать суды на высылках малоэффективно. Вообще трудно понять, чем руководствуются власти, принимая это решение, видимо, уже начали готовить место для Медведева. А если уж думать, где размещать суды, то идеальным местом для них мне представляется комплекс зданий, которые сейчас занимает СИЗО «Кресты» (и который переедет в Колпино – прим. ред.). В один корпус переадресовать Арбитражный суд, в другой – Верховный. На территории бывшей тюрьмы можно построить и резиденции для судей.

**Вячеслав Ухов, генеральный директор Архитектурной мастерской Ухова, вице-президент Санкт-Петербургского союза архитекторов:**

– Вопрос с размещением судов довольно сложный, точного ответа на него я не знаю. В принципе, суды могут стоять и на месте нереализованного проекта «Набережная Европы», но, бесспорно, лучше бы было, чтобы здесь был парк. Тогда территория принадлежала бы всем. Ведь еще по более ранним градостроитель-

ным планам от Петропавловской крепости до Петровского острова городские власти планировали построить парковую территорию.

**Александр Паршуков, руководитель инвестиционного департамента ЗАО «ВТБ-Девелопмент»:**

– Мне кажется, что сейчас в Петербурге есть достаточное количество идей, связанных с развитием территорий, занимаемых серым поясом. И все эти участки удачно расположены в центральной части города. Любую из этих территорий можно приспособить для размещения судов, в том случае если не будет серьезных градостроительных и охранных ограничений. На мой взгляд, такой редевелопмент будет полезен как для города, так и для судов с точки зрения их будущего метоположения.

**Михаил Климовский, директор программ передовой урбанистики DUE:**

– Хотя в нашем городе сила общественных организаций достаточно велика, я сомневаюсь, что горожанам удастся «продать» решение о создании парка. Да и создание

парка в чистом виде, на мой взгляд, нецелесообразно – тенденции мировой урбанистики говорят о том, что рекреации и парки должны обязательно генерировать какой-то экономической эффект. Что касается судов, то я полностью согласен, что выбранное на сегодняшний день место не очень удачное. Это должен быть центр города, но ближе к Смольному или вдоль Обводного канала.

**Сергей Цыцин, руководитель Архитектурной мастерской Цыцина:**

– В принципе, здания судов вполне могут стать градостроительным ансамблем, который не ухудшит, а усилит городские пространственно-архитектурные решения на месте предполагаемой реализации проекта «Набережная Европы». Но из той площади, которая сейчас обсуждается, здания судов могут занять лишь часть пространства. Остальное уйдет под другие объекты, например жилье. В принципе, можно уменьшить коммерческую составляющую проекта, то есть объем жилого фонда, и разбавить проект зелеными насаждениями.

# Рынок пенополистирола потеснится

**Кристина Наумова** / Российский производитель теплоизоляционных материалов «Технониколь» построит в Ленобласти завод по производству пенополистирола. Объем инвестиций в первую очередь, запустить которую планируется в следующем году, составит 700 млн рублей. ➔

Производитель теплоизоляционных материалов «Технониколь» построит в Тосненском районе Ленобласти, в индустриальном парке «Федоровское», предприятие по производству пенополистирола. В компании рассказали, что завод будет построен в две очереди. Первая очередь будет запущена в апреле 2014 года, вторая – в 2016 году.

По словам господина Ткачева, в настоящий момент на участке идут земляные работы и проводятся тендеры на строительство административно-бытового комплекса и основного корпуса. Объем инвестиций в строительство первой очереди составит 700 млн рублей.

Господин Ткачев уточнил, что завод будет производить экструзионный пенополистирол, который используется для изоляции фундаментов, фасадов, кровли, полов, применяется в дорожном строительстве.

Объем производства на каждой очереди составит 300 тыс. кубометров пенополистирола в год.

Генеральный директор компании «Парплекс» Вадим Торопов отмечает, что завод «Технониколь» станет самым крупным. На рынке, по его словам, сейчас нет места для нового игрока, поэтому компании придется отбивать свою долю у конкурентов.

В Петербурге лидерами по объему производства являются заводы Knauf, «Паркон» и «Мастер-терм».

«Запуск завода позволит нам обеспечивать рынок экструзионного пенополистирола не только Северо-Западного региона, но и рынки Скандинавии и Прибалтики. Ключевым конкурентным преимуществом производителя является скорость доставки товаров, так как качество продукции и цены сейчас примерно равны у всех основных производителей. Поэтому для нас важно иметь развитую логистическую инфраструктуру», – говорит Василий Ткачев, руководитель направления «Полимерная изоляция» компании «Технониколь».

Корпорация «Технониколь» является одним из крупнейших производителей и поставщиков кровельных, гидроизоляционных и теплоизоляционных материалов. Сегодня в группу входят 37 производственных площадок в России, Украине, Беларуси, Литве и Чехии, собственная торговая сеть из 180 отделений и представительств в 36 странах. Оборот компании по итогам 2012 года составил 60 млрд рублей.

Аналитик «Инвесткафе» Роман Гринченко отмечает, что объем производства пено-

полистирола в России в прошлом году составил 5,6-5,7 млн куб. м, при этом в СЗФО было произведено около 8% от всероссийского объема. С объявленными объемами производства компания «Технониколь» сможет занять две трети рынка Северо-Запада, полагает господин Гринченко. По его оценкам, затраты в объеме 700 млн рублей компания сможет окупить за 4-5 лет при почти полной загрузке мощностей.

## Рынок полистирола



**456 тыс. куб. м**

Объем производства пенополистирола на северо-западе РФ в 2012 году



**300 тыс. куб. м**

Объемы первой очереди производства «Технониколь» в Тосно (план)

Источник: «Инвесткафе»

## НОВОСТИ

➔ **Реконструкция сценического комплекса Михайловского театра** будет начата в 2016 году и проведена за девять месяцев, передает **asninfo.ru**. Об этом сообщил журналистам генеральный директор театра Владимир Кехман.

«Мы – последний театр в Петербурге, у которого нет современного сценического комплекса. Без него развиваться дальше мы не можем», – рассказал господин Кехман.

«Сейчас готовится техническое задание для проектирования, мы обсуждаем проект с городом», – рассказал собеседник агентства. – В 2015 году закупим все оборудование, а в 2016-м за девять месяцев, пока труппа будет гастролировать, быстро сделаем новый сценический комплекс».

➔ **Начал работу таможенно-логистический терминал «Скандинавия»** в Выборгском районе Ленобласти, сообщает пресс-служба правительства региона. Инвестиции в проект составляют около 360 млн рублей.

Инвестор – компания ООО «Терминал-Строй» – реализовал проект при содействии государственного казенного учреждения «Агентство экономического развития Ленинградской области», куда компания обратилась за помощью в сентябре этого года. Как сообщает **asninfo.ru**, терминал располагается в непосредственной близости от федеральной трассы «Скандинавия», в 30 км от МАПП Торфяновка и в 40 км от МАПП Брусничное. Зона таможенного контроля рассчитана на одновременное размещение 310 автотранспортных средств.

**ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» приглашает к сотрудничеству:**

- ✓ геолога (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)
- ✓ гидролога (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)
- ✓ архитектора (в/о, о/р в проектировании промышленных объектов от 5 лет)
- ✓ начальника отдела смет и экономического анализа (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)

191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1/3.  
Начальник отдела кадров: 576-15-47, savina\_83@mail.ru

**ЦДС | ГРУППА КОМПАНИЙ**

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

от 1 Га

razvitie@cds.spb.ru

**SetiCity** ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

**ПРИОБРЕТЁМ**

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ** в административных границах Санкт-Петербурга

**SetiGroup** investor@seticity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

## НОВОСТЬ

→ Финская компания EKE Group, владеющая бизнес-центром «Пулково Скай», намерена построить жилье комфорт-класса в 20 минутах езды от аэропорта Пулково. Об этом сообщил Андрей Хитров, директор по стратегическим проектам компании EKE, передает [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Собеседник отметил, что намерение девелопера построить жилье на юге Петербурга продиктовано желанием арендаторов офисного комплекса «Пулково Скай» приобрести квартиры для своих сотрудников. Сейчас компания EKE рассматривает возможность покупки земельного участка на территории «от Петергофа до вантового моста». Жилье будет реализовано по концепции «семейный дом» и рассчитано на семьи с детьми. Однокомнатных квартир девелопер строить не планирует. В комплексе будет подземный паркинг и детский сад. EKE Group построит несколько домов на 310-350 квартир в три стадии с возможностью расширения. На первой стадии будет сооружено 20 тыс. кв. м, столько же на второй и третьей. По словам Андрея Хитрова, на первом этапе компания готова вложить около 15 млн EUR собственных средств, а потом взять банковский кредит. Также возможно софинансирование от арендаторов. Это второй жилищный проект, который финский девелопер заявляет в 2013 году. В мае этого года EKE Group купила 1 га земли на 18-й линии В.О., 49. Здесь девелопер в конце 2013 года реализует жилищный проект «Две эпохи».

# «Строгановский» В НОВЫХ руках

**Никита Кулаков** / Бизнес-центр «Строгановский» поменял владельцев. Корпорация «Открытие», которая владела активом с 2009 года, продала его физлицам. Эксперты оценивают сделку в 180 млн рублей. ↗

БЦ «Строгановский», на Невском пр., 19а, сменил собственника. О том, что прежний владелец – ФК «Открытие» – продал актив группе физлиц, сообщили несколько источников на рынке города, в том числе один из нынешних арендаторов объекта. Он утверждает, что новые хозяева уже перезаключают договоры аренды. Имена покупателей не разглашаются.

Бизнес-центр занимает 1,2 тыс. кв. м – почти половину здания общей площадью 2,5 тыс. кв. м. Он сдан в аренду полностью. «Ставки для объекта такого класса – около 1,5 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц», – говорят эксперты АРИН.

По мнению председателя совета директоров АРИН Андрея Тетыша, сумма сделки могла составить 150-180 млн рублей. «С одной стороны, это небольшой и не очень удобный бизнес-центр практически без парковки. С другой – все-таки Невский проспект. Полагаю, что после сделки проект ждет реконструкция», – рассуждает он.

ФК «Открытие» владела «Строгановским» с 2009 года. Актив был куплен у девелопера Василия Сопромадзе, который до этого несколько раз безуспешно пытался продать его на публичных торгах. Последний раз, в 2007 году, актив был оценен в 11,3 млн EUR.



Площадь бизнес-центра «Строгановский» – 1,2 тыс. кв. м

Но город и частный собственник не договорились о продаже здания целиком, а реализовывать только свою часть имущества Василий Сопромадзе не захотел.

После заключения сделки с «Открытием» в «Строгановский» въехали офисы брокерского дома «Открытие» и ФК «Открытие». А в 2010 году корпорация присоединила

к себе банк ВЕФК, которому принадлежит здание на Невском пр., 26. С тех пор она искала покупателя на «Строгановский», утверждают участники рынка.

«Это хорошее приобретение. Готовый бизнес с понятным денежным потоком», – считают эксперты Knight Frank St Petersburg.

## БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

### Обследование технического состояния зданий и сооружений:

- строительные конструкции
- инженерные сети
- фундаменты и грунты основания

### Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора

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

### Экспертиза проектно-сметной документации и выданных строительными работ

- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ

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

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

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

### Испытания строительных материалов неразрушающими методами

- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений

### Вибродинамические исследования

- Определение длины свай прибором «ИДС-1»

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: [beskit@mail.ru](mailto:beskit@mail.ru)

[www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)



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](http://cesp.spb.ru)

Регистрационный номер свидетельства РОСС RU.0001.610107

# Театр собрался в дорогу

**Никита Кулаков** / Верховный суд подтвердил, что функциональное назначение участка под строительство Театра Аллы Пугачевой в Петербурге местные власти изменили незаконно. Там должна пройти дорога. Инвестор говорит, что уже изменил проект под новые требования и ждет переформатирования участка, чтобы начать проектирование. ➔

Судебная коллегия по административным делам Верховного суда на днях оставила в силе решение Городского суда Петербурга о несоответствии Генплану ПЗЗ по участку в устье реки Смоленки, где запланировано строительство Театра песни Аллы Пугачевой. Об этом сообщила пресс-служба депутата ЗакСа Алексея Ковалева, который оспаривал в суде функциональное назначение участка. По его словам, пятно на Васильевском острове, где планируется строительство, расположено в двух зонах – под общественно-деловой застройкой и под скоростные дороги. «Там необходимо развивать Морскую набережную», – уверен Алексей Ковалев.

Если посмотреть сведения Генплана и ПЗЗ, то зона «У» (зона дорог) делит участок в устье Смоленки на две неравные части. «А по закону участок не может находиться в разных зонах. Придется разделить его, исключив дорогу из площади застройки. А это, вероятно, приведет к изменению концепции проекта. Существует и более радикальный вариант решения проблемы – приведение Генплана и ПЗЗ в соответствие друг другу (в данном случае должны быть внесены изменения в Генплан о замене зоны «У» на зону «Д»», – пояснил партнер компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

Директор ООО «Театр песни Аллы Пугачевой» Юрий Голованов заявил, что



Инвестор уже изменил проект под новые требования и ждет переформатирования участка, чтобы начать проектирование

дорога по участку действительно пройдет. «Мы учли в проекте эти требования. Но на формате комплекса эти изменения не отразятся. Мы просто сделали выезд с мостов сквозным», – пояснил он. Сейчас, по его словам, инвестор ждет

переформатирования участка с учетом новых требований, чтобы начать рабочее проектирование комплекса.

Строительство театра – идея Аллы Пугачевой и Кристины Орбакайте, которые на двоих контролируют 49% проекта,

остальной пакет в руках главы холдинга РМИ Евгения Финкельштейна. Связаться с ним не удалось.

Дмитрий Некрестьянов говорит, что оснований для пересмотра решения Верховного суда нет. «Вряд ли что-нибудь изменится. Закон, конечно, предусматривает возможность подачи надзорной жалобы в президиум Верховного суда РФ. Но он принимает дело к рассмотрению только в ограниченном числе случаев (по статистике, менее 1% надзорных жалоб)», – говорит он.

Театр Аллы Пугачевой должен появиться на участке 3 га в устье реки Смоленки. Предполагалось, что строительство начнется в 2010 году и завершится в 2015 году, но соответствующее постановление утвердили лишь в августе 2011 года. Проект подготовили британское архитектурное бюро Populous LLC и мастерская «А-Лен». Но летом 2012 года Градсовет проект не одобрил. Представленную концепцию обозвали «мешком картошки», «колдобинной» и «бульжником, который затыкает русло», а инвестора упрекнули в жадности – выяснилось, что по регламенту высота застройки в этом месте должна быть не больше 40 м. Но инвестор заявил, что готов понизить здание лишь на 5-10 м.

## справка



Проект оценен в 400 млн USD. Он предполагает создание многофункционального комплекса общей площадью 190 тыс. кв. м, из которых 17,2 тыс. кв. м займет сцена, которая станет самой большой концертной площадкой в России. Зал сможет одновременно вместить 6 тыс. зрителей. Там же разместятся бизнес-центр, выставочные залы и гостиница.

## КРЕДИТОВАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ



Финансирование крупного бизнеса



**Кредитование застройщиков жилой недвижимости**

Специальные условия:

- выгодные условия кредитной линии
- короткие сроки рассмотрения кредитной заявки
- размер кредита до 60% от общей суммы затрат на строительство
- аккредитация объекта по ипотечным программам Банка БФА



# «ЭкспоФорум» переезжает на осень

**Николай Волков, Лидия Горборукова** / В следующем году Петербургский экономический форум пройдет на старой площадке в Ленэкспо, а не на площадях строящегося «ЭкспоФорума», как планировалось ранее. Открытие новой площадки перенесено на осень будущего года. ➔

Как поясняют в компании, причина переноса – повышенные требования к площадке у Минрегионразвития, эти требования просто не успеют выполнить к лету 2014 года. К тому же в следующем году ПЭФ пройдет раньше обычного – не привычно в июне, а в мае.

О переносе рассказала директор по маркетингу, рекламе и PR ЗАО «ЭкспоФорум» Екатерина Боголюбова. «Выполнить все требования Минрегиона, который является организатором форума, мы просто не успеваем. Поэтому в следующем году ПЭФ пройдет на старом месте, а мы с лета начнем переезд в новый выставочный центр, который станет третьим по размерам в России», – рассказал она. Официальное открытие состоится в рамках проведения «Газового форума», который пройдет осенью 2014 года.

Примечательно, что, несмотря на то что «ЭкспоФорум» еще не открылся, городские власти уже готовят ему альтернативу. Так, на прошлой неделе председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк представила в Китае (провинция Гуандун) несколько инвестиционных проектов. Среди проектов, предлагающихся инвесторам, – конгрессно-выставочный центр площадью 145 тыс. кв. м, земельный участок для которого предварительно выбран на Вертолетной улице (недалеко от аэропорта Пулково). Ориентировочная стоимость капитальных вложений, вклю-

чая разработку концепции, проектирование и строительство, составляет 5 млрд рублей. Предполагается, что центр будет включать в себя шесть залов с возможностью трансформации (в том числе в пространство для выставки), вмещающих в общем около 5,5 тыс. человек, с условием наличия кафе и ресторанов на 1 тыс. мест и парковки такой же вместимости.

Эксперты говорят, что сейчас в Петербурге ощущается явная нехватка качественных выставочных площадей. По подсчетам специалистов «ЭкспоФорума», в данный момент город располагает 60 тыс. кв. м выставочных площадей (сам «ЭкспоФорум» будет насчитывать около 100 тыс. кв. м выставочных площадей). Но крупная специализированная выставочная площадка только одна – комплекс «Ленэкспо». «Действительно, в Петербурге на данный момент число качественных площадок для проведения крупных выставок ограничено мощностями выставоч-

ного комплекса «Ленэкспо», – напоминает руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге Вероника Лежнева. «А с учетом того, что территория Ленэкспо после открытия «ЭкспоФорума» будет подвергнута редевелопменту, нехватка станет еще больше. Но смущает концентрация выставочных комплексов на юге. Это осложнит и без того сложную транспортную ситуацию в районе Пулково», – считает Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН.

Открытие даже одного «ЭкспоФорума» приведет к транспортному коллапсу на юге Петербурга, уверена Екатерина Боголюбова.

По ее словам, в ЗАО «ЭкспоФорум» рассчитали транспортные потоки и пришли к выводу, что максимальная пиковая нагрузка на транспортную инфраструктуру в момент проведения выставок и конгрессов будет примерно в два раза выше средней.

«Если взять выставку площадью 15-20 тыс. кв. м, то получится, что максимальное число посетителей будет прибывать в течение четырех часов. В этом случае максимальная нагрузка составит 2,5 тыс. автомобилей в час. Это поток встанет примерно в районе Пулковского шоссе и блокирует проезд к аэропорту Пулково», – пояснила госпожа Боголюбова.

Что касается времени проведения конгрессов примерно на 3 тыс. человек, то всех участников на такое мероприятие нужно будет привезти одновременно, поэтому нагрузка на инфраструктуру составит 4,5 тыс. автомобилей.

Екатерина Боголюбова подчеркнула, что уже целый год ЗАО «ЭкспоФорум» пытается решить транспортную проблему. «Мы за свой счет разработали проект реконструкции Петербургского шоссе, включая путь-провод над железной дорогой. Уже почти год мы пытаемся передать в дар городу эту проектную документацию, чтобы к открытию комплекса была построена дорога в «ЭкспоФорум». Но городу подарить что-то крайне сложно», – сетует она.

Также разрешить транспортные проблемы этого участка поможет строительство в 2015 году объездной дороги вокруг нового выставочного центра и создание двух развязок – с Петербургским шоссе и в районе железнодорожных путей с последующим выходом этих дорог на Пулковское и Нововолковское шоссе.

## справка

➔ В новом выставочном центре «ЭкспоФорум» будет 40 конференц-залов суммарной вместимостью 10 тыс. человек, бизнес-центр площадью 25 тыс. кв. м и две гостиницы на 446 номеров (Hilton Hotels & Resorts, Hampton by Hilton). Кроме того, комплекс предложит автостоянку на 5,2 тыс. машиномест и таможенно-логистический комплекс на 60 еврофутов.

## Конференция «Теплоэнергетика XXI века»

19 и 20 сентября в г. Щелково (Московская область) проходила XVII Международная научно-техническая конференция «Теплоэнергетика XXI века» клуба теплоэнергетиков «Флогистон» при участии Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзора) и Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области.

В 17-й раз участники собрались в пансионате «Юность» для обсуждения вопросов и тенденций развития российской теплоэнергетики. В первый день, после заезда, регистрации и размещения участников, на открытии конференции выступил президент клуба «Флогистон», президент СРО НП «Котлогазонтажсервис» Руслан Ширяев. С докладом о новых нормативных документах Ростехнадзора по оборудованию, работающему под давлением, по вопросам экспертизы промышленной безопасности выступил Владимир Чернышев – заместитель руководителя управления по государственному и строительному надзору этой организации. Доклад вызвал большой интерес аудитории, и с обсуждением ряда аспектов промышленной безопасности заседание проходило несколько дольше, чем было предусмотрено регламентом. После Владимира Чернышева выступил делегат из Киева Михаил Кузнецов, начальник



На каждый доклад было выделено по 10 минут – только самое главное: это позволило за два дня конференции заслушать более 40 докладчиков

проектной группы ТМО № 2, впервые представлявший «ДнепрВНИПИэнергопром» на конференции. Он рассказал о проектировании и строительстве паросиловой мини-ТЭЦ на каменном угле в пос. Зырянка (Республика Саха) и мини-ТЭЦ на базе газотурбинного двигателя DA-14 производства Калужского турбинного завода в г. Лабитнанги (Ямало-Ненецкий АО). Генеральный директор Первой национальной энергосервисной компании Сергей Цакун в своем выступлении рассказал об энергосервисных контрактах

как новой форме привлечения денежных средств в энергетические проекты. Об энергонезависимом когенерационном оборудовании на основе микротурбинных установок Elex рассказал генеральный директор ООО «БПЦ Инжиниринг» Александр Скороходов. Доклад прибывшего на конференцию замминистра строительства комплекса и ЖКХ Московской области Владимира Маркина содержал много конкретных данных по привлечению инвестиций в инфраструктурные энергетические проекты Подмосквы.

Была названа цифра инвестиционного потенциала – 400 млрд рублей, которые можно привлечь в модернизацию котельных и мини-ТЭЦ Московской области. В связи с 60-летием ОАО МПНУ «Энерготехмонтаж», главного организатора конференции «Теплоэнергетика XXI века», был показан фильм о развитии компании за последние десятилетия. Об этом с экрана рассказали генеральный директор МПНУ «Энерготехмонтаж» Руслан Ширяев и другие работники фирмы. После первого дня конференции все желающие посетили

концерт авторской песни. Второй день конференции начался с выступлений Олега Литвинова, генерального директора НП СРО «Котлогазонтажсервис», об опыте сотрудничества монтажных организаций в рамках этого объединения и президента Клуба теплоэнергетиков «Флогистон», генерального директора ОАО МПНУ «Энерготехмонтаж» Руслана Ширяева о многолетнем опыте работы компании по созданию под ключ котельных и мини-ТЭЦ. Представитель ООО «Цепелин ПС РУС» Сергей Куприянов поделился опытом фирмы «Цепелин» по строительству мини-ТЭЦ в России, а Алексей Адамчук, представлявший компанию Grundfos, сделал презентацию новых насосов Magna1. Доклад Павла Федоровцева, руководителя проектов ООО «Лаборатория новых технологий», был посвящен выработке тепловой и электрической энергии посредством генераторов, основанных на органическом

цикле Ренкина (ORC турбин), и способах утилизации попутного нефтяного газа с выработкой электроэнергии. Представители компании Oilon Олег Киуру и Тарас Голуб рассказали в своем выступлении о современных горелках Oilon Energy Oy, которые могут работать с промышленными котлами российского производства всех типов. Параллельно заседаниям конференции в фойе проводилась выставка, в которой с собственными экспозициями приняли участие такие компании, как «Энергогазинжиниринг», «Спирас Сарко инжиниринг», «БПЦ инжиниринг», «РАСКО» и ряд других.



Контактные телефоны:  
+7 (495) 959-26-47,  
959-27-38;  
e-mail: mpnu@mpnu.ru

# Иван Негуторов: «ЖК «Полежаевский парк» – яркий пример инфраструктурно обеспеченного объекта»



Генеральный директор ЗАО «Монолит-Кировстрой» Иван Негуторов рассказал «Строительному Еженедельнику» о транспортной доступности строящегося ЖК «Полежаевский парк», а также об инфраструктурном обеспечении объекта. ➔

**– На какой стадии сегодня находится строительство объекта?**

– В настоящее время на объекте полным ходом ведутся работы по завершению кирпичной кладки, остеклению, обустройству кровли. На данный момент каркас здания возведен полностью. Уже ведутся работы по внутренним и наружным инженерным сетям, внутренним перегородкам. Уверен, что объект будет введен в срок.

**– В каких банках аккредитован дом под ипотечное кредитование? Планируете ли расширение списка кредиторов?**

– Сегодня строящийся дом аккредитован в Санкт-Петербургском филиале банка «Возрождение». Кроме того, мы начали переговоры по аккредитации дома с рядом других крупных банков.

**– Какое количество квартир сейчас находится в свободной продаже?**

– Всего в ЖК «Полежаевский парк» насчитывается 528 квартир, на сегодняшний день продано около 150 квартир.

**– Жилой комплекс расположен вплотную к еще трем крупным проектам жилой застройки, пусть и иного класса. Не возникнет ли в данной локации транспортной загроможденности?**

– Я уверен, что в будущем никаких транспортных затруднений покупателям жилья ждать не стоит. Ведь рядом с нашим комплексом проходят две крупные транспортные магистрали – пр. Маршала Жукова и ул. Солдата Корзуна. Эти транспортные артерии на сегодняшний день не сильно загружены автопотоком, да и заезды во все жилые комплексы разнесены друг от друга. Все это позволяет жильцам без затруднений попасть либо на территорию жилого комплекса, либо в подземный паркинг.

**– Насколько обеспечен объект инфраструктурно?**

– Прежде всего хочу отметить удачную географию нашего комплекса. В шаговой доступности имеется все разнообразие инфраструктуры для комфортной жизни. Дом обеспечен коммерческой недвижимостью: магазинами, ресторанами и кафе. Здесь есть парки и специальные зоны отдыха. Хорошо обстоит дело и с социальной инфраструктурой – детсадами, школами и поликлиниками. В настоящее время нашей организацией запланировано строительство детского сада в непосредственной близости от жилого комплекса. Кроме того, мы предусмотрели достаточный уровень озеленения территории.

**– Какова ваша квартирография? На чем основывались при ее составлении?**

– Квартирографию мы составляли исходя из наиболее востребованных на рынке типов квартир. В комплексе



насчитывается 96 студий, 207 однокомнатных квартир с различным метражом. При этом имеется достаточное количество двух- и трехкомнатных квартир с большим выбором планировок. Также в комплексе предусмотрен подземный паркинг площадью почти 5 тыс. кв. м. Здесь может разместиться 161 автомобиль.

**– Какой сегмент недвижимости расположится на нижних**

**этажах? Известны ли уже конкретные арендаторы?**

– На первых двух этажах жилого комплекса расположено 4,3 тыс. кв. м коммерческих площадей. На данном этапе уже проданы площади под ресторан, магазин электроники и продуктовой супермаркет.

**– Какова арендная ставка?**

– Мы не сдаем помещения в аренду. Все площади продаются в собственность.

**– Почему выбрали именно кирпично-монолитное строительство? В чем, по вашему, преимущество этой технологии?**

– Кирпично-монолитное строительство позволяет возводить многоэтажные дома, проектировать квартиры с разнообразными планировками. Кирпично-монолитные дома сохраняют все преимущества как кирпичных домов, так и монолитных.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

**Город мастеров**

**Дом с курантами**

**Утренняя звезда**

**Земляничная поляна**

**РОССТРОЙИНВЕСТ**

**Группа компаний «РосСтройИнвест»**

[www.rsti.ru](http://www.rsti.ru)

**ОТДЕЛ ПРОДАЖ**

Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 17

(812) 331-50-00 | 8-800-700-50-15

РЕКЛАМА

# Елена Лашкова: «Работать при строительстве ЗСД нужно без права на ошибку»

С февраля 2013 года ООО «ГЕОИЗОЛ» на правах подрядной компании приступило к строительным работам центрального участка ЗСД – от набережной реки Екатерингофки до развязки с Приморским проспектом. О работе на самом сложном с технической точки зрения участке скоростного диаметра в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказала Елена Лашкова, генеральный директор ООО «ГЕОИЗОЛ».

**– Что значит для компании «ГЕОИЗОЛ» участвовать в строительстве центрального участка Западного скоростного диаметра?**

– Я не открою ничего нового, если скажу, что ЗСД – это стратегически важный инфраструктурный объект для Петербурга. Но он важен и для нашей компании. Мы вели работы на всех участках ЗСД, но центральный участок является самым сложным с технической точки зрения. И именно поэтому для «ГЕОИЗОЛ» это знаковый объект. Нам он интересен по нескольким причинам. Во-первых, его возведение происходит длительный период времени, что, безусловно, нас привлекает. Во-вторых, здесь очень много специальных технологий, которые использует компания «ГЕОИЗОЛ». Это относится к работам как на суше, так и в акватории Невской губы – устройству буронабивных свай, созданию шпунтовой стенки, использованию технологий jet grouting и «стена в грунте». Получается,

что по своей технической специфике объект на 100% является нашим, «геотехническим».

С экономической точки зрения все не так однозначно. Иностранная компания «Асталди Ичташ» выиграла тендер на право генподряда при строительстве центрального участка ЗСД со значительным понижением цены. В свою очередь, мы на конкурентной основе получили подряд на работы у компании «Асталди Ичташ». Но начиная работу, мы вообще сомневались ее в экономической целесообразности, так как цены, которые нам предлагались, были практически ниже нашей себестоимости. Более того, в наш договор не были включены стоимость материалов и некоторых услуг. Жесткий рынок диктует свои

материалов, какая-то ошибка, связанная с человеческим фактором, – приводит к простоям более чем на 8 часов и к значительному увеличению затрат. А значит, к работе в убыток.

ЗСД – это такой объект, на котором нужно каждую минуту рассчитывать, проверять, контролировать. Если по другим объектам мы могли себе позволить снижение прибыли, то здесь 1-2% нельзя потерять, так как их попросту нет, они не заложены в цену. Работать здесь нужно без права на ошибку. Я смею надеяться, что с момента начала работ – с февраля 2013 года – мы уже завоевали определенное доверие наших иностранных коллег, поэтому сейчас «ГЕОИЗОЛ» постепенно увеличивает свое присутствие на этом объекте.

(например, встретился валун), – то мы должны спрогнозировать, что мы будем делать, сколько это будет стоить и какой потребуется срок.

**– Получается, что участие в реализации этого проекта приоритетно для компании «ГЕОИЗОЛ»?**

– Я не стала бы говорить именно так. Для нас все проекты приоритетные. Все объекты, связанные с подземным строительством, разные, все сложные и все любимые. Все объекты нуждаются в пристальном внимании. Понятно, что ЗСД – это масштабный объект, и его энергетика заряжает нас.

Для кого этот проект является приоритетным, так это для Пушкинского машиностроительного завода, который входит в группу компаний «ГЕОИЗОЛ». Завод поставляет большие объемы металлоконструкций на объект ЗСД и задается целью стать основным поставщиком этого вида продукции.

**– Какую оценку вы можете дать темпам работ, которые сейчас идут на объекте?**

– Когда мы начинали работу на центральном участке ЗСД, то у меня были сомнения по поводу того, будет ли объект сдан по плану. Но сейчас это чувство сменяется уверенностью, что в сроки подрядчик уложится. Работы идут интенсивно. Технические вопросы решаются быстро. Надо отдать должное проектировщикам, которые очень оперативно готовят рабочую документацию.

**– Что бы вы хотели пожелать своей компании, которой предстоит еще по меньшей мере два года работать на этом объекте?**

– Не сбавлять темпов, наращивать объемы работ и стать стратегическим партнером нашего заказчика.

**ЗСД – это такой объект, на котором нужно каждую минуту рассчитывать, проверять, контролировать**

условия – и мы поставили цель уменьшить себестоимость работ за счет их четкой организации.

**– С какими трудностями сталкивается компания в такой ситуации?**

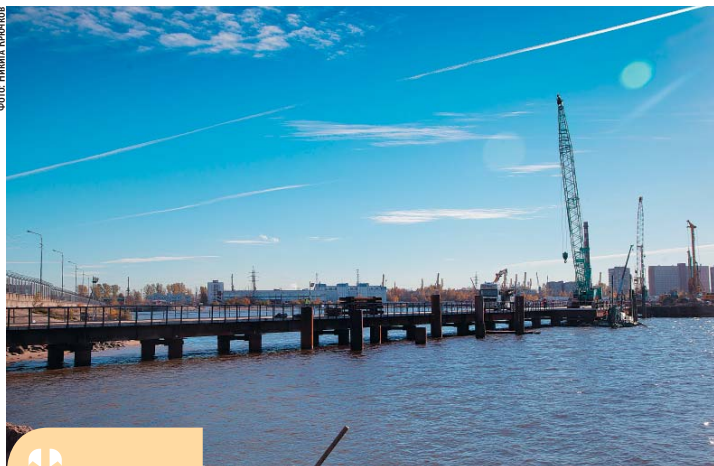
– У наших коллег из «Асталди Ичташ» достаточно высокие требования по ведению работ. Но и они вначале приспособились к российскому рынку, к российской бюрократии (в хорошем смысле) и отечественным требованиям в строительстве. Не все проходило гладко. Например, поставщики подводили с качеством продукции, что во многом замедляло темп работ. А на центральном участке ЗСД при тех ценах, которые мы имеем, практически любой нерешенный вопрос – некачественный шпунт, неподписанная документация, проволока с доставкой

**– В результате к чему сводятся организационные новшества, которые ввела компания «ГЕОИЗОЛ», работая на центральном участке ЗСД?**

– Мы на этом объекте задействуем конвейерную технологию, при которой работа поставлена на поток. Мы ориентированы на четкое, качественное и оперативное выполнение работ. Сейчас наша задача обеспечить, чтобы все оборудование действовало без простоя. Мы работаем с колес. Из цеха завода забираем металлоконструкции и сразу поставляем их на строительную площадку ЗСД. Мы выполняем очень много скрытых, не видных глазу подземных работ. Наши грунты нам всегда преподносят какие-то сюрпризы. Не бывает так, чтобы всегда все было предсказуемо, тем не менее мы пытаемся все спрогнозировать и просчитать. Если у нас случается какая-то внештатная ситуация – оборудование сломалось, геологический разрез оказался более сложным



Фото: Инна Кенчова



Строительство временной технической эстакады на участке от Канонерского острова до первой опоры вантового моста



Устройство буронабивных свай на армогрунтовой насыпи на северной оконечности Васильевского острова

**ГЕОИЗОЛ**  
группа компаний  
www.geoizol.ru



Устройство буронабивных свай под опоры эстакады у острова Белый



Разработка котлована под опору основного хода эстакады на участке Канонерский остров



Погружение шпунта с временной технологической площадки

справка

Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» на сегодняшний день является одним из лидеров строительной отрасли России, осуществляющим комплексные услуги в сфере проектирования, реставрации и строительства подземных сооружений. Компанией накоплен уникальный опыт в области устройства всех видов фундаментов, транспортного строительства,

геотехнических и гидротехнических работ, экспертного обследования и инструментальной диагностики конструкций. Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» объединяет строительную компанию «ГЕОИЗОЛ», проектную компанию «ГЕОИЗОЛ Проект», предприятие по поставке и продаже специализированных материалов и анкеров «ГЕОИЗОЛ

Трейд», ЗАО «Пушкинский машиностроительный завод». Группа компаний выросла из небольшой строительной фирмы «ГЕОИЗОЛ», начавшей свою деятельность на строительном рынке в 1995 году с проведения гидроизоляционных работ. География деятельности компании охватывает все субъекты и регионы Российской Федерации:

Санкт-Петербург, Северо-Западный регион России, Москва и Московская область, Краснодарский край, Дагестан, Красноярский край, Амурская область, а также Таджикистан и Туркменистан. Филиалы группы компаний – обособленные подразделения «Сочи» и «Амурское» – работают на объектах олимпийского

строительства в рамках подготовки к зимней Олимпиаде 2014 года в районе Красной Поляны и на крупных ГЭС Сибири и Дальнего Востока России. В 2012 году группа компаний «ГЕОИЗОЛ» приступила к промышленному выпуску уникального для российского рынка продукта – анкеровых систем, использующихся в качестве основного несущего элемента при

строительстве высотных домов, железнодорожных и автомобильных дорог (транспортных развязок, эстакад), в мосто- и тоннелестроении. Наиболее актуально использование анкерных систем при проведении работ в условиях подвижных грунтов и плотной застройки, вблизи существующих сооружений, поскольку исключает угрозу их повреждения.

# Дмитрий Журавель: «Мы постоянно наращиваем темпы работ»

**Дмитрий Журавель, управляющий строительными проектами, начальник строительного управления компании «ГЕОИЗОЛ», рассказал, что сегодня происходит на строительной площадке центрального участка ЗСД.**

**– Какой объем работ выполняет компания «ГЕОИЗОЛ» при возведении центрального участка ЗСД?**

– В рамках договора между компанией «Асталди Ичташ» и ООО «ГЕОИЗОЛ» мы участвуем в строительстве 1-го и 2-го участков IV очереди центральной части ЗСД: от Канонерского острова до первой опоры большого вантового моста через Неву. В феврале 2013 года мы приступили к возведению временных технологических эстакад на этих участках. Всего мы должны построить 1600 м таких сооружений и на сегодняшний день уже выполнили половину запланированного объема. Комплекс работ включает погружение свай из стальных труб диаметром 1020 мм в акватории Невской губы на глубину до 28 м, сборку и монтаж металлоконструкций эстакады в объеме 2100 тонн, монтаж преднапряженных плит эстакады, погружение в акваторию стального шпунта AZ 13-770 и шпунта из полутрубы в объеме 3700 тонн. Кроме того, в мае этого года мы приступили к выполнению

работ по устройству буронабивных свай диаметром 1200 и 1500 мм, длиной до 42 м на четырех объектах: при сооружении съездов С-3 и С-4 на набережной реки Екатерингофки и на IV очереди центральной части ЗСД от Канонерского острова до опоры вантового моста, Крестовском и Васильевском островах. Сейчас мы приступаем непосредственно к сооружению опор основного хода эстакады высотой до 42 м. Свайное основание уже выполнено, и в настоящее время производится разработка котлована. «ГЕОИЗОЛ» приступил к срезу свай до проектной отметки и к работам по армированию ростверков. Параллельно на искусственных платформах – ТТР – выполняются работы по устройству буронабивных свай под опоры будущей эстакады основного хода. Буронабивные сваи имеют диаметр 1200 и 1500 мм и длину до 43 м в зависимости от грунтовых условий. Под одну опору нужно выполнить от 16 до 20 свай. Изготовление свай производится под защитой инвентарных обсадных труб, которые после бетонирования свай извлекаются. Всего в этой работе у нас задействовано семь буровых установок с производительностью одна свая в сутки каждая. Сейчас мы вышли на новый темп работ по сооружению

эстакады и выполняем один пролет в сутки. Изначально, когда мы подписывали контракт, у нас в графике была заложена производительность три пролета в неделю. Но мы уже получили опыт работ, у нас на объекте работает слаженная команда. Кроме этого, сложились взаимоотношения с заказчиком и генподрядчиком по предъявлению работ. Все это позволило нам выйти на такую производительность. Также мы готовимся к выполнению работ по созданию тоннеля под рекой Смоленкой. Ограждающие конструкции мы планируем выполнить по технологии «стена в грунте» – для этих работ у нас есть соответствующее оборудование – бетонитовый завод, краны и грейферы. А укрепление грунтового основания будем делать по технологии jet grouting. Также недавно «ГЕОИЗОЛ» приступил к работам на Васильевском острове по устройству буронабивных свай на армогрунтовой насыпи по технологии Fundex. На этом участке работ у нас заняты три буровые установки, и объем предстоящих работ значительный – более 3000 штук 25-метровых свай диаметром 600 мм. Отмечу, что сегодня выполнено 50% работ по созданию временных технологических эстакад и порядка 35% всех работ по устройству свай.

**– Какое число сотрудников и объем техники задействованы при строительстве центральной части ЗСД у компании?**

– На работах по сооружению временной технологической эстакады у нас работают круглосуточно 40 человек днем и 30 человек в ночную смену. На работах по устройству буронабивных свай в дневную и ночную смены трудятся по 30 человек. На объекте создан отдел ПТО, который занимается входным контролем технической документации, подготовкой исполнительной документации. Также на объекте работают 12 сотрудников ИТР – прорабы, мастера, начальники участков. Что касается техники, то у нас задействовано 10 буровых установок, 4 гусеничных крана грузоподъемностью от 80 до 100 тонн, 5 мощных вибропогружателей. Также на вспомогательных работах у нас задействовано еще 4 крана грузоподъемностью по 35 тонн.

**– Как происходит контроль качества производимых работ со стороны заказчика и подрядчика?**

– Работы организованы в две смены по 11 часов каждая. На строительной площадке постоянно находятся инженеры компании «Асталди Ичташ», 2-3 геодезиста, которые совместно с нашими сотрудниками принимают готовую часть



конструкции. Всегда на площадке служба технического надзора заказчика. Каждый день в 8.00 мы приносим представителю генподрядчика план работ на день, а вечером, в 19.30, у нас на стройплощадке происходит совещание, где анализируется отчет о проделанных работах за день и составляется план работы на ночь. И так каждый день без выходных. В то же время такая схема организации работ позволяет оперативно решать все возникающие на площадке вопросы.

**– Как изменится организация работ в зимний период?**

– В зимний период интенсивность работ несколько снизится. Это связано с погодными условиями. В принципе, и сегодня самая большая трудность при ведении стройки в акватории связана с погодой. Если скорость ветра превышает нормативные характеристики, то приходится останавливать технику, ведь у нас в основном работают мощные краны грузоподъемностью до 120 тонн.

Зимой строительная техника не может работать при температуре ниже -17 °С. Если зима будет не столь суровой, то темпы работ не изменятся. Сооружение опор в зимних условиях будет осуществляться с использованием утепляющих технологических устройств, то есть мы создадим специальные ограждающие конструкции, установим тепловые пушки.

**– Будет ли компания «ГЕОИЗОЛ» участвовать в строительстве большого вантового моста через Неву?**

– Если нам предложат, то с удовольствием. Пока у нас много объектов на начальном этапе – мы работаем на всех участках. Сегодня мы только наращиваем темпы работ. До настоящего времени одним из основных сдерживающих факторов на стройке были нерешенные вопросы с собственниками коммуникаций – газопроводов, линий электропередачи. Сейчас эти проблемы решаются, и надеюсь, это не помешает достигнутому темпу работ на ЗСД.



## Виктор Казаков: «Модернизация промышленности дает импульс демонтажному рынку»

Группа компаний «КрашМаш» заявляет сегодня о своем переходе на качественно новый уровень. Чем это обусловлено и каковы планы компании на ближайшую перспективу, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор Управляющей компании ГК «КрашМаш» Виктор Казаков. ➤

– О необходимости модернизации отечественной промышленности говорится уже так давно, что кажется, будто все, что требовалось, уже модернизировано. Однако ваша компания сконцентрирована на масштабной работе именно в сегменте промышленного демонтажа. Насколько масштабные проекты предстоит реализовывать?

Фото: Нина Крюкова



– Сейчас идет модернизация различных промышленных предприятий, например нефтеперерабатывающие заводы нуждаются в модернизации для выпуска конкурентной продукции, обеспечения экологически чистого производства. По этой же причине подлежат реконструкции металлургические комбинаты, предприятия химической промышленности. Наша компания на сегодняшний день сталкивается с реальной потребностью рынка в освобождении старых промышленных площадок для размещения технологических и индустриальных парков. По нашему мнению, сегодня наступила реальная фаза перехода от слов к делу в вопросах модернизации промышленности и экономики в целом, а это, безусловно, дает свой импульс развитию демонтажного рынка.

– В числе наиболее важных задач ГК «КрашМаш», как следует из официальной информации о компании, – обеспечение безопасности ведения работ. Что для этого делается?

– Мы работаем в сегменте демонтажа, где, в отличие от нового строительства, каждый объект может таить массу неожиданностей. Ведь у заказчика зачастую не бывает даже чертежей! Мы должны провести техническое обследование каждого здания, сделать заключение, рассмотреть

на техническом совете, отработать правильный порядок работы на данном объекте, все это коллегиально утвердить и разработать проект производства работ, в рамках которого выполнить необходимый комплекс мероприятий. Только соблюдая все нормы и правила, которые будут изложены в проектной документа-

ции, можно реализовать проект. Особое внимание в компании уделяется вопросам промышленной безопасности, технике безопасности и охране труда на объектах. В группе компаний разработана основанная на локальных актах – положениях, приказах – целая система взаимодействия и ответственности подразделений и отде-

льных работников в вопросах организации безопасности труда. Кстати, мы недавно сертифицировали свою систему менеджмента профессиональной безопасности и охраны здоровья в соответствии с международными стандартами.

– На каких крупных объектах вы работаете сейчас?

– Это комплекс демонтажных работ в рамках инвестиционного проекта «Строительство интегрированного трубосталеплавильного комплекса в г. Чусовой». Демонтаж в рамках проекта создания индустриального парка на площадке Богословского алюминиевого завода (БАЗ 2) в г. Красноуральске. Снос зданий, строений сооружений по проекту реконструкции химического производства «КуйбышевАзот» в г. Тольятти. Каждый объект имеет свои особенности: на «КуйбышевАзот» демонтаж ведется в условиях действующего химического производства, в г. Чусовой – на действующем Чусовском металлургическом комбинате, на площадке БАЗ 2 демонтируются высотные металлические конструкции с применением новой техники и новых технологий. Москва и Московская область также являются огромной площадкой для наших работ, например ведутся демонтажные работы для таких компаний, как «Мосэнерго», «Донстрой» AFI-Development MR-Group и др. В Санкт-Петербурге «КрашМаш» – ключевой партнер ООО «СПб Реновация», осуществляющего проект по расселению ветхого и аварийного жилья, который был инициирован правительством города. Компания уже выполнила комплекс работ по демонтажу на площадках в Колпино, на Беломорской ул. и Уткином пр.,

### справка

➤ Группа компаний «КрашМаш» была создана семь лет назад в Санкт-Петербурге. За это время «КрашМаш» стал игроком федерального масштаба на рынке демонтажа. Сегодня задачи, которые ставит перед собой руководство группы, по сути, являются отражением общегосударственных приоритетов. Это активное участие в модернизации производственных мощностей, так и в реализации жилищных программ по переселению граждан из ветхого и аварийного фонда. Важнейшими признаками, отражающими деятельность компании, являются надежность, качество, обеспечение безопасности выполнения работ, повышение уровня профессионализма и регулярная аттестация работников, а также осуществление полного экологического сопровождения реализуемых проектов по демонтажу, реконструкции и рекультивации. Сегодня портфель заказов ГК «КрашМаш» на 2014 год сформирован на 80%, что вдвое превышает объем 2013 года. Территория присутствия группы в настоящее время – от Мурманска до Красноярска, в том числе Санкт-Петербург, Москва и Московская область, Самара, Тольятти, Свердловская область, Пермский край, Томск, Ростов-на-Дону, Воронеж и др.

### мнение



Денис Полищук,  
заместитель генерального директора по развитию  
Управляющей компании ГК «КрашМаш»:

➤ – За последний год мы изменили подход к вопросам развития компании. Раньше главным для отдела развития был экстенсивный поиск объектов демонтажа. Сейчас мы подобрали грамотных специалистов, выстроили перспективный план работы, который, считаем, дал свои результаты. Были системно проработаны различные отрасли промышленности в отношении планов модернизации крупных кластеров. Ведется масштабная работа с территориями всей страны. За счет нарабатываемой репутации последовательно выстроились отношения с крупными предприятиями, холдингами, территориальными образованиями. Благодаря всей этой деятельности мы сегодня крепко стоим на ногах и уверены в дальнейшем развитии группы компаний. Бренд «КрашМаш» стал узнаваем на рынке, и мы не собираемся останавливаться на достигнутом.

## цитата

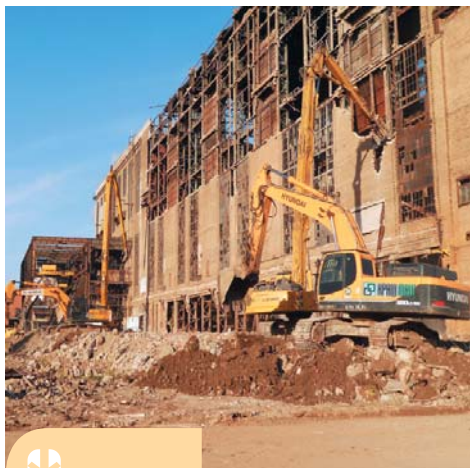
– Мы готовы принять вызов, который ставит перед нами модернизация.

**Виктор Казаков,**  
генеральный директор управляющей компании ГК «КрашМаш»

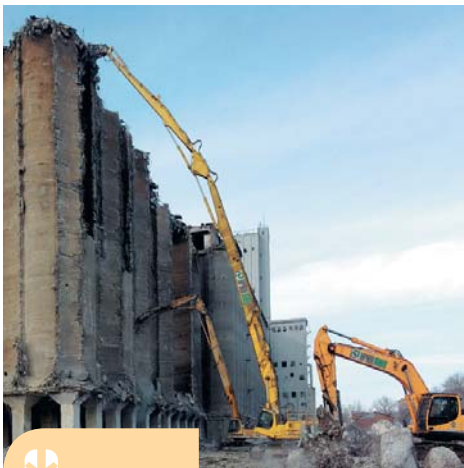
## цифра

# на 80%

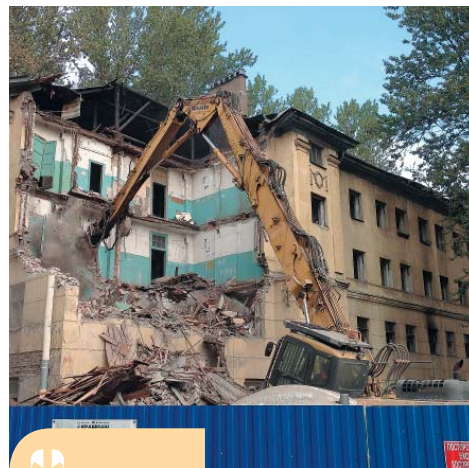
сформирован портфель заказов ГК «КрашМаш» на 2014 год



ООО «ТК-6». Реконструкция объекта Новогорьковская ТЭЦ (Нижегородская область)



Демонтаж элеватора, высота строений – 68 м (г. Самара)



ООО «СПб Реновация». Реновация жилых кварталов (г. Санкт-Петербург)

а в настоящее время работает на месте будущего строительства жилого комплекса Gutenberg. Все объекты являются крупными, значимыми для нас, позволяют применить новые технологии и новую технику при демонтаже. Кстати, все проекты являются не чем иным, как яркой иллюстрацией процессов модернизации промышленности и развития в нашей стране, о которых мы говорили выше.

**– Чтобы выполнять такие существенные объемы работ, необходимо располагать солидным парком техники.**

– Это действительно так. Не преувеличу, если скажу, что и по техническому оснащению, и по инженерной подготовке мощнейшей нашей компании в сегменте демонтажа в стране никого нет.

Парк техники обновляется регулярно. Между тем демонтаж – это интенсивная эксплуатация техники, так что обновление каждые три года – насущная необходимость.

Одновременно с увеличением количества техники мы и расширяем ее номенклатуру, совершенствуем технологию демонтажа, находим новые технические решения. Если раньше, условно говоря, допустимо было иметь в арсенале одни ножницы, которыми выполняли разные работы, то сегодня подход у нас принципиально иной. Оборудование комплектуется настолько специализированное, что мы

можем ставить на определенный вид работ единицу, которая позволит решить задачу с максимальной быстротой и качеством. Так, уже сейчас помимо традиционных экскаваторов-разрушителей мы начинаем применять специализированные вышки для высотного демонтажа, перегружатели металлического лома, спецоборудование для демонтажа методом гидравлического воздействия. Сегодня идет увеличение парка примерно на 30-40% по сравнению с прошлым годом.

**– На каком этапе развития сейчас находится ваша компания?**

– Пожалуй, все-таки начался этап перехода в новое качество. Перед нами стоят новые задачи, обусловленные в первую очередь вызовами рынка и, как следствие, развитием технологий, увеличением коллектива, повышением общего уровня профессионализма специалистов нашей компании, усилением технической оснащенности. Появляются масштабные объекты, работы на которых продолжаются год и даже более. Таким является проект в г. Чусовой, о котором мы уже говорили. Новизна же в том, что нас видят своими стратегическими партнерами серьезные заказчики, которые ведут программу модернизации в течение нескольких лет.

По сути, мы переходим в хорошем смысле к плановой экономике. Если раньше мы занимались стихийным поиском заказов,

то сейчас компания вошла в фазу устойчивого развития с мощным планируемым пулом заказов.

**– Становятся ли условия на российском рынке демонтажа более благоприятными для игроков?**

– Сейчас для многих крупных, серьезных заказчиков первым критерием при выборе компании по демонтажу является ее способность решить поставленную задачу качественно и в установленные сроки. Поскольку все связано с плановым началом нового строительства, неисполнение своих обязательств демонтажной компанией может привести к серьезным финансовым потерям для заказчика. Соответственно, заказчик хочет быть уверенным в том, что площадка будет подготовлена в срок и он реализует свой инвестиционный проект, это для него главный критерий выбора подрядчика. В этом смысле нам на рынке становится немного проще, потому что когда заказчики серьезные, а их сегодня все больше, все более важную роль играет репутация.

**– И все же, несмотря на такой позитивный опыт развития, какие проблемы стоят сегодня перед группой компаний?**

– Пожалуй, сегодня самая большая проблема – кадровая. Если на первом этапе работы компании нам казалось, что важней всего вопросы технического обеспече-

ния, наличия техники, снабжения, организации транспортных перевозок и т. д., то с некоторых пор кадровому вопросу уделяется все больше внимания. Никакая техника не поможет выполнить проект, если было принято неправильное, некомпетентное решение, которое зависит в конечном счете только от людей, а точнее, от уровня их профессионализма. Хотелось бы отметить, что для решения поставленных задач мы сейчас активно пополняем кадровый состав. Это операторы экскаваторов, дробильных установок, механики, прорабы, начальники участков, сметчики, инженеры-проектировщики, руководители проектов. Кадровый вопрос для нас сейчас имеет наибольший приоритет.

Полагаю, что в ближайшее время наша команда пополнится новым профессиональным составом, что позволит реализовать все поставленные перед нами задачи.



Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 44  
Тел.: 8 (812) 448-64-40,  
Москва, ул. Мытная, д. 3  
8 (499) 500-38-11,  
info@crushmash.ru  
www.crushmash.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



Обновление парка техники



ЗАО «ВТБ-Девелопмент», проект «Набережная Европы». Демонтаж зданий Государственного института прикладной химии



интервью

## Ирина Иванова: «Бояться дефолта не стоит»

В следующем году кризис вряд ли сильно затронет Петербург, но экономика города пребывает в стагнации. Об этом в интервью корреспонденту «Строительного Еженедельника» Ефиму Альтшуллеру рассказала член бюджетно-финансового комитета Законодательного собрания Петербурга Ирина Иванова.

**– Ирина Владимировна, в 2014 году в проекте бюджета на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов запланированы заимствования на 3 млрд USD. Город сможет расплатиться с такими долгами? Не грозит ли это дефолтом?**

– Бюджетные заимствования – это совершенно нормальное явление. Это международная практика для финансирования дефицитных статей или выплат по долговым обязательствам. Но, используя заимствования, хорошо бы иметь реальное представление о том, каким образом в дальнейшем по ним расплачиваться. Во многих странах широко применяется инвестирование бюджетных средств в окупаемые проекты. В той же Америке вложения в строительство дорог, в инженерную инфраструктуру прекрасно окупаются. Это увеличивает стоимость земли, привлекает инвесторов, соответственно, приносит доход. А у нас эта система не создана. К сожалению, в городе вообще нет внятной стратегии экономического развития.

Но учитывая то, как исполняется городской бюджет в последние годы, бояться дефолта не стоит. Например, в прошлом году непотраченными остались 53 млрд рублей. В этом году тоже были заимствования в сумме около 19 млрд. Это не привело к дефолту. Если учитывать то, как мы «умеем» тратить деньги, это не должно никого пугать. Увы, и этот год не станет исключением: по оценкам экспертов, только в строительной отрасли останутся неизрасходованными примерно 14 млрд бюджетных рублей.

**– В чем причина хронического неисполнения бюджета?**

– Мне кажется, что это связано с какой-то вечной кадровой проблемой. В последние годы в городской исполнительной власти происходит постоянная кадровая ротация. Но, однако, желаемых результатов это не дает. Причина, на мой взгляд, в массовом неумении и нежелании работать. Чиновники часто переделывают проекты, на которые уже выделены деньги в бюджете. Видимо, необходимо жестко ставить вопрос об их квалификации, вводить ответственность за проекты-пустышки, которые никому негодились.

**– Финансирование строительства метро в следующем году увеличится до 20,7 млрд рублей. Всего на развитие метро за три года потратят 72,8 млрд. Этой суммы достаточно?**

– Во время нулевых чтений бюджета-2014 председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Дмитрий Буренин говорил, что в течение трех лет необходимо 144 млрд рублей. Средства федерального бюджета на строительство петербургского метро не выделяются. При этом всем понятно, что наше метро должно развиваться быстрее, чем сегодня. Как решить эту задачу? Очевидно, необходи-

мо выделить приоритетных направлений в планировании бюджетных расходов, эффективное использование имеющихся средств за счет сокращения ряда статей. А в каких именно отраслях – это должно быть определено стратегией экономического развития города.

**– В ближайшие годы основная часть средств, выделенных на развитие подземки, пойдет на строительство Фрунзенского радиуса от станции «Международная» до станции «Южная», Лахтинско-Правобережной линии от «Спасской» до «Морского фасада» и Невско-Василеостровской линии от «Приморской» до «Улицы Савушкина» вместе со станцией «Новокрестовская». Ряд депутатов выступали за строительство в первую очередь метро на юго-западе. На ваш взгляд, какая из этих линий важнее?**

– Метро на юго-западе планировали построить уже давно. Там действительно очень тяжелая транспортная ситуация. Из Приморского района людям тоже сложно выбирать в другие части города. Соответственно, метро

нужно развивать и здесь, и там. При этом я считаю, что необходимо отказаться от резкого изменения приоритетов, например в связи с проведением чемпионата мира по футболу. Уверена, что во главе угла должны быть не конъюнктурные соображения, а нужды петербуржцев.

**– Во время нулевых чтений бюджета утверждалось, что стоимость проезда в метро с 1 января увеличится до 30 рублей, а в наземном транспорте – до 28 рублей. Как вы считаете, что заставило Смольный отказаться от этих планов?**

– Видимо, причина в том, что в сентябре этого года президент РФ Владимир Путин заявил, что никакие тарифы увеличиваться не будут.

**– Несмотря на серьезные финансовые сложности, город не отказывается от выкупа «Невской ратуши» у ВТБ более чем за 10 млрд. Насколько Петербургу нужен этот проект? Может, стоит от него отказаться?**

– Давайте говорить о том, что должны быть нормальные, честные взаимоотношения бизнеса и власти. Если государственная власть берет на себя какие-то обязательства, она должна их исполнять, не правда ли? Представьте себе, каков уровень доверия власти, представители которой на завершающем этапе некоего проекта вдруг заявят: «А мы передумали. Это были ваши инвестиционные риски».

**– Смольный разорвал договор с «Гранстрой» и объявил новый конкурс на достройку стадиона на Крестовском острове. В ближайше три года на это будет выделено 18,8 млрд рублей. Можно ли ожидать, что смета в очередной раз вырастет?**

– Думаю, что нет. Столько было потрачено времени и сил на разрешение ситуации со строительством этого стадиона: депутаты написали десятки запросов, была проведена экспертиза сметы, в конце концов, ее утвердили. Теперь возникли новые обстоятельства, пока не очень понятные. Почему вдруг проводится конкурс? Почему на середине пути нужно менять этого подрядчика? На данный момент по главному петербургскому долго-строю больше вопросов, чем ответов.

**– При Георгии Полтавченко Смольный отказался от целого ряда**

**крупных инфраструктурных проектов Валентины Матвиенко: Орловского тоннеля, Ново-Адмиралтейского моста. Неясна судьба моста через остров Серный. На ваш взгляд, насколько городу нужны эти сооружения, придется ли их чем-то заменить?**

– Мосты через Неву городу нужны, очевидно, что их не хватает. Только я не уверена, что нужен обязательно мост через остров Серный. Если мы утремся в забитую транспортном Песочную набережную, какой смысл в этом проекте? Как это скажется на транспортной нагрузке? Просчитывали ли это?

**– В этом году Смольный запустил новый мегапроект – программу сохранения исторического центра, в рамках которой планируется расселить 570 коммуналок. Насколько справедливы опасения, что реализация программы обернется массовым выселением маломощных горожан из центра на окраины?**

– Пока нам говорят, что горожане, наоборот, вернутся в хорошие, благоустроенные квартиры. Есть другая проблема – в центре города живут в основном пожилые люди, и это, увы, делает актуальным вопрос: доживут ли они до того момента, как им предложат вернуться в их дома? Многие любят центр города и готовы там жить даже в коммунальных квартирах. Нужно индивидуально подходить к каждому. Должно быть уважение к личности. Но что-то нужно делать с центром. Коммуналки же нужно расселять, XXI век все-таки. Кстати, на расселение коммунальных квартир в бюджете на 2013 год было заложено 1,5 млрд рублей, а в бюджете-2014 эта сумма увеличилась до 2,5 млрд, что не может не радовать.

**– Недавно Комитет по инвестициям объявил конкурс на подготовку концепции реконструкции Апраксина двора. Между тем до сих пор не ясна схема финансирования этой реконструкции. Как вы считаете, нужно ли привлекать нового крупного инвестора или город в состоянии справиться своими силами?**

– Победитель должен создать не только архитектурный вид, главное – предложить концепцию развития этого памятника истории и культуры, его юридический статус. Здесь несколько этапов. После того как работы будут выполнены, город сможет определиться, сколько придется потратить и как эти планы осуществлять. Либо это будет государственно-частное партнерство, либо акционерное общество, либо что-то еще.



Ипотека

# Грядет новый рекорд

**Алена Шереметьева** / Несмотря на замедление темпов роста, рынок ипотеки Петербурга в 2013 году может установить очередной рекорд по сумме выданных кредитов. По прогнозам экспертов, рост ожидается на уровне 20-30% по отношению к показателям 2012 года, когда рынок вырос на 50%. ➔

В отличие от сегмента вкладов и потребительского кредитования, рынок ипотеки является самым консервативным и стабильным. «Доля просроченных кредитов остается низкой и продолжает падать. В целом по Санкт-Петербургу на 1 сентября 2013 года она составляла 1,7% от общей суммы задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Годом ранее этот показатель был равен 2,6%», – рассказывает Алексей Главатских, директор по розничному бизнесу Северо-Западной дирекции Росбанка.

По мнению Александра Коньшкова, директора Северо-Западного регионального центра ЗАО «Райффайзенбанк», драйвером роста ипотечного рынка является рынок первичной недвижимости.

Так, филиал ВТБ24 в Санкт-Петербурге по итогам девяти месяцев выдал жилищных кредитов на сумму порядка 14,3 млрд рублей. За аналогичный период прошлого года эта цифра составила чуть более 8,16 млрд рублей.

«В III квартале 2013 года мы выдали почти 2,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 5,2 млрд рублей, что по сумме в 1,7 раза превосходит показатель аналогичного периода 2012 года», – делится данными Ирина Зуева, управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге.

Олег Голубенцев, директор головного отделения Сбербанка по Санкт-Петербургу, рассказал, что за девять месяцев в Петербурге банком было выдано ипотечных кредитов на сумму 13,6 млрд рублей. В 2012 году объем выдачи за аналогичный период, по данным Санкт-Петербургского центра доступного жилья, составил порядка 12,4 млрд рублей. Господин Голубенцев отметил, что в сентябре банк достиг рекордного показателя, выдав за месяц ипотеку на 2,3 млрд рублей.

Объем выдачи ипотеки у банка «Санкт-Петербург» с января по сентябрь составил 9,2 млрд рублей. «В среднем мы выдаем по



В отличие от сегмента вкладов и потребительского кредитования, рынок ипотеки является самым консервативным и стабильным

1 млрд рублей в месяц. Причем 75% ипотеки выдается на первичное жилье», – рассказал Дмитрий Алексеев, руководитель бизнеса ипотечного кредитования банка «Санкт-Петербург».

По словам Алексея Главатских, за три прошедших квартала банк выдал свыше 750 ипотечных кредитов на общую сумму 1,7 млрд рублей. Рост по отношению к показателям за аналогичный период прошлого года в количественном выражении составил 18%, а в денежном – 17%.

В филиале НОМОС-БАНКА в Санкт-Петербурге также заметили положительную динамику. В III квартале филиал выдал в 1,8 раза больше ипотечных кредитов по общей сумме выданных, а также по количеству по сравнению с III кварталом 2012 года,

добавил Валерий Балберин, заместитель управляющего филиалом НОМОС-БАНКА в Санкт-Петербурге.

Банк БФА тоже продемонстрировал положительную динамику прироста ипотечного портфеля. Так, объем выданных кредитов за III квартал 2013 года вырос в пять раз по сравнению с аналогичным периодом 2012 года, уточнила Людмила Артеева, начальник управления розничного кредитования Банка БФА.

Филиал «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» выдал за лето 190 ипотечных кредитов на сумму 480 млн рублей, что почти в три раза больше, чем в 2012 году.

Участники рынка говорят, что IV квартал может стать еще более урожайным.

«Традиционно результаты IV квартала превышают среднеквартальные на 15-20%. Заемщики предпочитают решить вопрос с кредитом и приобретением недвижимости в декабре, длинные новогодние каникулы не позволяют делать разрыв в сделках», – поясняет Валерий Балберин.

Лидеры рынка намерены к концу года нарастить объемы выдачи ипотеки.

Так, филиал ВТБ24 в Санкт-Петербурге, по словам Ирины Зуевой, планирует увеличить объем выданных ипотечных кредитов до уровня в 20 млрд рублей.

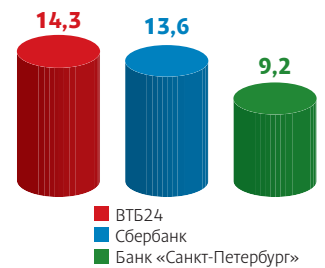
Как заявил Олег Голубенцев, в последнем квартале 2013 года Сбербанк намерен выдать в Петербурге ипотечных займов на сумму 7,5 млрд рублей. А по итогам года эта сумма может превысить 21 млрд рублей.

Дмитрий Алексеев говорит, что банк «Санкт-Петербург» намерен по итогам года выдать ипотеку на сумму свыше 12 млрд рублей.

По прогнозу Алексея Главатских, рынок ипотеки Петербурга по итогам года покажет рост в пределах 25%. По оценкам Александра Коньшкова, темпы развития рынка ипотечного кредитования могут достигнуть и 30%.

Господин Алексеев считает, что если в прошлом году банки выдали 60 млрд рублей, установив рекорд ипотечного кредитования в Петербурге, то в этом году можно ожидать показателя выдачи порядка 70 млрд рублей, что будет очередным рекордом для Петербурга.

Объем ипотеки, выданной в Петербурге за девять месяцев 2013 года, млрд рублей



Источник: данные участников рынка

## Ставки будут падать

**Алена Шереметьева** / Участники рынка говорят, что спрос на ипотеку в 2013 году подогревается кризисными ожиданиями и либерализацией условий банков. Так, о дальнейшем снижении ставок заявили практически все опрошенные «Строительным Еженедельником» банкиры.

Спрос на ипотечные кредиты в России имеет устойчивые тенденции к росту, однако динамика спроса на ипотеку в 2013 году носит менее интенсивный характер по сравнению с предыдущим годом, считает Александр Коньшков, директор Северо-Западного регионального центра ЗАО «Райффайзенбанк». «Сегодня макроэкономическая конъюнктура и состояние

российской экономики оказывают дополнительное давление на население и требуют от них оперативного принятия решений по выбору квартиры и оформлению ипотеки. Именно этот фактор помог сгладить небольшие сезонные колебания рынка. Он же будет стимулировать спрос в IV квартале», – рассуждает господин Коньшков. Валерий Балберин, заместитель управляющего филиалом НОМОС-БАНКА в Санкт-Петербурге, говорит, что кризисные ожидания подталкивают граждан к сохранению накоплений путем инвестиций в недвижимость, частично с использованием ипотечного кредита. Рост ставок по ипотеке прекратился. В течение года участники рынка планомерно

понижали ставки вслед за банками с государственным участием. ВТБ24 с начала сентября снизил ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым на покупку строящегося жилья, отменив ранее действовавшие надбавки по процентной ставке на период строительства дома, отмечает Ирина Зуева, управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге. «На сегодня ставки по такому рода кредитам составляют от 11,5 до 12,25% годовых. В октябре данная маркетинговая программа была распространена и на вторичный рынок недвижимости», – добавляет госпожа Зуева. Сбербанк намерен в ноябре запустить новую акцию ко дню рождения банка с более

либеральными требованиями и, возможно, более низкой ставкой. Алексей Главатских, директор по розничному бизнесу Северо-Западной дирекции Росбанка, рассказал, что с 1 октября банк понизил до 12% годовых ставку в рамках акции «Начни с малого», которая распространяется на однокомнатные квартиры в городах-миллионниках и позволяет получить кредит с пониженным первоначальным взносом – от 10% стоимости недвижимости. Минимальная ставка по стандартной программе на покупку любой квартиры на вторичном рынке, по его словам, составляет в банке 12,35% годовых. Валерий Балберин говорит, что НОМОС-БАНК также планирует снижение процентных ставок по ипотечным программам на 0,5 процентных пункта. «Банк БФА снизил ставки по ипотечным кредитам на

1% в III квартале, в том числе при кредитовании строящегося жилья мы предлагаем фиксированную ставку как на период строительства, так и после государственной регистрации права собственности», – делится данными Людмила Артеева, начальник

управления розничного кредитования Банка БФА. Таким образом, банкиры единогласно сошлись во мнении, что ставки по ипотеке расти не будут, а напротив, продолжат планомерно снижаться, что подстегнет новую волну спроса на этот продукт.

### мнение



**Александр Коньшков,** директор Северо-Западного регионального центра ЗАО «Райффайзенбанк»:

– Кроме развернувшейся острой ценовой конкуренции на рынке отмечается активное развитие ее неценовой формы главным образом за счет совершенствования механизмов работы с клиентами. Например, за счет срока принятия решения по заявке клиента, срока оформления ипотечной сделки, качества и технологичности работы с клиентами.

страхование

# Страховка для бизнеса

**Алена Шереметьева** / По оценкам экспертов, в Петербурге застраховано порядка 80% объектов коммерческой недвижимости, и этот показатель будет расти. ➔

«После снижения объема рынка во время последнего кризиса он быстро восстановился и уже в 2011-м и прошлом году (в зависимости от сегмента) вышел на докризисный уровень», – рассказывает Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхования».

Господин Овсянников подсчитал, что порядка 80% бизнес-центров класса В и выше застраховано.

Наталья Скаландис, управляющий директор РМ NAI Весаг, говорит, что если еще несколько лет назад многие собственники не понимали всей значимости процедуры страхования, то впоследствии данный вопрос был пересмотрен.

Наиболее активный спрос, по словам Виталия Овсянникова, у компаний с адекватной культурой риск-менеджмента, в которых управленцы осознают и просчитывают свои риски, тех, кто нацелен на долгосрочную работу на рынке.

«Для разных объектов ситуация и мотивация, побуждающая их страховать, различна. Так, владельцы вновь построенных объектов страхуют их очень охотно, потому что в них инвестированы деньги. Многие не новые объекты заложены в банки, и они страхуются в любом состоянии. Страхуют и ничем не обремененные объекты, но приносящие доход, например сдаваемые в аренду. А сдача в аренду, естественно, связана с рисками, опасностью этот доход потерять», – поясняет Игорь Иноземцев, заместитель директора Санкт-Петербургского филиала ОАО «СОГАЗ» по корпоративным продажам.

Татьяна Ини, директор департамента андеррайтинга СЗД ОАО СК «Альянс», добавляет, что страхование осуществляется добровольно либо по требованию собственника или кредитора.

В стандартный страховой пакет входят такие риски, как пожар, взрыв, падение



Страхование торговых объектов обходится дороже страхования бизнес-центров из-за более высоких рисков

пилотируемых летающих объектов, противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия, посторонние воздействия, то есть падение на объект деревьев, кранов и т. д.

Игорь Иноземцев говорит, что в его практике встречаются и такие специфические риски, как радиационное заражение объекта или прилегающей к нему земли.

«Как правило, страхуется все – и несущие конструкции, и отделка, и технологические сети. Сроки заключения страховых договоров обычно составляют один год, если объект не является предметом залога, в противном случае – на период залога.

В очень старых зданиях, которые в недавнем времени еще не прошли серьез-

ный капитальный ремонт, и в которых нет приличной отделки, как правило, страхуются только несущие конструкции. Таких в Петербурге достаточно много», – рассказывает господин Иноземцев.

К специфическим рискам и покрытиям Виталий Овсянников относит также повреждение погрузо-разгрузочной техникой, риски массовых беспорядков, забастовок, локаутов, расходы на восстановление документов, расходы на оплату услуг консультантов и пр.

Олег Кяльвийнен, заместитель директора по развитию филиала ЗАО «Объединенная страховая компания», уточняет, что риски «Террористический акт» и «Отказ электронного оборудования» в стандартный

пакет не входят и страхуются дополнительно. «Риск «Террористический акт» выбирается редко, видимо, полагаясь на традиционный «авось», а риск «Отказ электронного оборудования» актуален в основном для крупных производителей», – добавляет эксперт.

По словам господина Овсянникова, наиболее востребованная дополнительная опция – это страхование от потери прибыли в результате перерыва в производстве. «Ее приобретают около 30% клиентов – владельцы коммерческой недвижимости. В этом случае страховая компания компенсирует потерю прибыли, если бизнес-процесс был прерван, например, пожаром. По сути, это дополнительная опция страхования имущества предприятий. Например, если предприятие застраховало здание от пожара, то существует возможность застраховать и риск убытков от перерыва в производстве, вызванного пожаром в этом здании», – поясняет эксперт.

Участники рынка считают, что популярность страховки для коммерческих объектов будет расти.

«Культура страхования в стране в целом и в Санкт-Петербурге находится на начальном этапе развития, поэтому перспективы рынка положительные», – считает Олег Кяльвийнен. – Уже сейчас мнение страхователей по поводу страхования меняется с позиции «Навязали» на позицию «Действительно нужно». В развитых странах большинство имущества – как коммерческого, так и некоммерческого – является застрахованным. Если у нас вопрос звучит так: «Страховать или нет?», то в Европе: «Какую страховую компанию выбрать?».

Виталий Овсянников полагает, что если не произойдет каких-то существенных изменений экономической ситуации, то можно прогнозировать в этом году рост рынка порядка 15-17%.

цифра

на 15-17%

вырастет рынок страхования объектов коммерческой недвижимости по итогам 2013 года

## Разные риски

**Алена Шереметьева** / При страховании риски торговых комплексов оцениваются выше, чем риски бизнес-центров, на 20-100%. Тариф будет зависеть от характеристик помещения и условий страхования, уточняют эксперты.

Условия страхования объектов могут зависеть от формата и класса объекта, а также от вида страхования. «Страхование торгового центра всегда получается дороже, чем бизнес-центра, ввиду наличия большего количества эскалаторов, лифтовых шахт и других дорогостоящих технологий», – говорит Наталья Скаландис, управляющий директор РМ NAI Весаг. Татьяна Ини, директор депар-

тамента андеррайтинга СЗД ОАО СК «Альянс», поясняет, что страховой тариф прежде всего зависит от вида деятельности на территории страхования. «Офисная деятельность менее опасна с точки зрения возникновения пожара, чем торговая. В бизнес-центры, как правило, доступ посетителей ограничен, существует специальный пропускной режим. К тому же в БЦ в основном располагаются офисные помещения с незначительными площадями зон питания (кафе, рестораны). А на территории ТЦ складываются и продаются товары различных ассортиментных групп, много зон питания и развлечения, большое количество посетителей. Таким образом, тарифы по бизнес-центру при

прочих равных условиях будут ниже, чем по торгово-развлекательному центру», – рассказывает госпожа Ини. Риски торговых центров, по оценкам Игоря Иноземцева, заместителя директора Санкт-Петербургского филиала ОАО «СОГАЗ» по корпоративным продажам, могут превышать риски бизнес-центров на 20-100%.

Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхования», добавляет, что тариф также зависит от условий страхования (только от огневых рисков и падения летательных аппаратов либо расширенное страхование, которое включает страхование

риска повреждения водой, противоправных действий третьих лиц, стихийных бедствий и многих других опасностей). Кроме того, учитываются характеристики объекта. «Например, при страховании бизнес-центра учитываются в основном следующие параметры: тип здания (год постройки, этажность, год последнего капитального ремонта, расстояние до ближайшего здания и пр.), конструкция здания (материалы несущих стен,

перекрытий и пр.), наличие вблизи объектов повышенного риска (аэродромы, объекты химической промышленности, строящиеся объекты и пр.), состояние инженерных сетей, меры безопасности (охрана, механические средства защиты, сигнализации, средства пожаротушения и др.), убытки прошлых лет», – поясняет господин Овсянников. Таким образом, по итогам экспертизы при страховании «среднего» бизнес-центра тариф может

различаться весьма существенно: от 0,08 до 0,35% в год, говорит эксперт. Олег Кяльвийнен, заместитель директора по развитию филиала ЗАО «Объединенная страховая компания», считает, что тариф может колебаться в среднем от 0,1 до 1,0%. Договор страхования заключается, как правило, на год, а возмещение ущерба производится по калькуляции эксперта или смете строительной компании.

МНЕНИЕ



**Татьяна Ини, директор департамента андеррайтинга СЗД ОАО СК «Альянс»:**

– Одним из основных направлений развития рынка страхования коммерческой недвижимости в Петербурге является развитие продаж экспресс-продуктов, а также увеличение спроса на комплексные договоры страхования, включающие как секцию страхования имущества, так и страхование от перерывов в производстве, а также секцию страхования гражданской ответственности при эксплуатации нежилых помещений.

ИТОГИ

# Сесть на локомотив

**Роман Русаков** / Активно развивающийся рынок ипотечного кредитования локомотивом тянет за собой и развитие рынка страхования жилья. Судя по текущему состоянию рынка ипотечного кредитования, по итогам 2013 года страховщики могут ожидать 25-30% роста в сегменте страхования жилья. ➔

На фоне сохранения сравнительно высоких темпов роста рынка ипотечного кредитования наблюдался и довольно динамичное расширение сегмента страхования недвижимости. Вместе с тем Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», отмечает, что популярность добровольного страхования в этой сфере в целом остается сравнительно невысокой (страхование жилья является обязательным требованием только при оформлении ипотечного кредита, заемщик по закону обязан застраховать объект заложенного обеспечения). «Согласно различным измерениям, услугами добровольного страхования имущества пользуется менее 10% населения – данный показатель в несколько раз ниже уровней, характерных для развитых стран. Стоит отметить, что даже на наиболее капиталоемком столичном рынке, по экспертным оценкам, на индивидуальных условиях застраховано менее 5% столичного квартирного фонда. На наш взгляд, основное давление на темпы развития данного сегмента рынка страхования оказывает прежде всего сравнительно низкий уровень платежеспособного спроса. Вместе с тем потенциал развития подобного вида страхования, безусловно, весьма существенный. Собственников жилой недвижимости становится все больше, развивается культура страхования в целом. По мере дальнейшего развития этих процессов вполне может увеличиваться и спрос на подобные предложения. В европейских странах большая часть частного жилья – в среднем до 70-80% – застрахована», – рассуждает господин Клягин.

## Ключевые сегменты

Генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев говорит, что сегодня чаще всего задумываются о страховании имущества собственники загородных домов и квартир уровня бизнес и люкс. Когда на ремонт, отделку затрачены значительные суммы, в помещениях присутствует дорогое имущество, собственник понимает, чем он рискует. «Тарифы на страхование имущества достаточно стабильны на протяжении 2-3 лет, и в ближайшее время роста или снижения тарифов мы не прогнозируем», – говорит господин Локтаев.



**Услугами добровольного страхования имущества пользуется менее 10% населения – данный показатель в несколько раз ниже уровней, характерных для развитых стран**

Александр Конышков, директор Северо-Западного регионального центра ЗАО «Райффайзенбанк», полагает, что по итогам 2013 года рост рынка страхования жилья составит 25-30%. «Что довольно хорошо, принимая во внимание макроэкономическую ситуацию в мире и состояние российской экономики», – радуется он. Несколько более сдержанным будет рост страхования загородного жилья. Александр Замула, начальник управления андеррайтинга имущества и ответственности «Либерти Страхование», говорит: «При стабильной макроэкономической ситуации в стране можно прогнозировать рост страхования в данном сегменте по итогам года в среднем на 15-20%. Популярность страхования загородной недвижимости на

данный момент времени напрямую зависит от повышения уровня доходов населения, и, соответственно, от роста объемов рынка загородной недвижимости».

## Несколько факторов

Тарифы на полисы страхования загородной недвижимости зависят от многих факторов, таких как материал строений, год постройки, территория страхования, меры безопасности (охранные, противопожарные системы), страховая сумма, наличие франшизы и прочих факторов.

Сегодня коммерческая страховка жилой недвижимости предполагает достаточно широкий список различных страховых случаев и вариантов покрытия страхо-

вых рисков – от залива водой, пожара, взрыва бытового газа или противоправных действий третьих лиц до стихийных действий, попадания молнии и т. д. или даже террористического акта, или, например, отдельного страхования конструктивных элементов квартиры или дома. Также на рынке представлены и комплексные страховые продукты, которые позволяют застраховать квартиру (другую недвижимость), движимое имущество и гражданскую ответственность (например, на случай временного, скажем, сезонного изменения места жительства). Соответственно, существенно варьируется и стоимость, и срок действия полисов. В среднем страховка стандартной квартиры может обойтись в 0,5% от прописанной в договоре страховой суммы. Цена же различных более или менее стандартных полисов может варьироваться в очень широком диапазоне – от нескольких тысяч до нескольких десятков тысяч рублей.

«На данный момент конкуренция на рынке страхования загородной недвижимости достаточно высокая, каких-то глобальных изменений в тарифах в ближайше несколько лет на рынке, по моему мнению, не будет. Возможна небольшая корректировка тарифов в большую или меньшую сторону в зависимости от портфелей компаний и ситуации на рынке», – полагает господин Замула.

«На рынке наблюдается баланс спроса и предложения. Цены стабильны – серьезного повода для демпинга цен или резкого роста цен нет», – уверен господин Конышков.

## Доля застрахованного жилья, %



Источник: данные компаний

ДОСТИЖЕНИЯ

# «Городу мастеров» дан старт

ГК «РосСтройИнвест» получила разрешение на строительство жилого комплекса «Город мастеров» в Калининском районе. Инвестиции в проект составят более 3,5 млрд рублей.

ЖК «Город мастеров» будет построен на пр. Маршала Блюхера, западнее пересечения с Лабораторной ул., на арендуемом у города земельном участке в 21,5 га. Объект

планируется ввести в эксплуатацию двумя очередями (на 593 и 609 квартир общей площадью около 50 тыс. кв. м) в II и IV кварталах 2016 года соответственно. Стоимость строительно-монтажных работ составит 3,5 млрд рублей. Продажи квартир в комплексе стартуют в рамках «Ярмарки недвижимости» в начале ноября. По словам автора проекта Михаила Копкова, генераль-

ного директора ЗАО «Ярра-проект», входящего в ГК «РосСтройИнвест», в этом комплексе отражено не только стремление архитектора выразить свою индивидуальность, но и мечты горожан о красивых домах. «Мы стремились отойти от унылой типовой постройки», – подчеркнул Михаил Копков. Комплекс состоит из двух зданий разной этажности (15-17 этажей) с фасадами, решен-

ными в нескольких архитектурных стилях, которые плавно переходят один в другой. В «Городе мастеров» будут представлены классицизм, неоготика, барокко и модерн. Объект будет построен в соответствии с концепцией «Доступный комфорт», разработанной в ГК «РосСтройИнвест». Как утверждает застройщик, преимуществами комплекса станут наличие в нем фитнес-

центра, обеспечение объектами социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, а также некоммерческой составляющей: разнообразные тематические занятия, лекции и концерты в «Городе мастеров» планируется проводить на безвозмездной основе. Кроме того, предусмотрено помещение под придомовую церковь. По мнению Полины Яковлевой, директора департамента новостроек NAI Besar, можно ожидать достаточно высокий спрос на квартиры в этом проекте, поскольку

он расположен в зоне сложившейся жилой застройки. Кроме того, отмечает эксперт, у «Города мастеров» хорошие внешние характеристики и транспортная доступность, а внутреннее убранство сочетается в себе комфортабельность и уют, что позволяет отнести его к комфорт-классу. «Единственным недостатком можно назвать недостаточно развитую инфраструктуру в районе», – уточняет Полина Яковлева. Однако, по ее словам, ситуация может измениться ввиду строительства крупного торгового центра в соседнем квартале.

# Нестандартные планировки находят свою нишу

**Роман Русаков** / Жилье с нестандартной планировкой, как правило, относится к ценовому сегменту выше среднего. Определенные неудобства окупаются оригинальностью, к которой стремятся некоторые потребители. ➔

Как правило, запросы на нестандартное жилье встречаются у покупателей элитной недвижимости, которые совершают не первую покупку недвижимости в своей жизни. У них четко сформировано мнение, чего они хотят, за какие деньги и в каком месте. Необычные запросы и требования к будущей квартире чаще всего касаются уникальных планировок: наличие панорамных террас, остекление стен, двухуровневые квартиры и т. п.

В Петербурге как в городе с большим историко-архитектурным наследием объектов с нестандартной планировкой довольно много. Немалая часть площади старого фонда таких районов, как Центральный, Адмиралтейский, Петроградский и Василеостровский, в той или иной степени нестандартны.

Александр Подусков, директор по продажам компании KR Properties, говорит: «Жилье необычное, с «фишкой», сегодня очень востребовано, особенно в бизнес- и элитном сегментах рынка. При этом изначально при реализации проектов большинство девелоперов берут за основу принцип максимально свободной планировки, или так называемой «студийной». Таким образом они дают возможность собственнику реализовать собственные планы по организации жилого пространства».

В центре города еще можно найти квартиры, высота потолков в которых достигает 5 м, что позволяет встроить антресоли при необходимости, но количество таких объектов незначительно. Процент данных квартир, по оценкам заместителя директора АН «Бекар» Леонида Сандалова, не превышает 2% от общего объема предложения на рынке жилой недвижимости.



Жилье необычное, с «фишкой», сегодня очень востребовано, особенно в бизнес- и элитном сегментах рынка

«Преимущество такого вида недвижимости заключается в увеличении полезной площади помещения, то есть, другими словами, за данное пространство вам не придется вносить коммунальные платежи», – отмечает он.

Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости TWEED, добавляет, что в квартирах с антресолями за счет увеличения площади общая стоимость двухуровневой квартиры оказывается выше. «Спросом такие квартиры пользуются – аудитория их практически не выделяется на фоне остальных покупателей элитного рынка, разве что среди

покупателей такой недвижимости меньше пожилых и семей с маленькими детьми», – говорит она.

Генеральный директор проектного бюро RUPRI Евгений Богданов в нестандартных планировках видит преимущественно минусы: «В петербургских домах много разных странных кладовок, коридоров, перевернутых помещений, кривых углов и прочих нетипичных планировок, причем как в домах старого фонда, так и в новостройках. Это странно с точки зрения архитектуры, и дорого, неэффективно с точки зрения строительства. В центре таких перекосов не избежать, но амфитеатры на кры-

шах домов встречаются и в спальных районах. Мне как проектировщику непонятны такие решения. Эркер – это выкинутое пространство, это красиво, но нефункционально. Безусловно, в этом есть эстетика, особенно когда эркеры интересно оформлены и со стороны фасада, это дополнительная точка обзора из квартиры».

Руководитель филиала Банка Москвы в Санкт-Петербурге Алексей Колчич резюмирует: «Стандартной, в том числе дорогой недвижимости сейчас много. Но таких проектов, которые имеют свою специфику или индивидуальные особенности, привлекавшие бы внимание покупателей, очень мало. Примером интересных проектов, раскупавшихся по высоким ценам еще на стадии нулевого цикла, может стать проект малоэтажной застройки района около Черной речки, на Крестовском острове, Петроградской стороне, где жилье быстро продавалось и имело большой успех. Это были нестандартные планировки, интересные проектные решения, которые показали, что застройщика, обращающего внимание на этот аспект, ждет успех. При этом цена таких проектов на 10-15% выше средней стоимости элитного жилья, но, несмотря на это, имеет высокий спрос».

цифра

на 10-15%

выше средней стоимости жилья продаются квартиры с нестандартными планировками

## Вынужденная оригинальность

**Роман Русаков** / Нестандартные планировки встречаются не только в домах старого фонда. Девелоперы в некоторых своих проектах тоже экспериментируют с планировками.

Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development, подтверждает, что в современной застройке нестандартные решения встречаются, однако доля таких квартир в отдельно взятом объекте не должна быть слишком большой, иначе ограничивается круг потенциальных покупателей. Встречаются квартиры с панорамным остеклением, двух- и трехуровневые, оборудованные саунами и каминами, комнаты неправильной формы, эркеры. «В массовом монолитно-кирпичном домостроении комфорт-класса необычные планировки также встречаются, ведь каждый такой дом – это

индивидуальный проект.

В нашем проекте «Триумф Парк» были в продаже квартиры-студии площадью 38 кв. м, в виде шестиугольника, мы их прозвали «Бриллиант». Их можно было нестандартно зонировать и получить интересное нетиповое жилье. Их не расхватавали, но они нашли своих покупателей. Были квартиры с окнами в ванной – они были очень популярны. Такие квартиры могут быть дороже других в доме либо не отличаться по цене, все зависит от доли таких нестандартных квартир в общем количестве квартир в доме», – рассказывает госпожа Валуева.

Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости TWEED, полагает, что не всякое новое жилье с нестандартными планировками находит потребителя: «Например, мансардные квартиры сегодня практически

не востребованы, и в новых домах таких квартир практически нет. Даже в отреставрированных зданиях девелоперы стремятся переоборудовать мансарды, сделать их полноценными этажами. Пример – ЖК «Дом Гельриха», где была поднята крыша мансарды, для того чтобы сделать из нее обычную квартиру. Классические мансарды со скошенными крышами продаются плохо, поскольку функционально они, по сути, неполноценны. Под такой крышей можно устроить разве что спальное место, остальные площади проставляют без функциональной нагрузки». Марина Никишова, руководитель департамента аналитики «НДВ СПб», добавляет, что часто жилье нестандартной планировки может являться следствием непродуманности проекта. «Жилье со странными параметрами – это, конечно, скорее экзотика, чем

нормальное решение продавать его вместе с однокомнатной квартирой, сделав в него дверь из зала. Несмотря на некоторую нестандартность, такое помещение вполне можно приспособить под гардеробную, что и сделали многие жильцы данных квартир. Еще одна нестандартная планировка, которая встречалась в нашей практике, появилась в результате желания застройщика продать максимум жилой площади. В квартире было две комнаты, в одной из которых была установлена

лестница, ведущая на антресоли. Площадь этой антресоли – более 20 кв. м, а вот высота потолка – всего 1,45 м. Такая антресоль – довольно экзотичная опция для хозяина квартиры. Правда, эта площадь продавалась за половину стоимости квадратного метра в квартире, так что при креативном подходе ей можно найти применение. Например, здесь можно сделать комнату для животных, огромную спальную зону или игровую площадку для маленьких детей», – рассказывает госпожа Никишова.

мнение



**Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:**

– При нестандартных планировках также могут возникать сложности с расстановкой мебели, поэтому на такие объекты застройщики, как правило, делают дополнительные скидки. Тем не менее некоторым покупателям такие квартиры приходятся по душе, поэтому спрос, хоть и незначительный, но присутствует.

# «Новый Оккервиль»: комфортный микрорайон с собственной школой

**Даниил Тарасов** / Жилой комплекс «Новый Оккервиль», который возводится компанией «Отделстрой» в 15 минутах ходьбы от метро «Улица Дыбенко», уже сейчас является достойным примером сбалансированного развития территории, при котором жилые дома строятся одновременно с объектами социально-бытовой инфраструктуры. ➔

На данный момент в «Новом Оккервиле» заселено два дома, активно возводится третья кирпично-монолитная очередь, впереди еще три очереди строительства. Уже сейчас компания «Отделстрой» сделала свой квартал абсолютно самодостаточным, обеспечив его обитателей всем необходимым для комфортной и здоровой жизни.

## Вся инфраструктура уже работает

В «Новом Оккервиле» уже работает детский сад с прогимназией и развивающим интерактивным музеем; большой спортивный комплекс с бассейном и ледовой ареной; центр общей врачебной практики, оказывающий детям и взрослым бесплатные услуги по полису ОМС.

Новый микрорайон может также похвастаться развитой бытовой инфраструктурой. В первых двух очередях расположились супермаркет, аптеки, салон красоты, магазин «Здоровый малыш», а также любимый жителями магазин свежей молочной и мясной продукции от местного совхоза «Ручьи». В ближайшие месяцы откроется отделение Сбербанка и несколько ресторанов. Подобная инфраструктурная обустроенность сложилась благодаря застройщику – компании «Отделстрой», которая принципиально не продает, а только сдает



Детский сад уже открыт, школа – строится

коммерческие помещения, осуществляя тщательный подбор арендаторов в соответствии с нуждами микрорайона.

## Парк новоселам в подарок

«Новый Оккервиль» славится своим великолепным парком, раскинувшимся напротив жилых домов. Компания «Отделстрой» еще в 2010 году благоустроила эту территорию, расчистила русло реки Оккервиль, проложила пешеходные и велосипедные дорожки, оборудовала пляж, высадила

аллеи деревьев. Здесь можно кататься на роликах и велосипедах, гулять с детьми по парковым аллеям, купаться в реке, устраивать пикники на свежем воздухе. То есть наслаждаться всеми загородными радостями в городской черте.

## Собственная школа во дворе

25 сентября 2013 года в «Новом Оккервиле» состоялась торжественная церемония закладки первого камня в основание будущей школы. Учреждение

будет реализовываться по программе «Социальные объекты в обмен на налоги», что подтвердил участвующий в церемонии губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

Школа на 1600 учащихся из числа жителей микрорайона «Новый Оккервиль» расположится внутри квартала. В здании предусмотрено 64 учебных класса, два спортзала, просторный актовый зал, бассейн. На школьной территории будет размещен комплекс площадок для активных видов спорта (футбол, волейбол, баскетбол), а также беговые дорожки. Футбольное поле, которое в настоящее время уже построено, будет открыто для жителей микрорайона в этом году.

Безусловно, строительство первой общеобразовательной школы добавит привлекательности микрорайону и сделает еще комфортнее жизнь его обитателей.

Должно быть, именно благодаря грамотному подходу компании «Отделстрой» к строительству своего квартала квартиры в «Новом Оккервиле» так востребованы у горожан. Переезжая в жилой комплекс, клиенты рекомендуют его своим родным и знакомым. Таким образом, «Новый Оккервиль» формируется из целых поколений семей, объединенных общими добрососедскими отношениями и обеспеченных всем необходимым для комфортной и здоровой жизни.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

**ПРОИЗВОДИТЕЛЬ**  
**№1**  
по объему переработки  
стали с покрытием

группа компаний

**Все под одной крышей!**

**МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА  
ОТДЕЛОЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ  
ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ  
ЭЛЕМЕНТЫ БЕЗОПАСНОСТИ  
ПОДКРОВЕЛЬНЫЕ ПЛЕНКИ  
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ САЙДИНГ  
МАНСАРДНЫЕ ОКНА КРЕПЕЖ  
ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ И ПРОХОДНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ**

**ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ  
ПЛЮСОВ  
ПОКУПКИ ОСЕНЬЮ  
КУПОН НА СКИДКУ  
10 000 рублей\***

Пр. Александровской Фермы, д. 29, лит. Е.Г. 32,  
тел./факс +7 (812) 331-68-48  
[www.metallprofil.ru](http://www.metallprofil.ru)

\*При покупке изделий из металла с покрытием AGNETA, ECOSTEEL, Colorcoat Prisma, Granite CLOUDY, пластикол SOLANO в отделах розничных продаж ООО «Компания Металл Профиль», по 10 000 рублей на каждые полные 125 000 рублей покупки. Скидки по другим акциям и постоянная скидка клиента не суммируются.

Срок действия купона — с 1 сентября по 30 ноября 2013 года.

ул. Боровая, д. 40,  
офис 2,  
тел./факс +7 (812) 318-33-58

«Гранд Каньон», пр. Энгельса, д. 154,  
лит. А, офис 108,  
тел./факс +7 (812) 449-28-52

г. Всеволожск, Всеволожский пр.,  
д. 107, офис 59,  
тел.: +7 (812) 643-03-75

# Прописка оживит рынок

**Ирина Ахматова** / Возможность получения прописки на даче будет способствовать активизации спроса на загородное жилье, говорят эксперты. Так, цены на дачные участки могут вырасти на 10%. Однако это касается только сегментов эконо и комфорт. ➔

В середине октября Госдума в первом чтении одобрила законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», разрешающий гражданам России регистрироваться в своих дачных домах.

Согласно рассматриваемым поправкам, из закона предполагается исключить положения, ограничивающие право граждан на регистрацию по месту жительства в жилом доме, расположенном на садовом или дачном земельном участке, который относится к землям населенных пунктов или землям сельскохозяйственного назначения.

Однако прописка в своем доме будет возможна лишь при соблюдении определенных норм. Олег Валенчук, депутат Госдумы РФ, председатель Союза садоводов России, в эфире одного из федеральных телеканалов пояснил, что для получения прописки дом должен иметь статус жилого, быть пригодным для проживания в любое время года, иметь все необходимые для проживания условия – воду, канализацию, отопление, электричество, быть в собственности наряду с земельным участком.



Для получения прописки дом должен быть пригодным для проживания круглый год и быть в собственности вместе с земельным участком

метрам домов для постоянного проживания, поэтому введение данного закона вызовет лишь увеличение спроса на загородную недвижимость», – поясняет эксперт.

Госпожа Яковлева добавляет, что на вторичном рынке загородной недвижимости в связи с принятием данного законопроекта могут возникнуть некоторые трудности. «Для регистрации в своем дачном доме по-прежнему необходимо заключение комиссии, подтверждающее соответствие дома всем необходимым параметрам. Далеко не все старые дома обладают ими, поэтому, скорее всего, закон будет распространяться

не на все объекты», – отмечает госпожа Яковлева.

Станислав Азацкий, директор компании «АДВЕКС. Загородная недвижимость», говорит, что регистрация в садоводствах и дачных домах на землях поселений уже давно практикуется в некоторых районах Петербурга и в районных и муниципальных образованиях Ленобласти на основании распоряжений местных органов власти.

«Я не думаю, что закон о возможности регистрации по месту жительства в садовых и дачных домах на землях сельскохозяйственного назначения примут в ближайшее время,

несмотря на проявляемые инициативы. Да, движение в решении этого вопроса есть, но это долгая процедура», – резюмирует господин Азацкий.

Эксперты рынка считают, что если закон все же вступит в силу, стоимость участков под ДНП может вырасти.

Полина Яковлева считает, что в ближайшее время цены вряд ли будут колебаться, но в долгосрочной перспективе возможен рост цен на участки ДНП в пределах 10%. Сегмент участков под ИЖС затронут не будет, поскольку сегодня он составляет лишь 20% от общего объема предложения на загородном рынке.

«Если брать усредненные показатели, то в среднем участки ИЖС предлагаются дороже на 15-20%, чем в садоводствах и дачных партнерствах. На землях сельскохозяйственного назначения такая разница может возрастать до 30, а то и 40%», – рассказывает Станислав Азацкий.

Мария Алексеева, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов, руководитель службы рекламы и маркетинга компании «Лэнд Аспект», добавляет, что рост цен можно ожидать преимущественно в рамках предложений эконо- и комфорт-класса.

## Интересантов будет немного

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», полагает, что возможность прописки в загородном объекте не является определяющим фактором при принятии решения о покупке.

«Впрочем, возможность прописки может увеличить популярность дач, расположенных в близкой транспортной доступности от города. Всегда есть покупатели, которые хотели бы переехать в пригород», – добавляет господин Спарак.

По мнению Ирины Романовой, директора загородного представительства АН «Итака», загородную недвижимость покупают не для прописки. Однако некоторый процент покупателей недорогих объектов будет удовлетворен данным обстоятельством, полагает госпожа Романова.

«Конечно, возможность регистрации по месту проживания является привлекательным условием, я бы сказал, это обладает даже больше психологической привлекательностью для покупателя, хотя прописка как таковая и не нужна», – рассуждает Станислав Азацкий.

Дмитрий Майоров, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов, генеральный директор компании «Русь: Новые Территории», считает, что это станет неким преимуществом коттеджных поселков эконо- и комфорт-класса.

С ним согласна Елена Громова, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg: «Это придаст загородному рынку эконо-класса дополнительную активность. На остальные сегменты данный факт окажет меньшее влияние».

## Разные оценки

Участники рынка разошлись во мнениях относительно влияния данной инициативы на рынок загородной недвижимости Петербурга и Ленобласти.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besa, считает, что появление возможности прописки положительно отразится на первичном рынке загородной недвижимости. «На сегодняшний день застройщики в основном занимаются реализацией жилья, соответствующего пара-

## Мнение



**Мария Алексеева, руководитель службы рекламы и маркетинга компании «Лэнд Аспект»:**

– Одобрение данного законопроекта требует проработки ряда вопросов, связанных с его непосредственной реализацией. Если фактически регистрация на сельхозземлях не будет отличаться от регистрации на землях населенных пунктов, возникнет некоторая неразбериха. Ведь наличие «милицейского адреса» подразумевает не только возможность регистрации как таковой, но и доступ жителей к разнообразным объектам социальной инфраструктуры. Не думаю, что в данный момент в силах местной администрации обеспечить существующие садоводства, а также существенное число дачных и коттеджных поселков необходимыми для постоянного проживания энергетическими сетями, дорожной инфраструктурой и социальными объектами первой необходимости (медицинскими пунктами, пожарными станциями, почтовыми отделениями, магазинами и пр.), не говоря уже об образовательных учреждениях. Если же отличия все-таки будут, то регистрация на землях ДНП будет носить чисто номинальный характер.

**30 октября**  
Нина Николаевна ШАНГИНА,  
председатель совета Союза  
реставраторов Санкт-Петербурга

**1 ноября**  
Александр Юрьевич ДРОЗДЕНКО,  
губернатор Ленинградской области

Алексей Яковлевич ГНЕСИН,  
вице-президент холдинга «Адамант»

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

РЕКЛАМА

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

## Наука побеждает

На Всероссийский творческий конкурс «Звезда удачи» прислано уже более полутора тысяч работ. С каждым днем количество участников растет. Любой желающий в возрасте от 6 до 17 лет может продемонстрировать свои таланты в 22 номинациях.

К уже полюбившимся номинациям на прошлой неделе добавились новая – «Наука побеждает». Сюда можно прислать все, что связано с военной тематикой: рисунки солдат, оружия и сражений, поделки, реконструкции военных батальонов, литературные произведения на военно-историческую тему, фотографии коллекций оловянных солдатиков и изготовление военной формы разных эпох. А оценивать работы будет Владимир Гронский, директор музея А.В. Суворова.



Творческое движение «Звезда удачи» в очередной раз проходит при поддержке ГК «ЦДС». Участие в конкурсе бесплатное.

# Дмитрий Петров: «По нашей методике ведутся тепловизионные обследования во всей стране»

В этом году ЗАО «Техника. Тепловидение. Медицина» отмечает 20-летний юбилей. Генеральный директор компании Дмитрий Петров рассказал «Строительному Еженедельнику» о работе на крупнейших атомных объектах, а также о планах по обучению специалистов-тепловизионщиков.

– В этом году компания отмечает 20-летие. Расскажите, чего удалось добиться за этот срок.  
– В начале 1990-х мы проводили большой комплекс работ по тепловизионному обследованию электрооборудования на стратегических объектах по всей стране. Много работали на атомных станциях. В результате все обследовали практически все атомные станции, кроме Билибинской и Запорожской. Мы работали на таких крупных ГРЭС, как Сургутская, Сургутская-2, работали на Волжской ГЭС. Позже мы много работали в сфере промышленности, в частности в металлургии. Там мы выполняли обследование различного оборудования типа доменных печей. Большой объем обследований проводили на оборудовании нефтеперерабатывающих заводов. А уже с начала 2000-х годов мы начали заниматься и обследованием в строительстве. Работали мы по заданию существовавшего на тот момент Госстроя. В ходе этих работ мы разработали особую методику тепловизионного обследования зданий и сооружений. По разработанной нами методике Научно-исследова-

тельский институт строительной физики выдал положительное заключение, и после этого метод был рекомендован к применению в строительстве. Хочу отметить, что эта методика – по сути, основной инструмент при проведении тепловизионных обследований зданий и сооружений по всей стране.

### – Как сумели «остаться на плаву» в 1990-е?

– Как раз за счет того, что очень активно работали в сфере электроэнергетики на стратегических объектах. И кроме нас этими видами обследования тогда никто не занимался.

Мы были пионерами в этом виде деятельности и за счет этого и сумели выжить. Кроме того, нам на руку сыграла богатая география – ведь мы выполняли обследования на атомных и промышленных объектах практически по всей стране. Позже рынок начал наполняться, появились и другие компании подобного профиля, и мы могли переключиться на другие виды работ. Сейчас кроме работ по тепловому обследованию мы занимаемся пусконаладочными работами в составе всего комплекса работ по обследованию здания. Мы рассчитываем теплопотери, теплопотребление и распределение,

энергоэффективность зданий и многое другое.

### – Какие основные трудности приходится преодолевать сегодня рынку тепловизионных работ?

– Достаточно серьезно стоит кадровый вопрос. Сейчас тепловизионные обследования начали применяться достаточно широко, но при этом специалистов-тепловизионщиков, по сути, никто не учит. Нет такой профессии. С 2009 года мы совместно с учебными центрами в Москве и Стокгольме занимаемся подготовкой и сертификацией таких специалистов, число которых на сегодняшний день составило почти 500 человек. И к нам приезжают люди со всей страны, а также из ближнего зарубежья. Потому что наши специалисты-наставники имеют действительно внушительный опыт работы. У нас есть два специалиста самого высокого, третьего уровня.



(812) 320-57-57

## НОВОСТИ

➔ Проект бюджета Петербурга на 2014 год и плановый период 2015-2016 годов был принят ЗакСом в первом чтении на прошлой неделе, передает **asinfo.ru**.

По словам губернатора, доходы бюджета в 2014 году составят 404,5 млрд рублей, расходы – 443,4 млрд рублей, а дефицит бюджета – 39 млрд рублей. В 2015 году запланирован рост доходной части бюджета до 425,8 млрд рублей, расходной – до 453,8 млрд рублей, снижение дефицита – до 28 млрд рублей. В 2016 году эти показатели составят соответственно 460,7 и 498,7 млрд рублей. Дефицит снова поднимется до 38 млрд рублей. Губернатор рассказал, что бюджет 2014 года является переходным. Он добавил, что с 2015 года бюджет будет основываться на Стратегии-2030, а также на ссылоканных с ней госпрограммах и четких показателях социально-экономического развития.

➔ Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко на прошлой неделе подписал изменения, внесенные в отраслевую схему развития метрополитена, сообщает **asinfo.ru**. Согласно документу, изменяется сроки ввода станции «Шуваловский проспект». Теперь ее планируется ввести в период с 2016-го по 2020 год, а не в 2015 год, как намечали ранее. В эти же сроки планируется построить второй выход со станции «Командантский проспект». Кроме того, изменен на 2020 год срок ввода Калининско-Красносельской линии.

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 1 ноября 2013 в 15.00

Санкт-Петербург,  
ВК «Ленэкспо», павильон № 7  
(выставка «Ярмарка недвижимости»,  
зал «Загородная недвижимость»)

### ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Малозэтажный неформат:  
необычные объекты  
на рынке загородной  
недвижимости»

### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Разнообразие форматов – стандарты новой жизни или рекламный трюк?
- Проекты и цены. Портрет покупателя
- Риски «неформата»: насколько удобна и экономична жизнь в «неполноценном» доме

В рамках выставки «Ярмарка недвижимости»

Реклама

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

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

ЕЖЕГОДНО С 2008 г. | РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС  
[www.energoeffekt21.ru](http://www.energoeffekt21.ru)

Спонсоры:

Партнеры:

Генеральный информационный партнер:

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

<p>04.11.2013 Приложение «Управление и рынок труда»</p> <p>Технологии и материалы: Рынок труб</p> <p>Жилье</p> <p>Загородная недвижимость</p>	<p>11.11.2013 Карта района: Красногвардейский район</p> <p>Технологии и материалы: Гидроизоляционные материалы</p>	<p>18.11.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</p> <p>Технологии и материалы: Товарный бетон</p>	<p>25.11.2013 Приложение «Финансы и страхование»</p> <p>Технологии и материалы: Рынок опалубки</p> <p>Реставрация</p>
---	--	---	---

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

**27-28 НОЯБРЯ 2013**

**КОНКУРС ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2013**

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр  
ТЕЛ.: 324-99-97

Инициаторы конкурса:

**КОНКУРС ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2013**

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

Конкурс состоится 27 ноября 2013 года в ГБОУ «НПО Профессиональный лицей Метрострой»

Награждение победителей конкурса «Лучший плиточник-облицовщик 2013» состоится в торжественной обстановке 28 ноября 2013 года во Дворце труда (Белый зал)

Деловые партнеры:

Информационные партнеры:

Информационные партнеры:

Информационные партнеры:

# Офисы ожидают рекорда

**Андрей Семериков** / Рынок офисов Петербурга в III квартале достиг 2,52 млн кв. м. Эксперты говорят, что при условии выполнения всех заявленных планов до конца года объем ввода может быть в 4,5 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. ➔

К концу III квартала 2013 года объем предложения качественной офисной недвижимости в бизнес-центрах классов А и В, по оценкам аналитиков компании Maris/Part of the CBRE Affiliate Network, составил 2,52 млн кв. м.

Согласно данным аналитического отчета Jones Lang LaSalle, в III квартале в Петербурге было введено 47,9 тыс. кв. м офисных площадей. В целом за три квартала показатель ввода достиг 120 тыс. кв. м, увеличившись на 9% к первым девяти

месяцам 2012 года, подсчитали аналитики компании.

Эксперты Colliers International добавляют, что в настоящее время в Санкт-Петербурге строится около 40 бизнес-центров классов А и В суммарной арендной площадью около 420 тыс. кв. м. Подавляющее большинство новых проектов, по словам специалистов компании, относится к классу А, что свидетельствует об ориентации девелоперов на качество проектов.

По данным аналитиков Knight Frank St Petersburg, в эксплуатацию были введены бизнес-центры Technopolis Pulково и «Ренессанс Премиум», расположенные в деловом районе «Московский проспект». Также состоялся ввод бизнес-центра «Магнитогорская, 51» в деловом районе «Восточный».

Основной объем предложения в III квартале пришелся не на исторический центр, а на Московский район, который, по оценкам Jones Lang LaSalle, становится доминирующей локацией по вводу новых площадей.

Аналитики Jones Lang LaSalle считают, что последний квартал может стать рекордным для офисного рынка Петербурга – объем ввода за финальные три месяца 2013 года превысит совокупный результат предыдущих трех кварталов при реализации всех заявленных девелоперами планов. По прогнозу Jones Lang LaSalle,

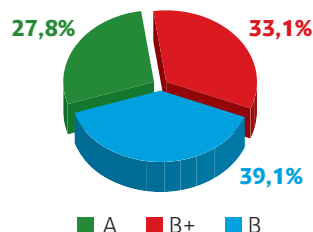
до конца года может быть введено около 140 тыс. кв. м – в 4,5 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

«Таким образом, по итогам 2013 года рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга может увеличиться на 261 тыс. кв. м, из которых более половины – 168 тыс. кв. м – относятся к классу А, – говорится в аналитическом отчете компании. – Среди бизнес-центров, которые будут построены до конца 2014 года, 30% располагаются в Московском районе. На центральную часть города будет приходиться около 40% ввода офисных площадей как в 2013-2014 годах, так и далее до 2016 года».

«Рынок офисной недвижимости Петербурга растет более быстрыми темпами по сравнению с рынками торговых центров и складских комплексов», – отмечает Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

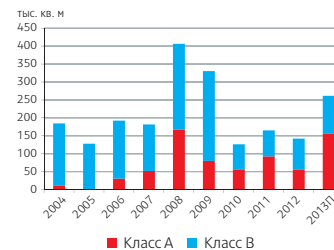
По мнению Ольги Шарыгиной, директора департамента маркетинга и консалтинга NAI Besag в Санкт-Петербурге, помимо активного строительства новых объектов происходит и реконструкция старых построек под офисную функцию. Значительное же увеличение предложения приведет к обострению конкуренции между бизнес-центрами, уверена госпожа Шарыгина.

➔ Структура всего офисного предложения по классам объектов, III квартал 2013 года



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

➔ Динамика объема офисных площадей в Санкт-Петербурге



Источник: Jones Lang LaSalle

## МНЕНИЕ



**Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН:**

➔ Объем предложения на сегодняшний день превышает объем спроса. Такая ситуация может привести к простоям площадей или ротации арендаторов в новые, более современные офисы или офисы более высокого класса.

региональный проект

## ВАНКОВСКАЯ НЕДЕЛЯ СЕВЕРО-ЗАПАДА

31 октября — 2 ноября 2013 года

**31 октября 2013 года**

VIII профессиональная конференция «**Бизнес и банки Северо-Запада: обеспечение устойчивого развития**»

10.00 – 17.00

Отель «Амбассадор», пр. Римского-Корсакова, 5-7

**02 ноября 2013 года**

Выставка-ярмарка финансовых продуктов услуг для населения, представителей малого и среднего бизнеса

10.00 – 18.00

АПРИ (Агентство прямых инвестиций), пл. Островского, 11

**ноябрь 2013 года**

Неделя финансовой грамотности

Семинары, мастер-классы и открытые лекции по повышению финансовой грамотности

10.00 – 18.00

муниципальные учреждения и ведущие ВУЗы Санкт-Петербурга

Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Организационный комитет: Ассоциация Банков Северо-Запада  
(812) 438-17-30, (812) 438-17-32; iriza@nwab.ru, gluchshenko@nwab.ru  
подробную информацию вы можете получить на сайте организаторов [www.nwab.ru](http://www.nwab.ru)

РЕКЛАМА

## ПРИГЛАШЕНИЕ

# 9-10 НОЯБРЯ СКК



## ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Квартиры • Студии • Комнаты
- Ипотечное кредитование



## ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

- Строительные технологии
- Инженерные системы



## САЛОН КАМИНОВ

- Каминьы • Печи • Дымоходы
- Барбекю • Системы отопления



## САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Недвижимость для отдыха
- Инвестиции, развитие бизнеса



EXPO СФЕРА

(812) 600-92-92

[www.exposfera.spb.ru](http://www.exposfera.spb.ru)

РЕКЛАМА

# Баланс спроса и вакансии

**Андрей Семериков** / Существующий уровень спроса на офисы еще не достиг докризисных показателей, считают эксперты. Ставки в бизнес-центрах класса А за III квартал подросли на 2%, а в классе В снизились на 5%. ➔

## Растущий спрос

Аналитики Knight Frank St Petersburg говорят, что в III квартале произошла активизация спроса на офисные площади, и более трети всего объема сделок было совершено ресурсодобывающими компаниями. Тем не менее эксперты Knight Frank отмечают, что существующий уровень спроса еще не приблизился к докризисным показателям.

«В III квартале 2013 года объем свободных площадей увеличился с 7,8 до 9,7%. На конец сентября свободные площади в офисных центрах класса А и В насчитывали около 180 тыс. кв. м. Рост доли свободных площадей прежде всего обусловлен выходом на рынок бизнес-центров с низкой долей закупаемости», – добавляет аналитики Colliers International.

## Рекордное поглощение

По подсчетам Владислава Фадеева, руководителя отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, объем чистого поглощения в III квартале составил 61,3 тыс. кв. м, и это, по его словам, наивысший показатель чистого поглощения в аналогичных кварталах с 2009 года. «С учетом дальнейшего роста объемов предложения, большая часть из которого придется на класс А, следует ожидать существенной конкуренции про-

ектов по качеству и цене», – прогнозирует господин Фадеев.

Анализ заявок, поступивших в компанию ASTERA в течение III квартала, показал, что основной объем спроса формировали строительные и торговые компании, которые в сумме составили 27,6% от всех заявок. «Предприятия сферы услуг (около 40%) остаются основным драйвером спроса. В этом сегменте особую активность проявили консалтинговые компании», – добавляет Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, отмечает, что спросом пользовались помещения площадью от 100 до 300 кв. м, и в то же время востребованы крупные площади более 1000 кв. м.

Спрос по районам города распределяется неравномерно. «Наиболее востребованными являются офисы в Московском и Центральном районах. В III квартале половина запросов распределилась между этими двумя районами в равной степени (25 и 26% соответственно)», – отмечается в аналитическом отчете Maris/Part of the CBRE Affiliate Network.

## Динамика ставок

Согласно данным Knight Frank St Petersburg, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в функционирую-

щих бизнес-центрах класса А на конец III квартала составила 490 USD/кв. м/год, а в классе В – 329 USD/кв. м/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

«Средние арендные ставки на офисные объекты класса А по сравнению с II кварталом 2013 года в рублевом эквиваленте показали рост 2%, по итогам первых трех кварталов 2013 года – 3%. Рост ставки связан с вымыванием с рынка относительно дешевого предложения и колебаниями курса валюты», – говорится в аналитическом отчете Knight Frank St Petersburg. – В бизнес-центрах класса В в рублевом эквиваленте за квартал ставка снизилась на 5%, в сравнении с концом 2012 года – на 9%. В долларовом эквиваленте снижение ставки за квартал составило 4%, за первые три квартала – 13%».

Эксперты компании связывают снижение средней ставки с преобладанием предлагаемых в аренду офисных площадей в бизнес-центрах, расположенных в периферийных районах Петербурга, уровень ставок в которых ниже среднего рыночного показателя.

«Данная тенденция связана с тем, что в центральной части города ликвидные помещения в бизнес-центрах класса В являются дефицитными и быстро уходят с рынка», – отмечают аналитики Knight Frank St Petersburg.

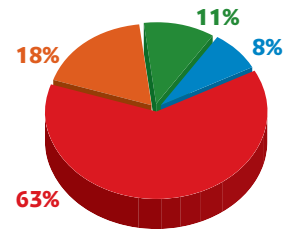
«Сокращение вакантных площадей в качественных объектах приводит

к росту ставок аренды на 7-10% в год. При этом устаревшие объекты или бизнес-центры с менее качественной локацией вынуждены держать ставки аренды на прежнем уровне или даже снижать их из-за притока более качественного нового предложения», – добавляет Юлия Серебрякова, исполнительный директор сети бизнес-центров «Сенатор».

По словам Владислава Фадеева, руководителя отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, крупные компании, которые готовы арендовать более 500 кв. м, могут претендовать на определенную скидку со стороны собственника помещения.

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, прогнозирует, что в ближайшее время уровень ставок останется неизменным или снизится. Это обусловлено большим объемом ввода новых площадей, в то время как высокого спроса ожидать не приходится, поясняет госпожа Лапина.

## Структура спроса на офисные помещения



- От 100 до 300 кв. м
- От 300 до 500 кв. м
- От 500 до 1000 кв. м
- Более 1000 кв. м

Источник: East Real

WWW.Y-EXPO.RU

# ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

## 1-3 НОЯБРЯ 2013

### ЛЕНЭКСПО

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

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСДС**

**БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**УНИСТО ПЕТРОСТАЛЬ**

**wohninvest**

**ЛСР Недвижимость**

**albeon**

**АРСЕНАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Спонсор Деловой программы

**Development**

13.00 Новые форматы работы риэлторов на рынке ипотеки. Как уменьшить затраты и получить больше прибыли. (ГДЕТОТДОМ.РУ)

14.00 Эволюция профессии риэлтора: современные инструменты продаж и поиска клиентов. (Realty.dmir.ru - Недвижимость и Цены)

15.00 Факторы, влияющие на эффективность размещения в Интернете. Что следует учитывать при планировании рекламной кампании в Сети? (IRR.RU)

**Зал №2**

13.00 Как выбрать проект для дома своей мечты? Готовые решения + авторские идеи = идеальный вариант загородного дома. (Каталог Проекты коттеджей)

14.00 Семинар для профессионалов: Когда прочитаны учебники... Нестандартная реклама недвижимости. EuesTop. Секреты радиозферы. (Консалтинговый центр Марины Евдокимовой)

15.00 Крутые стол "Малозатяжной неформат": необычные объекты на рынке загородной недвижимости. (Газета "Строительный Еженедельник. Ленинградская область")

**Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

14.00 Цена современных стандартов качества: обзор предложений и прогноз на перспективу. (Издательский дом "РИАЛ-Пронто")

15.00 Изменения в федеральном законодательстве в сферах государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. (Издательство "Недвижимость Петербурга")

**Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

13.00 Роль нотариуса при передаче, оформлении и защите прав собственности на недвижимость. (Нотариальная палата Санкт-Петербурга)

14.00 Кадастровый учет и регистрация прав по новым правилам. (Издательство "Недвижимость Петербурга")

15.00 Что нужно знать риэлторам о налоговых вычетах, а также о совмещении разных видов вычетов при сделках с недвижимостью. Отражение сделок 2013 года и новации 2014 года.

**Зал "ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ"**

14.00 Коммерческая недвижимость для бизнеса и инвестиций. Что выгодно покупать сегодня? (Строительный Еженедельник)

15.00 ПРЕСС-СЕССИЯ "Премьеры сезона: новые стройки на петербургских горизонтах. Осень 2013". (Ярмарка недвижимости)

**1 ноября, ПЯТНИЦА**

**! МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ**

**Зал №1 / Интернет-пятница "Рунет Риал Эстейт"**

**2 ноября, СУББОТА**

**Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

12.00 Как сделать ипотеку удобной и выгодной. Разбор программ жилищного кредитования. (ГДЕТОТДОМ.РУ)

13.00 Минимальный бюджет на покупку нового жилья осенью 2013 года: с чего начинается собственность? ("Большой Каталог Недвижимости - БКН.РУ")

14.00 "Зеленые" квартиры: экологично и экономично! (O2 Development)

14.30 Квартиры в строящихся домах: покупать или подождать? (Издательство "Недвижимость Петербурга")

16.00 Лучшие предложения по соотношению "цена-качество" на рынке жилой недвижимости комфорт-класса. ("ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад")

16.30 Вся правда о новостройках: где найти и как проверить? ("Разумная недвижимость")

**Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

13.00 Обменные операции на рынке жилья. Каким сделкам благоприятствует рынок сегодня? ("Адевик. Недвижимость")

14.00 Как сдать квартиру в аренду и "не нарваться" на неприятности? (ГК "Бюллетень недвижимости")

15.00 Материнский капитал в ипотечном кредитовании. Очевидные преимущества и скрытые проблемы. ("Балтийская ипотечная корпорация")

16.00 Заповедные квартиры на открытом рынке. Способы и возможности купить хорошую квартиру ниже рынка. ("АРИН")

**Зал "ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ"**

12.00 Квартира в новостройке через ЖСК. Как это работает и чем это выгодно покупателям? ("Ваш Дом")

13.00 "Огни залива" - новый микрорайон застройки на Юго-Западе Петербурга. ("БФА-Девелопмент")

14.00 Апартаменты YE S - доходная недвижимость для частных инвесторов. (ГК "Тионер")

15.00 "Новоселье: Городские кварталы": три слагаемых успеха. Правильное месторасположение. Правильные планировки. Рассрочка как альтернатива ипотеке. (УК "Новоселье")

16.00 X Юбилейный форум "Частные инвестиции в недвижимость". Дайджест самых актуальных вопросов. (BSN.RU)

**3 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ**

**Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

12.00 Покупка-продажа квартиры через переуступку прав. Как это делается и во что может "вылиться"? ("АВЕНТИН")

13.00 Презентация нового жилого комплекса в Красном Селе. ("УНИСТО Петросталь")

13.30 Новостройки "Большого Петербурга". Предложения и цены на квартиры в городе и ближайших пригородах. (Издательство "Недвижимость Петербурга")

15.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)

16.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. Как отстаивать свои права? (Экспертный совет по определению надежности строительных фирм - ЭСОН)

**Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

12.00 Чудеса эргономики: как превратить малогабаритную квартиру в удобную, а комнату - в комфортабельную студию? Практикум по расширению жилого пространства. (Каталог качества "РИО")

13.00 Семинар-практикум "Об ипотеке - по существу". Дешевле взять, чем отказаться? (Санкт-Петербургская Палата недвижимости)

14.00 Вторичный рынок на грани замерзания. Когда покупатели вернутся на вторичку? ("АРИН")

15.00 Сам себе риэлтор. Продажа и аренда жилья через Интернет. (IRR.RU)

16.00 Сделки с долями. Порядок действий и "подводные камни" при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. ("АВЕНТИН")

**Зал "ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ"**

12.00 Дом на шведский манер. Квартиры с придомовыми участками и саунами в новом комплексе Gågna Lund. (NCC)

13.00 Альтернатива квартире. (ГК "Балтрос")

14.00 Ипотека для ЖСК: обзор кредитных программ. (O2 Development)

15.00 Современный формат недвижимости - апартаменты. Преимущества для покупателей, инвесторов, арендаторов на примере AVENUE APART. (ГК "Бестъ")

16.00 Апартаменты: время решений. (Издательство "Недвижимость Петербурга")

Вся деловая программа доступна на сайте [www.y-expo.ru](http://www.y-expo.ru)

## НОВОСТИ

➔ **Северо-Западный банк Сбербанка России профинансирует** проект по приобретению 100% акций ОАО «Архангельский траловый флот», сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Кредит в размере 3,5 млрд рублей сроком на пять лет будет предоставлен ООО «Вирма», входящему в группу компаний «Северо-Западный рыбопромышленный консорциум». Компания участвует в процедуре приватизации ОАО «Архангельский траловый флот». Кредитная линия предоставлена на срок окупаемости проекта и с условием, что ООО «Вирма» за счет собственных средств осуществит финансирование не менее 30% стоимости приобретаемых акций. «Сбербанк готов поддерживать проекты, имеющие важное значение для развития бизнеса наших клиентов. Проект, финансирование которого осуществляет банк сейчас, позволит создать в регионе новые рабочие места и оптимизировать производство», – прокомментировал председатель Северо-Западного банка Сбербанка России Дмитрий Курдюков. Процесс приватизации ОАО «Архангельский траловый флот» должен завершиться до конца текущего года.

➔ **Индийские Synergy и Total Environment** планируют реализовать крупный инвестпроект по строительству жилья, общественных и спортивных зданий на берегу Онежского озера в Карелии. В настоящее время на этой территории в районе Соломенского шоссе расположены промышленные здания, требующие реконструкции. Земельный участок принадлежит трем собственникам, с которыми инвесторы планируют вести переговоры о выкупе земли. «Мы готовы рассмотреть предложения инвесторов по реализации на этой территории концепции «Города у воды», – отметила глава администрации Петрозаводска Галина Ширина. – В рамках международного проекта профессиональными архитекторами создан образ прибрежной территории, который украсит Петрозаводск и позволит городу в полной мере использовать свое преимущественное положение на берегу Онежского озера». Архитектурная концепция «Города у воды» предусматривает создание на этой территории двух крупных жилых комплексов-кластеров, внедренных в массив рекреационной территории с отдельными включениями в нее социально-культурных объектов. В районе предусмотрены необходимые инфраструктурные объекты, в том числе спортивные и выставочные сооружения.

➔ **В НАО запущены в опытно-промышленную эксплуатацию** нефтяные месторождения имени Романа Требса и Анатолия Титова, сообщает пресс-служба правительства области. На обоих будет добываться до 4,8 млн тонн нефти в год. При том что в 2012 году общегодовой уровень добычи нефти на всех нефтяных месторождениях в НАО составил порядка 13 млн тонн нефти. Начало промышленной эксплуатации намечено на 2016 год. Общая стоимость проекта составляет 180 млрд рублей. Месторождения имени Требса и Титова считаются одними из самых крупных среди разведанных континентальных месторождений в России.

# «Автотор» построится на налоги

**Михаил Немировский / Группа «Автотор»** начала строительство автокластера в Калининградской области стоимостью более 120 млрд рублей. При реализации проекта будет использован новый для России механизм государственно-частного партнерства Tax Increment Financing (TIF). ➔

Проект по созданию крупнейшего на Северо-Западе автокластера предусматривает строительство 5 автозаводов полного цикла и 16 заводов по производству автомобильных компонентов. 10 из 21 завода заработают уже к 2016 году. Полностью проект будет реализован к 2020 году. В состав кластера войдут заводы уже существующих партнеров «Автотора» – BMW, General Motors, Kia. Помимо производственных объектов на территории площадью 1200 га в пос. Александра Космодемьянского появится микрорайон малоэтажной застройки на 50 тыс. человек, университетский кампус, международный сервисный инженеринговый центр, морской порт с контейнерным терминалом, логистическая и энергетическая инфраструктура. Как сообщил президент «Автотор Холдинг» Валерий Драганов, по предварительным оценкам, создание кластера потребует по меньшей мере 120 млрд рублей инвестиций. При этом строительство инфраструктуры может потребовать около 39 млрд рублей. Мощность кластера на первом этапе составит до 250 тыс. легковых, коммерческих и грузовых автомобилей в год.

## Наскрести на кластер

Чуть меньше половины всего объема финансирования проекта возьмет на себя сам «Автотор» и его зарубежные партнеры. Отметим, что еще в марте 2012 года холдинг начал переговоры с канадским концерном Magna о создании автокластера, а в ноябре 2012 года было подписано соответствующее соглашение. «Magna выступает автором и идеологом проекта, потому что для «Автотора», собственно, эта деятельность не является профильной», – заявили в пресс-службе российского предприятия. Впрочем, точный объем средств, которые будут привлечены из-за рубежа, в компании указать отказались.

Вторая половина финансирования будет привлечена в качестве заемных средств. Для этого «Автотор» в конце сентября в рамках XII Международного инвестиционного форума «Сочи-2013» подписал соглашение с Внешэкономбанком и его «дочкой» – ОАО «Федеральный центр проектного финансирования». В соответствии с соглашением центр проведет экспертизу документации и финансовой модели проекта, а также проработает финансово-



Являясь частью госпрограммы развития региона, кластер получил активную поддержку областной администрации

экономическую и организационно-правовую составляющую. Ожидается, что ВЭБ поучаствует в проекте и финансово, но объем вложений в банк пока не раскрывают. Поучаствует в реализации проекта и областной бюджет. Создание промплощадки входит в госпрограмму развития региона, в рамках которой на строительство инфраструктуры кластера только в 2013 году в бюджете заложено 180 млн рублей.

## Пилотный TIF

Помимо непосредственно кредитования строительства нового кластера ВЭБ будет мониторить применение пилотного как для Калининградской области, так и для всего Северо-Запада инструмента финансирования инвестпроекта за счет роста налоговых доходов. Финансовый механизм TIF, который предполагается применить при создании автокластера, предусматривает, что дополнительные доходы, возникающие в результате развития проекта, деловой активности, жилищного строительства, используются для погашения первоначальных инвестиций. «Мы рассматриваем, что для финансирования этого масштабного проекта удастся использовать такой инструмент,

как TIF, когда уже произведенные и показавшие отдачу затраты инвестора впоследствии компенсируются за счет налогов. Сейчас этот вопрос прорабатывается в федеральном правительстве. Он будет пилотным в Калининградской области. Региональные власти поддерживают такую схему финансирования», – объявил глава области Николай Цуканов. По словам директора департамента инвестиционной политики и развития ГЧП Минэкономразвития РФ Игоря Ковалья, разрабатываемый в настоящий момент российский вариант этого механизма для отечественного бизнеса пока кажется сложным, но за рубежом он уже успел доказать свою эффективность. «Допустим, инвестор строит предприятие, к нему необходимо подвести дорогу, ЛЭП и ж/д ветку. Он это делает за свой счет, но в перспективе может рассчитывать на возмещение части этих затрат, – объясняет принцип действия TIF господин Коваль. – Когда начнет увеличиваться налогооблагаемая база, часть налогов будет уходить в Инвестиционный фонд РФ, а оттуда будут происходить трансферты в бюджеты регионов, за счет которых будут компенсироваться расходы инвестора». По мнению эксперта, механизм позволит осуществлять ГЧП-проекты без прямого финансирования со стороны субъекта Федерации, а сам инвестор будет заинтересован в как можно скорейшем строительстве инфраструктуры, которая нужна для начала производства.

По словам экспертов, основная трудность на сегодня при реализации схемы TIF состоит в том, что у нее пока нет никакой нормативно-правовой основы. «Проект постановления, узаконивающий механизм TIF, был внесен в установленном порядке в правительство. Но при этом есть ряд разногласий с нашими коллегами из Минфина», – рассказал Игорь Коваль. – Вместе с тем этот вопрос вышел на уровень первого вице-преьера Игоря Шувалова, и поэтому можно надеяться, что TIF будет законодательно закреплена до конца года».


## МНЕНИЕ



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

➔ – Сегодня в России нет соответствующего законодательства, которое регулировало бы все вопросы функционирования инструмента Tax Increment Financing и норм его применения с учетом российских особенностей. А это значит, что не только иностранные компании поостерегутся участвовать в сделках, если они будут проходить по такому формату, но и российский госбанк тоже. Министерством еще предстоит создать соответствующую нормативную базу, что с учетом наших особенностей может занять годы. Поэтому не исключено, что «Автотору» гораздо быстрее и выгоднее будет просто привлечь заемные средства для создания кластера, и потом их вернуть.

# Разрушение по-новому

**Екатерина Костина** / Российский рынок демонтажа не очень активно перенимает новые технологии и западный опыт. По словам экспертов, инерционность в отрасли обусловлена в первую очередь высокой стоимостью внедрения новшеств, а обращение к инновациям в основном по силам лишь лидерам демонтажного рынка. 

По данным исследовательского центра ГК «Размах», объем рынка демонтажа Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2012 году в денежном выражении составил 951,54 млн рублей. Это равнозначно показателям 2005-2006 годов и на 33% больше итоговых данных 2011 года, но гораздо ниже прогнозируемого экспертами показателя в 2 млрд рублей.

Александр Васильев, директор филиала ГК «Реформа» в Петербурге, считает, что российский рынок демонтажа продолжает укрепляться после кризиса 2008-2009 годов. «Демонтаж – это, как правило, первый шаг при реализации любого инвестиционного проекта. Отечественный рынок демонтажа подходит к своей зрелости – определился пул федеральных компаний – лидеров по объему выполняемых работ», – отметил он.

На петербургском рынке демонтажа наиболее крупными игроками являются ГК «Размах», ГК «Реформа», ООО «Строительная фирма «ИРОН», ГК «КрешМаш», НПО «Контех», ООО «Террикон».

## Инновации на вооружении

Участники петербургского рынка демонтажа считают, что отрасль не слишком активно принимает в свой арсенал инновационные технологии. Однако констатируют, что крупные игроки рынка уделяют этому вопросу значительно больше внимания и средств, чем мелкие компании.

Как рассказал Сергей Ефремов, вице-президента ГК «Размах», инновационные технологии при демонтаже направлены на повышение экологичности и безопасности, а также на снижение уровня шума при производстве работ. «Но пока на российском рынке, к сожалению, нет понимания важности такого подхода», – добавил Сергей Ефремов.

Он отметил, что компания «Размах» борется с «плоским» взглядом на демонтаж и уже давно ушла от однобокого восприятия этого процесса: «Мы используем инженеринговый подход в решении поставленной задачи. Речь идет о комплексных эффективных решениях, которые не только экономят время и деньги инвестора, но и позволяют гарантировать инвестиционный успех проекта».

Александр Васильев также считает, что современный российский рынок демонтажа не всегда активно реагирует на появление новых технологий, а обращение к инновациям, например самостоятельному рецик-

Михаил Смирнов/Салютинскому



лингу строительного мусора, в основном по силам лишь ряду лидеров демонтажной отрасли.

«Компания «Реформа», например, внедрила использование самой современной техники при демонтаже и переработке отходов. Сегодня мы активно перенимаем западный опыт в области рекультивации и очистки почвы от химических, радиационных

В свою очередь, Вячеслав Рот, директор ООО «Строительная фирма «ИРОН», отметил, что инновации при демонтаже должны служить сокращению расходов и повышению качества разрушения. Он рассказал, что как раз в этом отношении его компания использует самые эффективные технологии. «Это может быть как способ, который еще относительно недавно, в 1980-х годах,

## Чтобы окупить подержанную дробильную машину стоимостью 20-25 млн рублей, нужны 3-4 года при постоянной загрузке

и биологических загрязнений. Именно эти технологии определяют будущее демонтажной отрасли, позволяют раскрыть потенциал отечественного редевелопмента и градостроительной отрасли в целом», – отметил Александр Васильев.

По его словам, чтобы окупить подержанную дробильную машину стоимостью 20-25 млн рублей, в среднем нужны 3-4 года при постоянной загрузке. «Дополнительно в этот комплекс должны быть включены экскаватор с гидравлическими ножницами и фронтальный погрузчик», – отметил господин Васильев. Эксперт добавил, что временный простой понесет за собой большой удар для бизнеса, тем более если техника взята в лизинг. А вот при грамотном поставленном процессе переработка отходов может существенно снизить издержки.

использовался в рамках работ по комплексному капитальному ремонту зданий исторической части города, так и современные экскаваторы Demolition (разрушители) с различным навесным оборудованием и длиной стрелы», – прокомментировал Вячеслав Рот.

По его словам, главная задача при демонтаже зданий – это выполнить работы безопасно для людей и окружающей застройки.

Затратность демонтажных работ, по мнению господина Рота, зависит от их объема в рамках всего проекта. «Например, на большой территории могут находиться единицы зданий, подлежащих демонтажу, а может быть и наоборот: территория маленькая, а объектов под демонтаж много. Исходя из опыта своей компании, затраты на демонтажные работы у заказчика

занимали от 3 до 7% от общего бюджета проекта», – прокомментировал эксперт.

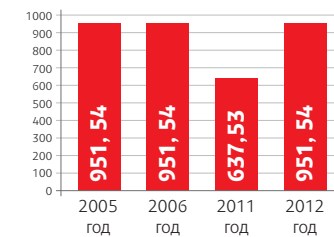
## Техническое разрушение

При демонтаже зданий важен не столько широкий спектр используемой техники, сколько ее грамотное инженеринговое использование.

Приобретать технику в аренду или покупать – каждый участник рынка демонтажа решает самостоятельно. Вячеслав Рот считает, что если срок производства работ на одном объекте будет занимать минимум 6-8 месяцев, то есть смысл задуматься о приобретении самой необходимой техники в собственность, в противном случае проще взять оборудование в аренду.

Сергей Ефремов отметил, что компания «Размах» постоянно отслеживает новинки демонтажного рынка, и за прошедший год парк техники и арсенал технологий компании существенно возросли. «Мы внедрили и успешно используем технологию гидроабразивного реза, которая позволяет производить работы со сложными материалами: разрезать сталь до 400 мм толщиной, гранит и бетон до 1 м, при этом оператор может находиться в нескольких километрах от места непосредственного реза. Также в настоящее время компания «Размах» ведет переговоры о приобретении эксклюзивного крана, который позволит производить демонтаж конструкций свыше 60 м. Машин, подобных этой, на российском демонтажном рынке пока нет. Мы считаем, что эта долгосрочная инвестиция через 2-3 года позволит нам быть вне конкуренции по демонтажу сверхсложных конструкций».

## Объем рынка демонтажа Санкт-Петербурга и Ленинградской области, млн рублей



Источник: данные исследовательского центра ГК «Размах»

## Мнение



**Юрий Березуев,**  
генеральный директор ООО «НПК «Контех»:

– К сожалению, российский рынок демонтажа недостаточно активно воспринимает отечественные разработки в данной области, предпочитая покупать зарубежную технику, тем более активно продвигаемую дилерами по лизинговому схеме.

ООО «НПК «Контех» для разрушения зданий и сооружений использует пиротехнические патроны собственной разработки и производства. Отличительной их особенностью по сравнению с традиционно применяемыми для этих целей взрывчатыми веществами является отсутствие сильной воздушной ударной волны и сейсмического воздействия на близрасположенные объекты. Кроме этого, существенно уменьшается радиус разлета обломков разрушаемых конструкций. Указанные отличия позволяют использовать нашу технологию в непосредственной близости от жилых домов или других ответственных объектов.

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Научно-производственный коллектив**  
**КОНТЕХ**

**ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

- добыча камнеблочного сырья;
- планировка скального грунта, выполнение котлованов и траншей в гранитных массивах;
- разрушение различных железобетонных конструкций по оригинальной квазивзрывной технологии;
- обрубка оголовков буронабивных свай;
- программируемое обрушение зданий, сооружений, дымовых труб;
- фумигационная обработка помещений и строительных материалов, пораженных плесенью

191025, Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 40/68, лит. А, пом. 36 Н.  
Тел./факс (812) 719-63-64, тел. (812) 719-63-65. E-mail: contex.spb@yandex.ru



[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

Тел.: +7 (812) 320-12-00



РЕКЛАМА



ЖК «Новое Мурино»



ЖК «Кантеле»



ЖК «Северные высоты»



ЖК «Дюна»



ЖК «Муринский посад»

**ГК «ЦДС» – одна из ведущих компаний строительного рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте [cds.spb.ru](http://cds.spb.ru)