



**События**

Акционеры крупнейшего в Ленобласти горнолыжного курорта «Красное озеро» приняли решение выставить его на аукцион. Торги пройдут уже в декабре.

**«Красное озеро»  
выставили на продажу, стр. 5**

**События**

Победителем в аукционе на право достройки стадиона на Крестовском острове стала ПСК «Трансстрой». Эксперты изначально не сомневались в победе компании.

**«Трансстрой»  
остался в игре, стр. 6**

Строительный округ, стр. 18-19 • Технологии и материалы, стр. 22



## Магистраль вдоль Обводного резко выросла в цене

Создание транспортного обхода центра Петербурга на базе набережных Обводного канала, по оценке председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Администрации Петербурга Анатолия Котова, может составить около 50 млрд рублей. Примечательно, что всего два года назад затраты на этот проект оценивались в 21 млрд рублей. (Подробнее на стр. 2) ↗

Надежность Ответственность  
**СЕВЗАП МЕТАЛЛ**  
ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ  
АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ  
ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА  
320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

**БМК**  
группа компаний

черный нержавеющий металлопрокат

металлоконструкции

аренда спецтехники

Группа компаний «БМК»  
Тел.: (812) 777-11-15  
www.bmk.su

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

**СЕВЕРГРАД**

Негосударственная  
экспертиза проектной документации  
и результатов инженерных изысканий

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

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

Руководитель экспертизы – Реут Виталий Геннадьевич  
почетный архитектор России

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

**БТС**  
ИНСТРУМЕНТ

www.bts-instrument.com

Комплексные поставки  
электро-, бензо-, ручного  
инструмента и оборудования  
отечественного  
и импортного производства

**448-80-57**  
magazin@bts-instrument.com

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.

**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специальным – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 200  
Подписано в печать 08.11.2013 в 17:00



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



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



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



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



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

# Магистраль на Обводном подорожала в два с лишним раза

**Ольга Соловьева /** Создание транспортного обхода центра Петербурга на базе набережных Обводного канала, по оценке председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Администрации Петербурга Анатолия Котова, может составить около 50 млрд рублей. Примечательно, что еще два года назад власти оценивали объем инвестиций в этот проект в размере 21 млрд рублей. ➔

Как сообщил господин Котов, строительство транспортного обхода центра Петербурга (ТОЦ) планируется спроектировать в районе наб. Обводного канала. На магистрали планируется создать поток непрерывного движения, который затем будет распределяться по другим районам Петербурга.

Он отметил, что городское правительство уже начало подготовку предложений для федерального центра по созданию транспортного обхода, с тем чтобы на базе этих предложений получить федеральное финансирование.

«Мы сейчас приступили к проработке этого вопроса, будем формировать предложения, после того как они будут готовы, мы обратимся в Минтранс», — заявил господин Котов, не уточнив при этом, какую часть из этих средств город планирует попросить у федеральных властей. По его словам, заявка, вероятнее всего, будет подана в 2014 году.

Глава комитета пояснил, что транспортный обход станет одним из этапов программы сохранения и развития территорий исторического центра Петербурга «Конюшенная», «Северная Коломна – Новая Голландия», рассчитанной на 2013-2018 годы. Объем ее финансирования составляет 86,9 млрд рублей.

Как сообщили в пресс-службе КРТИ, согласно концепции ТОЦ, город планирует построить транспортные развязки на пересечении наб. Обводного канала с Московским и Лиговским и Старо-Петергофским пр.

Сейчас в стадии проектирования, которое должно завершиться в следующем году, находятся развязки на пересечении Обводного канала со Старо-Петергофским и Московским пр., а также подключение северной наб. Обводного канала к Гутуевскому острову. Работы по проектированию развязки на пересечении Обводного канала и Лиговского пр. пока не начинались.

Несколько объектов, входящих в ТОЦ, уже находятся в стадии строительства, добавили в КРТИ. Например, строительство проезда по южному берегу Обводного канала от Глухоозерского шоссе до пр. Обуховской Обороны с мостом через ковш Обводного канала и транспортной развязкой стоимостью 3 млрд рублей. Работы на этом объекте с весны 2013 года ведет ОАО «Мостострой № 6».

Главной проблемой для реализации проекта ТОЦ остается строительство переправы через Неву в створе Феодосийской ул. Изначально Смольный планировал построить там Орловский тоннель стоимостью более 100 млрд рублей, но затем отказался от этой идеи. Затем в качестве альтернативы было предложено строительство 6-полосного Феодосийского моста, который тоже не прошел через одобрение городского начальства. Других вариантов Смольный пока не озвучивал.

Начальник аналитического отдела ИК ЛМС Дмитрий Кумановский отмечает, что на сегодняшний день складывается сложная ситуация с бюджетными тратами, поэтому получить деньги на строи-

тельство ТОЦ из федерального бюджета в ближайшие годы будет весьма проблематично. «Я думаю, что шанс получить эти деньги есть, но он достаточно средний. Если в прежние годы правительство охотно участвовало в строительстве объектов инфраструктуры, то теперь, после того как даже такой крупной корпорации, как РЖД, было отказано в модернизации Байкало-Амурской и Транссибирской магистралей, которые нужны для увеличения грузопотока в направлении Дальнего Востока, думается, что строительство объезда по Обводному каналу не будет являться приоритетным для федерального правительства», — считает аналитик.

Примечательно, что ровно два года назад городские власти оценивали объем работ по строительству магистрали непрерывного движения в сумму в два с половиной раза меньшую – в 21 млрд рублей. Власти предлагали тогда, что открытие трассы непрерывного движения вдоль Обводного канала снизит на 30% число автомобилей, курсирующих по центру города.

## цифра

## на 30%

снизит число автомобилей, курсирующих по центру города, магистраль на Обводном

## вопрос номера

**Согласно проекту Стратегии-2030, через 17 лет ВРП Петербурга вырастет в 2,6 раза, а среднегодовые темпы его роста будут составлять 5-5,5%. При этом Минэкономразвития ухудшило прогноз социально-экономического развития России до 2030 года. Как Петербургу удастся избежать общероссийского спада в экономике?**

**Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»:**

– Петербург – экономически очень перспективный город, являющийся туристическим, образовательным, деловым и промышленным центром страны. В данном случае все зависит от прозрачности и понятности условий игры, которые город сформулирует для инвесторов.

**Ольга Шарыгина, управляющий директор NAI Besag в Санкт-Петербурге:**

– На сегодняшний день среднегодовые темпы роста ВРП Петербурга не такие большие, как они ожидалось. Но тем

не менее Петербург развивается, хоть и не двигаясь при этом семимильными шагами. Ситуация в мировой экономике сейчас достаточно нестабильная, поэтому в случае второй волны кризиса избежать ее России вряд ли удастся. На текущий момент темпы роста ВРП Петербурга практически совпадают с темпами роста ВРП России, поэтому, скорее всего, город на Неве не сможет избежать общероссийского спада в экономике. Однако причин для переживаний сейчас нет, поскольку никаких предпосылок для кризиса на российском рынке не наблюдается.

**Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:**

– Полагаю, что потенциал экономического роста у города есть, и достаточно серьезный. Связан он прежде всего с производственным сектором. Я думаю, что расчеты, которые представили разработчики стратегии, основываются как раз на тех показателях, которые демонстрирует промышленность Петербурга. Здесь же стоит учитывать как бюджетные,

так и внебюджетные отношения и бюджетную политику на долгий срок. Я думаю, что у Петербурга больше возможности остаться на плаву чем, например, у Ивановской области и другого региона с менее развитым промышленным сектором.

**Владимир Аврутин, заместитель генерального директора ООО «ИТР»:**

– На самом деле в Стратегии указано три варианта развития, и самые оптимистичные показатели содержатся именно в инновационном варианте. Но не обязательно городом будет выбран именно этот путь. Как Минэкономразвития снизило прогноз динамики роста экономики, так и Петербург может отказаться от интенсивной программы.

**Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финанс»:**

– Несмотря на замедление экономического роста, ситуация в Санкт-Петербурге лучше, чем в целом в РФ. Нельзя сказать и о высокой инфляции в регионе, а безработица стабильно ниже общероссийского уровня. В целом

прогнозные показатели социально-экономического развития вполне можно назвать достигшими. Ключевым направлением деятельности правительства региона будет решение поставленных в прогнозе задач, а именно улучшение инвестиционного климата, развитие конкуренции и снижение административного давления на бизнес.

**Владимир Вишневский, управляющий директор «ВТБ Капитал Управление активами»:**

– В принципе, абстрагируясь от общероссийских тенденций город или регион в состоянии. Ведь Минэкономразвития дает усредненный показатель по стране, учитывая положение дел и на депрессивных территориях страны. А есть и региональные лидеры, которые в ситуации общего спада показывают рекордные показатели, и это нормально. Если рынок будет благоволил к определенному сектору экономики Петербурга, например автокластеру или машиностроению, то добиться положительной динамики вполне реально.

# Старо-Калинкин мост закрыли, несмотря на запрет

**Ольга Соловьева** / Управление Федеральной антимонопольной службы по Петербургу отменило результаты повторного конкурса на ремонт Старо-Калинкина моста, сообщает на портале госзакупок. Таким образом, продолжение ремонта на мосту, собирающему огромные пробки на прилегающих улицах, затягивается на неопределенный срок. ➔

Право на ремонт моста после проведения повторного конкурса получило ЗАО «Ник», снизив на аукционе стоимость контракта со 152 до 149 млн рублей. Результаты конкурса не устроили малоизвестную на строительном рынке компанию ООО «Город», которая обратилась в УФАС с жалобой на то, что заказчик в лице Дирекции транспортного строительства (ДТС) Петербурга, подведомственной Комитету по развитию транспортной инфраструктуры, не имел права требовать от участников конкурса обеспечения контракта в размере 45,6 млн рублей и информации о допуске к строительным работам, поскольку конкурс проводился в форме запроса котировок, а не торгов. УФАС признал жалобу обоснованной и предписала отменить итоги конкурса.

Первый по счету тендер на ремонт трамвайных путей на пересечении площади Репина и наб. реки Фонтанки, а также на Старо-Калинкином мосту прошел летом текущего года, его победителем стала компания «МК-20СХ». После того как компания перекопала площадку без ордера Государственной административно-технической инспекции и спровоцировала тем самым огромные пробки на юго-западе города, Смольный расторг с ней контракт



Скандалы вокруг ремонта Старо-Калинкина моста уже стоили должности как минимум одному чиновнику

и объявил новый конкурс. Из-за скандальной ситуации своего поста лишился заместитель председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Антон Суханов.

Итоги повторного конкурса Смольный озвучил на текущей неделе. Тендер на проведение ремонта трампуей выиграло ЗАО «Ник», обойдя на конкурсе ЗАО «Буер»

и снизив начальную стоимость со 152 млн до 149 млн рублей. Однако после того как УФАС по Петербургу признало законной жалобу ООО «Город» на нарушения в ходе конкурсных процедур, ДТС должна отменить результаты тендера и провести третий конкурс на ремонт моста.

Однако по данным источника «Строительного Еженедельника» в городском

правительстве, ДТС будет оспаривать решение УФАС по Петербургу. Как сообщил источник издания, чтобы не срывать сроки ремонта и ввода моста, вероятнее всего, будет использована схема заключения контракта с единым источником, без проведения третьего по счету конкурса.

Между тем КРТИ уже заявил о намерении полностью перекрыть движение через переправу на период ремонта. С 8 ноября 2013 года по 17 января 2014 года автомобилистам предложено объезжать проблемный участок через Вознесенский, Измайловский и Лермонтовский пр.

По мнению руководителя практики судебных споров компании Rightmark групп Павла Ильиных, ДТС не имеет права заключить договор с подрядчиком в обход решения ФАС без соответствующего решения суда.

В соответствии с действующим законодательством контракт может быть заключен лишь после того, как действие соответствующего акта УФАС будет приостановлено судом по ходатайству заявителя в деле о признании недействительным такого акта и лишь в том случае, если суд по итогам рассмотрения заявления признает такой акт недействительным. Во всех иных случаях неизбежно возникает правовая неопределенность в вопросе действительности такого контракта ввиду содержащегося в ФЗ № 94-ФЗ прямого запрета на его заключение при наличии соответствующего решения УФАС.

## цифра

**149** млн рублей – стоимость контракта по ремонту Старо-Калинкина моста

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "НА ГРЕВЕЦКОЙ"

- Квартыры от 34,8 до 194,6 кв. м
- Высота потолков – 3 м
- Подготовка под чистовую отделку
- Подземный паркинг на 123 машино-места
- Безопасность и контроль доступа
- Срок сдачи – IV квартал 2014 г.

**БФА**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ  
**611 0550**

*В объѣмах жилой старины...*

Застройщик – ЗАО "БФА-Девелопмент". Проектная декларация на сайте [www.bfa-d.ru](http://www.bfa-d.ru)

# «Легкорельс» победил в борьбе за Пулково

**Ольга Соловьева** / Новым видом транспорта, который свяжет к 2018 году Петербург и новый терминал аэропорта Пулково, вероятнее всего, станет легкорельсовый трамвай. Об этом во время объезда инвестиционных строек города журналистам сообщил губернатор города Георгий Полтавченко. Участники рынка утверждают, что строительство метро до аэровокзала стало бы более необходимой мерой. ➔

По словам губернатора, альтернативный вид транспорта до нового терминала аэропорта должен появиться к моменту проведения чемпионата мира по футболу в 2018 году. Ранее Смольный с приходом нового губернатора отказался от проекта ЛРТ, разработанного командой прежнего губернатора Валентины Матвиенко.

Как пояснил вице-губернатор Марат Оганесян, проектную документацию для строительства линии ЛРТ будет готовить городская администрация, а дальнейшей реализацией проекта займутся частные инвесторы. Чиновник отметил, что в строительстве «легкорельса» заинтересовано большое количество инвесторов, в том числе зарубежных.

Градоначальник не озвучил стоимости создания линии ЛРТ, однако, ранее заявил заместитель председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Анатолий Мишанов, стоимость проекта может составить от 8 до 12 млрд рублей в зависимости от объемов сопутствующей инфраструктуры. Пока Смольный не решил, с какой из станций метро будет соединен «легкорельс», но предполагается, что это будет либо «Звездная», либо «Купчино».

Ранее Смольный заявлял о трех вариантах транспортного сообщения между городом и Пулково: строительстве метро, запуске аэроэкспресса и линии ЛРТ.

Губернатор Петербурга неоднократно заявлял, что связь с аэропортом необходимо осуществлять именно через

## Ранее Смольный заявлял о трех вариантах транспортного сообщения между городом и Пулково: строительстве метро, запуске аэроэкспресса и линии ЛРТ

строительство метро, при этом рассчитывая на софинансирование из федерального бюджета. Позднее вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян отменил уже объявленный конкурс на проектирование метро в аэропорт Пулково стоимостью 538,1 млн рублей. По его словам, планируемые станции «Ульянка», «Авиагородок» и «Пулково» от конечной станции

«Проспект Ветеранов» будут построены не раньше 2025 года.

Как сообщил журналистам градоначальник, до 2016 года город намерен справляться с плотным пассажиропотоком посредством общественного транспорта. «В ближайшее время будет увеличено количество авто-

финансирования. Определенности с этим проектом пока нет. Предполагается, что электропоезд будет доезжать до станции «Балтийская», но из-за ее повышенной загруженности практически невозможно модернизировать объект: построить второй выход, увеличить количество парковочных мест и построить терминал для пассажиров Пулково.

Новый терминал аэропорта Пулково будет открыт для пассажиров уже 4 декабря 2013 года. До конца года там планируется завершить все отделочные работы. Модернизацию аэропорта с 2010 года ведет консорциум «Воздушные ворота Северной столицы» в рамках государственно-частного партнерства. В состав оператора входит «ВТБ Капитал», компания Fgairt AG и Coreloups Group. Общий объем инвестиций в проект оценивался в 1,2 млрд EUR.

«Строительство метро для города, безусловно, является первоочередной задачей, даже несмотря на то что его строительство обойдется дороже. Строительство станций «Ульянка» и «Авиагородок» дало бы жителям этих районов массу возможностей, эти станции там просто необходимы. Я думаю, что еще ЛРТ значительно подорожает в ходе строительства, я уже не говорю об аэроэкспрессе в этом плане», — сообщил на условиях анонимности глава одного из проектных институтов. По мнению эксперта, осуществить строительство линии ЛРТ в России могут несколько компаний — Siemens, Egis, Alstom или Bombardier.

цифра

**8-12** млрд рублей

может составить стоимость проекта легкорельсового трамвая

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС**

ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ в сфере ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

от 1 Га

razvitie@cds.spb.ru

**ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ**

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

**Производство, поставка, монтаж.**

**НПО ПУЛЬС**

**ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

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

**Торговая сеть МАГАЗИН 01**

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

**Московские Ворота**

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

**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 выписанных строительными работами монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительных-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов и изделий методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

**СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н**  
**тел.: 272-44-15, 272-54-42**  
**e-mail: beskit@mail.ru**  
**www.beskit-spб.ru**

# «Красное озеро» выставили на продажу

**Денис Кожин** / Российский аукционный дом на 19 декабря назначил аукцион по продаже 100% акций

ЗАО «ТВЭЛ-Курорт», оператора крупнейшего в Ленинградской области горнолыжного курорта «Красное озеро». ➔

Аукцион пройдет по голландской схеме – на понижение цены. Начальная цена продажи – 700 млн рублей, цена отсечения – 350 млн рублей.

Территория курорта расположена в 90 км от Санкт-Петербурга, по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, недалеко от пос. Коробицыно.

Предметом торгов являются 100% долей в ЗАО «ТВЭЛ-Курорт». Компания является владельцем зданий и оборудования курорта, а также на правах долгосрочной аренды (до 2055 года) владеет пятью земельными участками общей площадью 110 га.

На территории комплекса также функционирует 3-звездочная гостиница на 26 мест, 16 коттеджей общей вместимостью 172 человека, спа-центр, кафе, ресторан и магазин. На территории курорта работает охраняемая автомобильная парковка.

## Разные оценки

Дмитрий Альтбрегин, начальник департамента по работе с имуществом частных собственников РАД, перечисляя достоинства курорта, отмечает: «Обширная территория в 110 га представляет определенный интерес с точки зрения малоэтажной жилой застройки и является дополнительной возможностью для развития».

Впрочем, у Валерия Трушина, руководителя департамента консалтинга East Real, последнее замечание вызывает сомнения: «Участки относятся к лесному фонду, и будет достаточно сложно их использовать в коммерческих целях».

Да и по поводу всего курорта у господина Трушина есть сомнения: «В целом, можно сказать, что продается сама база (здания и оборудование), остальное является обременением».

Впрочем, другие аналитики с ним не согласны. «Курорт имеет сложившуюся постоянную аудиторию. Высота и протяженность склонов позволяют данному проекту, единственному в Ленинградской области, принимать чемпионаты российского и международного масштаба. Еще одно преимущество «Красного озера» – сильный инструкторский состав, привлекающий достаточно широкую аудиторию к обучению катанию. Учитывая, что «Красное озеро» представляет собой действующий успешный проект со сложившимся брендом, заявленную начальную стоимость лота можно оценить как близкую к рыночной. Безусловно, модернизация курорта потребует дополнительных инвестиций, что естественно для такого рода активов», – полагает Александр Веселов, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Директор департамента инвестиционных продаж NAI Vesta в Санкт-Петербурге Андрей Бойков прогнозирует, что цена горнолыжного курорта будет снижена в процессе торгов приблизительно на 30%. «На сегодняшний день на территории Ленинградской области наблюдается дефицит качественных горнолыжных курортов, и по оснащенности инфраструктурой горнолыжный курорт занимает второе место после «Игоры». На мой взгляд, большое

количество инвесторов могут заинтересовать данным объектом, поскольку располагается он достаточно удачно», – рассуждает господин Бойков.

## Конкурентное окружение

В настоящий момент в Ленинградской области функционируют около 10 горнолыжных курортов, старейшие из которых – «Золотая долина» и «Красное озеро». В непосредственной близости от «Красного озера» расположены курорты «Золотая долина», «Снежный», «Игора». Потенциал для дальнейшего роста в данном сегменте присутствует, считают аналитики.

Как полагает господин Трушин, на сегодняшний день наиболее успешными горнолыжными курортами являются «Игора»,

«Охта-Парк» (пос. Сяргы), «Северный склон» (пос. Токсово), курорт «Снежный», «Красное озеро», «Золотая долина» (пос. Коробицыно), центр активного отдыха «Туутари парк».

Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», говорит, что интерес к качественным спортивно-рекреационным проектам в настоящее время достаточно высокий. «Постепенно формируется стабильный платежеспособный спрос на данный вид платных услуг, что делает подобные объекты теоретически вполне интересными с инвестиционной точки зрения. Кроме того, конкуренция в данной сфере пока сравнительно невелика. Качественных спортивных объектов с необходимой инфраструктурой все еще весьма немного», – заключает он.

## МНЕНИЕ



**Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент»:**

– Операционный бизнес компании, на первый взгляд, стоит на порядок меньше заявленных уровней, поэтому основную стоимость лота, судя по всему, формируют именно крупные земельные участки. Их рыночная цена, полагаю, вполне может приближаться к декларируемому уровню и даже превышать его. С высокой долей вероятности такое предложение может заинтересовать достаточно широкий круг профильных инвесторов, занимающихся развитием туристско-рекреационных объектов или девелопментом загородной недвижимости (пожалуй, даже в большей степени), если возможен сценарий выделения части территорий для их последующей застройки и розничной перепродажи.



199155, Россия, г. Санкт-Петербург, В.О., пр. КИМа, д. 19, лит. А  
 тел./факс: (812) 777-77-45  
[www.lsrbase.ru](http://www.lsrbase.ru)

**БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК**

**ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА**

**Заправься по полной!**

ЩЕБЕНЬ БЕТОН ПЕСОК

20 ЛЕТ LSR ЛСР Группа

10 лет

Победитель конкурса «Строитель года – 2012» в номинации «Лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций»

# «Трансстрой» остался в игре

**Лидия Горбукова** / Победителем в аукционе на право достройки стадиона на Крестовском острове стала ПСК «Трансстрой» Олега Дерипаски. Компания снизила стоимость выполнения работ на 13 млн рублей – с 12,553 млрд до 12,540 млрд рублей. Эксперты изначально не сомневались в победе прежнего подрядчика и называли этот конкурс чистой формальностью. ➔

На право участия в аукционе на достройку «Зенит-Арены» было допущено два участника – ОАО «Монолитное строительное управление – 1» и ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой». «По результатам рассмотрения вторых частей заявок на участие в открытом аукционе в электронной форме было выявлено, что требованиям документации об аукционе соответствует заявка ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой», документация второго участника, ОАО «Монолитное строительное управление – 1», – признана несоответствующей требованиям, установленным документацией об открытом аукционе в электронной форме», – говорится в сообщении Комитета по строительству Петербурга.

В ведомстве отметили, что в соответствии с соглашением о расторжении государственного контракта между заказчиком и генеральным подрядчиком работы на объекте на время проведения конкурсных процедур не прекращались. Это позволило оставить неизменными планируемые сроки сдачи стадиона. В Комитете по строительству подчеркнули, что планируемый срок завершения строительно-монтажных работ – конец 2015 года. Пусконаладочные работы оборудования и комплексное опробование всех систем стадиона будут проведены летом 2016 года.



Готовность стадиона на Крестовском острове оценивают в 45%

Эту информацию также подтвердили в ПСК «Трансстрой». «Наш новый контракт предполагает окончание общестроительных работ по стадиону до 15 декабря 2015 года. Отделочные и пусконаладочные работы не входят в наш контракт. Они

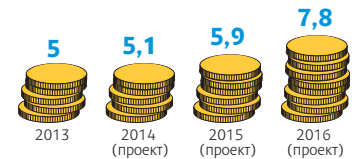
должны быть окончены к июлю 2016 года, тогда же, когда стадион должен быть сдан в эксплуатацию», – прокомментировала Анастасия Гордеева, руководитель проекта департамента по связям с общественностью ПСК «Трансстрой».

По ее словам, в настоящее время работы по сооружению стадиона выполнены на 45%, однако стоимость объема выполненных работ она назвать отказалась. Однако ранее Игорь Панкин, генеральный директор ПСК «Трансстрой», рассказал, что подрядчик при строительстве стадиона освоил около 8 млрд рублей, из них 2 млрд – это собственные средства.

Игорь Арнаут, аналитик Инвесткафе, считает, что решение о расторжении контракта с компанией «Трансстрой» было принято Администрацией Санкт-Петербурга в связи с тем, что стоимость проекта на тот момент составляла около 44 млрд рублей и не соответствовала фактическим видам работ. «Возможно, для продолжения строительства «Зенит-Арены» и участия в тендере «Трансстрой» пришлось вернуть аванс в бюджет города, который составлял примерно 3 млрд рублей. Кроме этого, расторжение прошлого соглашения произошло в связи с пересмотром стоимости строительства и объявлением нового тендера. Поэтому вполне возможно, что текущая стоимость контракта уже была известна «Трансстрою» на момент расторжения договора и вполне устраивала компанию», – заключил аналитик.

Ранее вице-губернатор Марат Оганесян сообщил, что конечная цена стадиона – 34,9 млрд рублей.

Расходы бюджета на строительство «Зенит-Арены», млрд рублей



Источник: Администрация Санкт-Петербурга

## XI

### научно-практическая конференция

«Качество и инновации в строительстве и промышленности строительных материалов: проблемы и пути их решения»

### во Всемирный день качества

## 14 ноября 2013 года

### в 10.00

*Цель конференции:* обсуждение проблем качества строительства и промышленности строительных материалов; анализ факторов, влияющих на качество строительства; государственный и общественный контроль качества; обмен опытом управления качеством в компаниях строительного комплекса; проблемы инновационной политики в строительной сфере; взаимосвязь инноваций, качества и безопасности объектов капитального строительства и продукции стройматериалов; роль общественных и саморегулируемых организаций в повышении качества и продвижении инноваций в строительной отрасли.

*Участники конференции:* руководители и специалисты профильных комитетов Санкт-Петербурга, Ленинградской области, НОСТРОЙ, НОПА, НОИЗ, НОСИ; проектных, строительных компаний и предприятий стройиндустрии; научные работники, руководители саморегулируемых организаций.

**В программе конференции:**

1. Состояние качества в строительной сфере России, СЗФО, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
2. Факторы, влияющие на качество строительства.
3. Государственный и негосударственный контроль качества.
4. Управление качеством в компаниях строительного комплекса.
5. Оценка качества и стимулирование его повышения.
6. Сертификация и страхование качества продукции стройиндустрии.
7. Инновации в строительстве и промышленности строительных материалов: особенности, проблемы продвижения.
8. Взаимосвязь инноваций, качества и безопасности объектов капитального строительства.
9. Работа СРО и их национальных объединений в деле повышения качества и продвижения инноваций в строительной сфере.
10. Пути государственной и общественной поддержки инноваций.
11. Законодательная и нормативная база качества и инноваций в строительной сфере.

**Место проведения:** СПбАСУ, 2-я Красноармейская ул., 4 (Зал заседаний Ученого совета)  
**Оргкомитет конференции:** (812) 273-52-43, 275-46-69,  
 e-mail: prsouz@sp.ru, www.souz.cozon.ru

РЕКЛАМА

**16 декабря 2013 года**  
 Компания «Ваше Право» и Палата профессиональных бухгалтеров и аудиторов приглашает Вас на семинар

## «Учетная политика 2014 года. Бухгалтерская и налоговая отчетность. Анализ изменений в налоговом законодательстве»

**В программе семинара:**

1. Особенности составления отчетности с учетом изменений в законодательстве. Обзор последних изменений.
2. Налоговое законодательство. Анализ изменений, особенности и последствия.
3. Учетная политика организаций на 2014 год.
4. Принципы формирования и организационные аспекты учетной политики на 2014 год.
5. Основные изменения в учетной политике.
6. Ответы на вопросы.

**Лекторы:**  
**Петрова Юлия Викторовна**  
**Куликов Алексей Александрович**

**Время проведения:**  
**10.00 – 17.00**

**Место проведения:**  
 г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 10,  
 гостиница «Октябрьская»

**Внимание!**  
 Вся дополнительная информация  
 по тел.: **680-2000**

**Ваше Право**  
 информационный центр  
 Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,  
 наб. реки Смоленки, д. 33, лит. А,  
 офис 4.61

# Стратегия с оглядкой на президента

**Ефим Альтшуллер, Андрей Семериков** / Через 17 лет в Петербурге появится 89 станций метро, средняя продолжительность жизни вырастет до 78 лет, а численность населения – до 5,9 млн человек – правда, не без участия мигрантов. Такие показатели заложены в проекте «Стратегии социально-экономического развития Петербурга до 2030 года».

Стратегию-2030 разрабатывает ЗАО «Международный центр социально-экономических исследований «Леонтьевский центр» по заказу Комитета правительства Петербурга по экономической политике и стратегическому планированию (КЭПиСП). Этот труд обойдется городу в 34,9 млн рублей. Объемистый черновик (116 страниц) опубликован на официальном сайте стратегии на прошлой неделе. Наряду с Генеральным планом Петербурга Стратегия-2030 должна стать одним из главных нормативных актов города, исходя из которого будут разрабатывать и бюджет, и другие законы.

В первых главах стратегии разработчики анализируют социально-экономическую и политическую ситуацию в мире, и она, по мнению аналитиков, оставляет желать лучшего. Из-за неравномерности развития различных стран, а также конкуренции между США, Евросоюзом, Китаем и другими странами возможно усиление ксенофобии, экстремизма, терроризма, наркоторговли и иных форм международной организованной преступности. Впрочем, крупных конфликтов с использованием оружия массового поражения, скорее всего, удастся избежать, считают в «Леонтьевском центре».

Куда стабильнее ситуация в России. Власть Владимира Путина, по мнению авторов проекта, непоколебима, и в 2018 году президентом станет если не он, то кто-либо из его ближайших сорат-

ников. «Большое количество выходцев из Санкт-Петербурга, которые занимают наиболее ответственные посты в федеральных органах власти, способствует приоритетному решению вопросов социально-экономического развития города. С высокой долей вероятности можно предположить, что подобная ситуация сохранится по крайней мере до 2030 года.

## Численность населения Петербурга к 2030 году достигнет 5,9 млн человек, половина из которых будет задействована в экономике города

Таким образом, в долгосрочной перспективе развитие Санкт-Петербурга будет происходить в условиях политической стабильности и общественного спокойствия», – уверяют эксперты.

Тем не менее авторы стратегии считают, что город может пойти по одному из трех путей: консервативному, умеренно-оптимистичному и инновационному. Как считают в «Леонтьевском центре», наиболее вероятен последний сценарий. Он предусматривает «сохранение или незначительное улучшение благоприятных внешних условий и факторов при проведении органами государственной власти Санкт-Петербурга активных социальной, тер-

риториальной, инвестиционной и инновационной политик». Предполагается, что объем валового регионального продукта к 2030 году увеличится в 2,6 раза по сравнению с 2012 годом, среднегодовые темпы его роста будут составлять 5-5,5%. Инвестиции в основной капитал будут увеличиваться на 7,5-8% ежегодно и через 17 лет превысят уровень 2012 года

в 3,5 раза. Объем прямых иностранных инвестиций может достигнуть 5,4 млрд USD в год. Денежные доходы петербуржцев будут расти на 4-4,3% в год. Доля инновационной продукции в общем объеме товаров и услуг возрастет до 17%.

Численность населения к 2030 году достигнет 5,9 млн человек, половина из которых будет задействована в экономике города. Правда, значительную часть из них составят мигранты, так как, по мнению разработчиков, Петербургу без них не обойтись из-за неумолимого старения коренных горожан и низкого уровня рождаемости. Население действительно будет стареть, ибо средняя продолжительность

жизни увеличится до 78 лет (в прошлом году, по официальным данным, она составляла 70,3 года).

Для достижения всех этих результатов Петербург планируется разделить на шесть территориальных экономических зон (ТЭЗ) и три зоны с особыми условиями. У каждой ТЭЗ будут свои точки роста. Например, для Центральной зоны это будут туризм, финансы и сфера услуг, для Московско-Невской – развитие «промышленного пояса» вдоль Обводного канала и Невы.

Федеральные власти, в отличие от петербургских, более реалистично смотрят на вещи. На прошлой неделе Минэкономразвития ухудшило прогноз социально-экономического развития России до 2030 года по сравнению с утвержденным весной. Так, глава министерства Алексей Улюкаев сообщил, что рост экономики страны в этот период ожидается в среднем по 2,5% в год.

### цифра

в 2,6 раза

вырастет валовый региональный продукт Петербурга за 17 лет согласно Стратегии-2030

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

18.11.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» Технологии и материалы: Товарный бетон	25.11.2013 Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Рынок опалубки	02.12.2013 Спецвыпуск к Съезду строителей Опрос к Съезду строителей Карта района: Приморский район Технологии и материалы: Рынок нерудных материалов	09.12.2013 Приложение «Управление и рынок труда» Технологии и материалы: Деревянное домостроение
---	--	--	--

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

**УПТК ОАО «Метрострой»**  
официальный партнер ведущих производителей России

**ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**  
АУТСОРСИНГ • ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Победитель конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.  
uptk.ru

**Фотостудия АСН**  
asninfo.ru (812) 605-00-50

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

**ПО САМЫМ ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ**

- МЕТАЛЛОПРОКАТ (оказываем услуги по резке в размер)
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ
- ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ
- ТРУБЫ
- ШПУНТ
- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- ГРАНИТ, МРАМОР
- КАБЕЛЬ
- ОБОРУДОВАНИЕ...

отдел стройматериалов: 766-14-29  
отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32  
отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05

# Аренда ставит на ГЧП

**Татьяна Крамарева** / Координационный совет по развитию строительной отрасли СЗФО при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО обсудил реализацию в округе государственных программ по расселению аварийного жилья, а также предлагаемые экспертной группой полпредства механизмы строительства жилья и арендного фонда. ➔

«Мы ожидаем, что следующий год для бюджета будет сложным. Вопрос финансирования региональных программ на 2014 год и плановый период 2015-2016 годов будет одним из приоритетных в списке», – подчеркнул Сергей Зимин, помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. Основаниями для беспокойства он назвал недополучение налога на прибыль, политику крупных налогоплательщиков по изменению направлений платежа и передачу полномочий по многим вопросам социально-экономической сферы на уровень регионов без соответствующей финансовой поддержки.

## Аварийность без инвестиций

Сегодня в СЗФО выявлено более 2,5 тыс. кв. м аварийного жилья. «Выявляемость» аварийного фонда увеличилась по сравнению с 2012 годом, констатировал Сергей Зимин, а это влечет еще больше финансовых обязательств для региональных бюджетов. Между тем за 2012 год расселено всего 92,9% от планового количества аварийных домов. И, как заметил Олег Рурин, заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ, ни один из субъектов СЗФО в течение последних двух лет не входил в число лидеров в реализации программ фонда.

Олег Рурин проинформировал о последних новшествах в подходе к реализации программ. Прежде всего, инициирована поправка в соответствующее постановление правительства РФ, направленная на жесткую фиксацию объемов заявок регионов. «Отсутствие с нашей стороны специ-



Координационный совет обсудил реализацию программ по расселению аварийного жилья и механизмы создания арендного фонда

ального требования по размерам этапов программ привело к тому, что многие субъекты Федерации отложили все проблемы на потом, установив себе облегченные условия софинансирования первых лет реализации программ. Теперь объем расселемого регионом жилищного фонда в квадратных метрах привязан к объему финансирования», – сообщил Олег Рурин. Он напомнил также, что для снижения нагрузки на региональные и муниципальные бюджеты законодатель предусмотрел ряд возможностей, которые пока используются недостаточно.

Так, при оценке участков под аварийными домами в двух субъектах ЦФО выясни-

лось, что в среднем стоимость земли равновесна 25% издержек, необходимых для расселения граждан из этих домов. «Это очень существенный потенциал, который находится вне зоны контроля», – отметил Олег Рурин. Мало используются на местах и возможности договоров о развитии застроенных территорий.

## ГЧП в поиске

Говоря о возможностях использования механизмов ГЧП при создании арендного жилого фонда, Павел Созинов, руководитель экспертной комиссии по

правовым вопросам Координационного совета, напомнил, что в действующий ФЗ «О концессионных соглашениях» жилые объекты не включены в число тех, которые могут стать предметом соглашения между частным и публичным партнерами. Сейчас Госдума готовится к рассмотрению во втором чтении проекта закона «Об основах государственно-частного партнерства», в котором это ограничение может быть снято. Продолжается обсуждение законопроекта «О некоммерческом найме», предлагаемые в нем новации также акцентируют внимание на арендных отношениях. «Мы предлагаем учитывать механизмы ГЧП при создании объектов жилого и арендного фонда: соответствующие поправки могут быть внесены в законопроект «Об основах государственно-частного партнерства в РФ», – продолжил тему Юрий Курикалов, эксперт аппарата полпредства. Он указал на то, что в законопроектах не учитываются отраслевая специфика: механизмы ни аренды, ни создания жилищных фондов пока не проработаны, и в этом смысле наши эксперты предлагают действительно инновационные подходы к обеспечению граждан доступным жильем.

По мнению экспертов, следует концентрироваться на экономике проекта. Для публичной стороны это будет отложенный платеж, возможность реализовать социально значимый проект на средства инвесторов. Для самих инвесторов – вхождение в совместный проект, обеспеченный землей, объектами недвижимости, разного рода преференциями и госгарантиями. «Если это будет единый объект недвижимости, как предполагается законопроектом о некоммерческом найме, то, передавая его в эксплуатацию публичной стороне, инвестор будет получать исключительно плату в виде арендных платежей, что экономически не всегда оправдано, – это явный пробел. Если объект недвижимости будет формироваться на основе разных источников и форм собственности и владения: частной, публичной, аренды с возможностью выкупа жилья, аренды под субсидентов с созданием шкалы для различных категорий граждан, можно предполагать более быструю окупаемость проекта», – резюмировал Павел Созинов.

# Госзаказ проведут через закупки

**Екатерина Костина** / 1 января 2014 года вступает в силу Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», который придет на смену существующему № 94-ФЗ. Эксперты говорят о том, что в отношении строительной отрасли новый закон несовершенен и требует значительной доработки.

Как сообщил Сергей Русин, председатель Комитета по государственному заказу Петербурга, по данным на 1 октября, город заключил госконтракты на сумму 86 млрд рублей, что превысило показатели прошлого года. «В 2011 году было заключено контрактов на строительство на общую сумму почти 127 млрд рублей. Наиболее крупными заказчиками выступили Комитет по развитию

транспортной инфраструктуры, затративший 46 млрд рублей, а также Комитет по строительству – более 34 млрд рублей. В 2012 году сумма госзаказа была равна 80 млрд рублей», – добавил Сергей Русин. Тем не менее участники строительного рынка и власти отмечают, что ситуация в госзаказе в строительной сфере в Петербурге сегодня, мягко говоря, не идеальна. По словам заместителя руководителя

Петербургского УФАС Романа Лучникова, ежедневно анти-монопольная служба получает по 20-30 жалоб на размещенные госзаказы, касающиеся строительства. По мнению Льва Каплана, вице-президента, директора «Союзпестрострой», в существующем законодательстве о контрактной системе очень мало внимания уделено малому и среднему бизнесу. Сегодня такие компании выполняют только около 1,5% заказов, размещаемых городом. По мнению Льва Каплана, новый 44-ФЗ способен изменить сложившуюся ситуацию, так как предусматривает, что 15% от всего объема заказов предназначены для компаний малого и среднего бизнеса. Это либо объекты на суммы до 20 млн рублей, либо указание в контрактах крупных застрой-

щиков предусматривать участие малого и среднего бизнеса в выполнении работ. Лев Каплан подчеркнул, что основным минусом данного закона является то, что в нем под одну черту подведены закупки лекарств, мебели и подрядных работ и т. д. «Мы настаивали на том, чтобы подрядные работы были выделены отдельно», – отметил он. Юрий Агафонов, директор ассоциации предприятий дорожного комплекса Санкт-Петербурга, отметил, что 44-ФЗ должен стать четким и понятным для заказчиков и подрядчиков, но пока он далек от этого. Новый закон предписывает, что необходимо подготовить 93 подзаконных акта, чтобы он заработал. Пока есть только два постановления правительства РФ, а закон вступает в силу

с 1 января 2014 года. Основная главная проблема, которая осталась неизменной в новом законодательстве, по мнению Юрия Агафонова, касается антидемпинговых мер. В ст. 37 44-ФЗ прописано, что если компания выходит на тендер и предлагает понижение цены больше 25%, то необходимо представить банковскую гарантию в 1,5 раза выше стартовой стоимости. «Мы же считаем, что нужно изменить этот пункт так: если компания дает понижение цены на тендере свыше 10%, то надо представить расчет обоснования понижения цены. Также мы настаиваем на возвращении страхования в плане обеспечения, кроме банковской гарантии», – отметил Юрий Агафонов. Он добавил, что подготовлен проект постановления правительства РФ, в котором в том числе прописано, что контракты до 500 млн рублей по дорожному строительству должны проходить только на электронном аукционе. Заказ на такую сумму составляет до 80% в дорожной отрасли. По

мнению господина Агафонова, если этот пункт останется, то дорожная отрасль развалится. Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству, согласен, что в отношении строительной отрасли в новом ФЗ нужно сделать конкурсные процедуры, чтобы заказчик имел возможность оценивать квалификационные характеристики потенциальных участников. По его словам, демпинг должен составлять максимум 13,5%, а все остальное находится за пределами здравого смысла. «А если закон противоречит здравому смыслу, то его надо менять», – философски заметил Михаил Демиденко.

## Объем госзаказа Петербурга, млрд рублей



Источник: Комитет по госзаказу Петербурга

## цифра

# 1,5%

госзаказов в Петербурге выполняют предприятия малого и среднего бизнеса

# Жилью прописали доступность

**Екатерина Костина** / Согласно планам правительства РФ, до 2018 года в России планируется построить не менее 25 млн кв. м доступного жилья, цена которого не должна превышать 30 тыс. рублей за 1 кв. м. Таким образом, к 2020 году обеспеченность доступным жильем должна составить 60% против сегодняшних 20%. Однако эксперты говорят о том, что достигнуть этих показателей в современных рыночных условиях нереально. ➔

Эти и другие актуальные вопросы функционирования строительной отрасли Петербурга участники рынка, представители власти и саморегулируемых организаций обсуждали на IX практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», прошедшей 31 октября в отеле «Азимут».

## Опустить цену

Владимир Яковлев, президент Российского союза строителей, сообщил, что обеспеченность населения жильем в России за последние 12 лет увеличилась с 19,2 кв. м на человека в 2000 году до 23,4 кв. м в 2012 году. По его словам, в 2012 году объем инвестиций в российский строительный сектор составил 12,6 трлн рублей. Всего было построено 838 тыс. квартир общей площадью 65,7 млн кв. м. За девять месяцев 2013 года в России уже введено 38,7 млн кв. м, что на 112% больше, чем за этот же период в 2012 году.

Также Владимир Яковлев сообщил, что по итогам 2012 года Петербург выполнил свои обязательства в отношении ввода жилья на 95%, а в этом году опережает эти нормы на 36,6%. В Ленобласти наращивание строительных темпов в 2012 году составило 6%, а в 2013-м – 14%.

Владимир Яковлев подчеркнул, что правительство рассматривает возможность снижения стоимости жилья и повышения его доступности для населения. Согласно планам правительства РФ, до 2018 года в России планируется построить не менее 25 млн кв. м жилья, которое будет реализовываться гражданам, не способным самостоятельно купить жилье по текущим рыночным ценам. Цена такого жилья не должна превышать 30 тыс. рублей за 1 кв. м. Однако, по данным Росстата, фактическая цена одного «квадрата» в 2012 году составляла 34,4 тыс. рублей, а по итогам II квартала 2013 года – 36,2 тыс. рублей. Рыночная цена этого жилья составляет уже 50-60 тыс. рублей за 1 кв. м.

Владимир Яковлев сомневается в том, что можно обеспечить строительство жилья по таким ценам при уровне инфляции в 5-7% в год, росте строительных материалов на 2-5% в год, а также ежегодном повышении тарифов. В этих условиях невозможно ограничить рост стоимости квадратного метра.



Фото: Антон Касинин

Конференция собрала представителей органов власти, строительных предприятий, СРО, профильных общественных структур, учебных заведений, компаний, оказывающих различные виды услуг строительному комплексу

«Если принимаются такие решения, то должны быть определенные преференции для застройщиков. Земля бесплатно, инженерная инфраструктура за счет государства и т. д. Все это позволит добиться результатов», – уверен президент РСС.

В свою очередь, Михаил Караулов, руководитель межрегионального управления Министерства регионального развития РФ по СЗФО, отметил, что в Ленобласти осложнить процесс строительства жилья может тот факт, что из 61 сельского поселения региона схемы территориального планирования утвердили только 25. Хотя до конца 2013 года разработка градостроительных планов всех поселений в России должна быть завершена. Михаил Караулов подчеркнул, что без утвержденных градпланов в дальнейшем могут возникнуть проблемы при выдаче разрешений на строительство.

## Инвестора обяжали

Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству, рассказал о взаимодействии власти и инвесторов при создании объектов социальной инфра-

структуры. По его словам, правительство Петербурга разработало схему, согласно которой инвестор строит детский сад за свой счет и затем передает его городу. По словам Михаила Демиденко, это сложное решение, но появилось оно из-за того, что в городском бюджете денег нет.

«Этот сценарий обсуждался с инвесторами. В будущем мы собираемся придать ему законодательную форму. Для этого необходимы изменения в 214-ФЗ о долевом строительстве, которые позволят включать эти затраты в строительство возводимых жилых домов», – рассказал председатель Комитета по строительству.

Владимир Яковлев считает, что это неверное решение со стороны Петербурга. «Но таким решением мы рубим сук, на котором сидим. Дополнительная финансовая нагрузка ляжет на квадратный метр, а значит, на покупателей жилья. Ни о какой доступности жилья в данном случае не может быть и речи», – уверен президент РСС.

В свою очередь, Кирилл Вязовский, заместитель генерального директора ГК «Эталон», отметил, что строительный бизнес возведение социальной инфраструкту-

## МНЕНИЕ



**Олег Островский,**  
заместитель  
председателя  
Комитета по  
строительству  
Петербурга:

➔ В конце ноября – начале декабря 2013 года на рассмотрение правительства Петербурга будет вынесен городской законопроект по защите прав дольщиков. Он был разработан еще в ноябре 2012 года и вносит изменения в 307-й региональный закон в части оказания помощи обманутым дольщикам. Мы взяли на себя заботу о тех людях, которые пострадали от недобропорядочных инвесторов. Это региональная подстраховка от тех пробелов, которые есть в федеральном законодательстве по защите дольщиков. В принципе, в этом нормативном акте предусмотрена помощь гражданам, которые никогда не получат квартиры, а также меры по завершению строительства тех объектов, которые мы называем проблемными. Сегодня этот законопроект согласован с вице-губернатором Маратом Оганесяном и отправлен в Юридический комитет Петербурга.

## КСТАТИ



Организатором IX практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» традиционно выступил Союз строительных объединений и организаций. Мероприятие состоялось при поддержке Российского союза строителей, Комитета по строительству Санкт-Петербурга и профессиональной общности Северной столицы.

ры за свой счет воспринимает как вынужденную меру, но не совсем экономически справедливую.

Строительный комплекс выплачивает городу достаточное число налогов, и именно эти деньги можно пустить на создание объектов социальной инфраструктуры, считает Кирилл Вязовский. По его мнению, дополнительные затраты лягут на дольщиков. Что касается снижения нормы доходности застройщиками, то по новым проектам в Петербурге она и так невысокая и составляет 10-15%.

«Инициатива Петербурга требует внесения изменений в закон о долевой участии (сейчас за целевое использование денег на социальную инфраструктуру нас могут оштрафовать, вплоть до уголовной ответственности) и Налоговый кодекс. Но федеральные власти очень прохладно отнеслись к предложениям правительства Петербурга по изменениям в 214-ФЗ, поскольку подобные поправки – это ящик Пандоры», – заключил господин Вязовский.

По его словам, наиболее актуальным вариантом для застройщиков и города станет создание социальной инфраструктуры в рамках ГЧП с правом выкупа правительством Петербурга построенного объекта в течение 10-15 лет.

## МНЕНИЕ



**Сергей Никитин,** заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу:

➔ С 1 января 2014 года вступает в силу 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Данный закон вносит изменения в региональный 122-й закон. В результате мы будем предъявлять иные требования по пакету документов, предоставляемых для регистрации. В 4 ст. 294-ФЗ закона говорится о том, с 1 января 2014 года в договоре о долевом участии должен появиться пункт о способах обеспечения застройщиком обязательств по договору. Новый закон предполагает, что

помимо залога, который возникает в отношении земельного участка и обеспечивает возврат денежных средств участникам долевого строительства, предусмотрено еще и выполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения. Обеспечением по последнему пункту является либо поручительство банка, либо страхование взаимной ответственности. В итоге вместе с пакетом данных в госрегистрацию должны предоставляться либо договор поручительства, либо договор страхования. Также нужно, чтобы сведения о выбранном способе обязательств были доведены до сведения дольщиков. Например, внесением его в проектную декларацию.



Фото: Наталья Виноградова



Изменения в банковском законодательстве стали основной темой конференции

# АСВ избавило банки от «заразной болезни»

**Татьяна Крамарева** / Изменения в банковском законодательстве, происходящие и желательные, стали основной темой VIII профессиональной конференции «Бизнес и банки Северо-Запада: обеспечение устойчивого развития».

Мероприятие прошло в рамках V Банковской недели Северо-Запада, организованной Ассоциацией банков Северо-Запада совместно с правительством Санкт-Петербурга, аппаратом полномочного представителя Президента РФ в СЗФО и Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу. Генеральным информационным партнером V Банковской недели Северо-Запада стала, по традиции, газета «Строительный Еженедельник».

## Тревожные сигналы

Устойчивое развитие банковской сферы невозможно в отрыве от социально-экономического развития региона в целом. Между тем экономика Северо-Запада подает тревожные сигналы. Произошло снижение индекса промышленного производства: за восемь месяцев 2013 года он составил 99,1% по сравнению с предыдущим годом. Поступление доходов в региональные бюджеты в СЗФО увеличилось на 0,4% к прошлому году, однако изменилась структура налоговых поступлений. «Собрано всего 86% налога на прибыль, между тем это один из главных бюджетообразующих налогов», – прокомментировал Сергей Зимин, помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. Он также сообщил, что при средней задолженности регионов на Северо-Западе в размере 40-60% от бюджетных поступлений в Вологодской области долг равен 100% собственных доходов. А совокупный госдолг субъектов РФ, входящих в СЗФО, составляет 4 млрд рублей.

Сергей Зимин обратил внимание участников конференции на сложности прохождения средств в сфере ЖКХ. При уровне платежей населения свыше 90% задолженность перед поставщиками ресурсов достигла 30 млрд рублей. «Управляющие компании не выстраивают свою политику так, чтобы в первую очередь платить за ресурсы. Огромные долги перед ресурсоснабжающими организациями у операторов Министерства обороны. Эти

управляющие компании – практически банкроты, и уже в прошлом году было очевидно, что эффективно работать пока они не умеют», – заявил Сергей Зимин. По его словам, аппарат полномочного представителя Президента РФ в СЗФО будет настаивать на восстановлении безакцептных платежей за поставленные энергоресурсы.

Анализируя финансовые сложности, которые испытывают сегодня многие промышленные предприятия, Сергей Зимин подчеркнул, что в ситуации, когда для оздоровления компании приостанавливаются репрессивные санкции налоговых и правоохранительных органов, ни банки, ни поставщики не стремятся реструктурировать задолженность. «Реальный сектор экономики оказывается крайним. Мне кажется, здесь есть над чем поработать в рамках совершенствования процедуры санации предприятий как таковой. Возможно, это звучит как авантюрная идея, но, в принципе, это должно быть закреплено в законе – возможно, в законе «О несостоятельности и банкротстве» или даже в Налоговом кодексе, чтобы помочь предприятию в кризисной ситуации», – заявил господин Зимин, добавив, что тема будет обсуждаться в рамках работы Стратегического партнерства социально-экономического развития Северо-Запада.

## Вклады, кредиты, санации

Устойчивость банковской сферы в условиях возможного усугубления кризисных явлений в национальной экономике проанализировал Валерий Мирошников, первый заместитель генерального директора государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ).

Основные тенденции нынешнего года таковы: снижение кредитной активности населения на фоне роста объема вкладов, высокая доля валютных вкладов в СЗФО по сравнению со среднероссийской, конструктивное движение по пути санации всех российских банков, в отношении которых ранее была инициирована эта процедура.

Объем банковских вкладов россиян увеличился с начала года на 1,5 трлн рублей и составляет сегодня 16 трлн рублей. Причем в СЗФО положительная динамика составила почти 20%, тогда как в среднем по стране – 12%. На Северо-Западе и больше вкладов свыше 1 млн рублей – 54,7% (российский показатель – 41%). Доля валютных депозитов физических лиц в СЗФО равна почти 30%, тогда как в целом по стране – 18,5%.

«Мы ожидаем, что до конца года совокупный объем вкладов физических лиц увеличится до 17 трлн рублей. Такой интенсивный рост мы связываем с тем, что вклады являются для населения наиболее надежным и доступным сберегательным инструментом», – заявил Валерий Мирошников. Сегодня, по его словам, вклады населения следует рассматривать как важнейший инвестиционный ресурс, поскольку они составляют 25% российского ВВП.

Нынешний год стал рекордным по объему выплат вкладчикам в результате наступления страховых случаев. Общая сумма выплат вкладчикам в 16 страховых случаях составила почти 30 млрд рублей. Наибольший объем выплат вкладчикам одной кредитной организации (имеется в виду Альфа-Банк) составил почти 20 млрд рублей. «Мы работали достаточно оперативно, выплаты уже уже дост. Агентство нашло банки-агенты в 30 субъектах Федерации, поскольку вкладчики банка рассредоточены по всей территории страны», – констатировал Валерий Мирошников. Он также сообщил, что в начале года АСВ столкнулось с фактами масштабной фальсификации вкладов населения для получения страховых выплат. Так, в трех банках (Дагестанский банк, Экспресс-банк и Трансэнергобанк) объем средств на фальсифицированных вкладах физических лиц составил 7 млрд рублей на 11 тыс. вкладчиков. По упомянутым фактам возбуждены уголовные дела. Но на сегодня с «заразной болезнью», как охарактеризовал эту ситуацию представитель АСВ, справиться удалось.

Что касается ликвидации банков, сегодня, по словам Валерия Мирошникова, ее переживают одновременно от 112 до 120 кредитных организаций. Сложности и без того непростой процедуре добавляет территориальная оторванность многих банков от Москвы. Валерий Мирошников констатировал, что характерной особенностью банков, переживающих экономические трудности, является крайне невысокая реальная стоимость активов в сопоставлении с их балансовой стоимостью. Иногда этот показатель может составлять всего 10%. «Как раз такое впечатление от ситуации в банке «Пушкино», с которым мы начали работать недавно. Еще можно понять, когда средства выводятся в преддверии банкротства. Но во многих банках, с которыми мы имели дело, судя по всему, реальная стоимость активов годами существенно отличалась от балансовой», – прокомментировал представитель АСВ.

## Законодательные новшества

Основными направлениями совершенствования банковского законодательства, заявил Валерий Мирошников, являются введение уголовной ответственности за фальсификацию отчетности и увеличение максимального размера застрахованной суммы вкладов.

«Как ни странно, инициативы по введению уголовной ответственности за фальсификацию банковской отчетности поддержали не все правоохранительные органы», – отметил Валерий Мирошников, напомнив, что, по мнению прокуратуры, имеющейся законодательной базы достаточно для регулирования этих вопросов. Однако соответствующий законопроект внесен в правительство, и АСВ рассчитывает на конструктивное движение в этом направлении.

Что касается обсуждаемого уже в течение года увеличения застрахованной суммы вкладов с 700 тыс. до 1 млн рублей, камнем преткновения, по словам Валерия Мирошникова, стала необходимость дифференциации страховых взносов банков. Предложения сводятся к тому, чтобы размер взносов исчислялся в зависимости либо от уровня процентных ставок по вкладам, либо от финансового положения банка. «На мой взгляд, надо согласиться с дифференциацией в зависимости от процентов ставок, а со временем перейти на более сложную систему, которая зависит от финансового положения кредитной организации», – заявил представитель АСВ.

Со своей стороны, Александр Мурычев, первый исполнительный вице-президент Российского союза промышленников и предпринимателей, заявил о необходимости скорейшего принятия трех законов, регулирующих финансовые отношения, и прежде всего в банковской сфере. «Есть большая надежда на то, что Госдума в ближайшую сессию все-таки примет закон «О потребительском кредите», который обсуждается уже 10 лет. Это важнейший закон в целом для гражданского общества, где сбалансированы интересы как кредиторов, так и заемщиков, а также предусмотрены более прозрачные условия взаимодействия сторон», – заявил господин Мурычев. Необходимыми для устойчивого развития экономики он полагает также законы «О несостоятельности физических лиц» и «О коллекторской деятельности».

цифра

**30 млрд рублей** – сумма выплат вкладчикам по страховым случаям в 2013 году

Фототчет с мероприятия смотрите на сайте [asinfo.ru](http://asinfo.ru)





**интервью**

# Александр Куцак: «Выделенные в Красногвардейском районе участки под спорт активно застраиваются»

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Александр Куцак рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о прорыве в области жилищного строительства, а также о проблеме точечной застройки в Красногвардейском районе.

**– Какой основной блок проблем стоит сегодня перед Красногвардейским районом?**

– Одной из основных проблем района остается борьба с уплотнительной застройкой. Несмотря на принимаемые городским правительством меры, проблема то и дело всплывает в разных частях города, и Красногвардейский район не исключение. Сегодня мы готовимся утвердить специальные планы застройки кварталов района, чтобы жители знали, что и где будет построено, а у наших строителей больше не возникало желания вместо спортивной площадки или парка построить жилой дом, а в подвале сделать спортивный зал. К сожалению, такие тенденции в городе сохраняются. В советские времена старый Генплан города предусматривал создание в каждом квартале физкультурно-оздоровительного комплекса. Но со временем эти нормативы позабылись, а те пятна, которые были выделены под эти цели, на сегодняшний день активно застраиваются жильем, магазинами шаговой доступности и многоэтажными паркингами. Такая ситуация сложилась на углу пр. Косыгина и Индустриального пр., на углу ул. Оспенко и пр. Косыгина. На пр. Энтузиастов инвестор пытается поставить пару паркингов прямо внутри квартала. Есть и факты незаконного строительства магазинов. Сложная ситуация и с зелеными зонами в районе. Каждый зеленый кусочек рассматривается инвестором как потенциальная площадка для строительства. Я жду, что положение дел поправит специальный закон о зеленых насаждениях, который находится на рассмотрении Законодательного собрания и готовится к третьему чтению. Благодаря закону удастся защитить значительную часть зеленых зон.

**– Какие инвестиционные проекты на территории района вы можете выделить?**

– В настоящее время в районе на разных стадиях готовности находится около 60 инвестиционных проектов. В текущем году была реализована пара крупных промышленных проектов. Это промышленно-логистический комплекс на Индустриальном пр., а также здание 6-этажного бизнес-центра в промышленно-деловой зоне на пр. Энергетиков. До конца 2013 года ООО «Технология» планирует ввести в эксплуатацию 4-этажное здание паркинга на пр. Косыгина, а на Пискаревском пр. будет введен гипермаркет «К-Руока». Продолжается строительство общественного-делового центра на пересечении Малоохтинского пр. и Республиканской ул., а также третьей



Фото: Михаил Немиров

очереди МФК «Заневский каскад». Отдельно хотел бы выделить проект Septem City финской компании SRV на Охте. В этом году они начали строительство крупного ТРЦ «Охта Молл». В условиях дефицита торговых площадей в районе этот проект имеет четкую социальную направленность.

## Каждый зеленый кусочек рассматривается инвестором как потенциальная площадка для строительства

**– Как обстоит дело с жилищным строительством? Как долго еще району находиться в списке отстающих по объемам ввода жилья?**

– На сегодняшний день в районе ведется строительство десяти и проектирование трех жилищных объектов. Можно ожидать, что в 2013 году в районе будет введено более 122 тыс. кв. м жилых помещений. В этом году был введен в эксплуатацию 80-квартирный жилой дом на 6-й Жерновской ул. и девять 7-этажных домов на Окраинной ул., построенные на средства Минобороны для военнослужащих. До конца года планируется ввести в эксплуатацию еще три жилых объекта. Это жилой комплекс на Свердловской наб., инвестор – ООО «Квартира.ру Платинум». Это 22-этажный многоквартирный дом на Индустриальном пр., который строит «Норманн-Центр». И наконец, два жилых дома в рамках реконструкции квартала

25 Большая Охта. Это долгострой, строительство которых ведется еще с 2004 года. Завершает строительство компания «Питер Констракшн». Среди крупнейших проектов в стадии реализации – объект компании «ЛСР-Недвижимость». Это крупнейший проект комплексного освоения, в рамках

которого до 2025 года будет построено несколько миллионов квадратных метров жилья. Здесь будет проживать более 70 тыс. человек. Этот проект сможет вывести район из списка аутсайдеров в городском рейтинге жилищного строительства. И конечно, нельзя забывать про реновацию – в рамках этой городской программы на территории Красногвардейского района определены два квартала. На территории 35-го квартала района Ржевка планируется строительство пяти 17-этажных жилых домов, двух паркингов на 725 машиномест, детского сада на 220 мест. А на территории 16-го квартала Малой Охты предусмотрено строительство жилого комплекса площадью 62 тыс. кв. м, детского сада и паркинга.

**– Удастся ли обеспечить столь внушительные объемы жилищного строительства социальными объектами?**

– Благодаря социально ориентированному бюджету до 2016 года, который депутаты одобрили в конце октября, мы можем с оптимизмом смотреть на набравший вопрос обеспечения жилья социальной инфраструктурой. Так, в 2014 году в районе будет введено больше десятка новых детских садов и пять школ. Сейчас в районе ведется строительство девяти зданий инфекционной больницы в 47-м квартале Полустрово. Там же будет возведен противотуберкулезный диспансер. Кроме того, планируется возведение подстанции скорой помощи в 66-м квартале района Ржевка. Будут строиться и спортивные объекты. В 2013 году введен в эксплуатацию плавательный бассейн на ул. Передовиков, 5. На ул. Передовиков идет строительство молодежного досугово-спортивного комплекса и крытого спорткомплекса без трибун с двумя ледовыми площадками.

**– Ввод каких основных транспортных объектов можно ожидать в ближайшем будущем?**

– В настоящее время серьезно стоит вопрос разгрузки транспортного узла в районе Ладжского вокзала. По заказу КРТИ проведена работа по моделированию интенсивности движения в районе Ладжского вокзала. И сейчас крайне важно, чтобы все профильные комитеты нашли решение данного назревшего вопроса. Кроме того, в соответствии с Генпланом города севернее Ладжского вокзала предусмотрена реконструкция пр. Косыгина, в рамках которого магистраль будет расширена. Документация районная администрация согласовала еще в мае 2013 года. В частности, проектом предусмотрена разработка планировочного решения с устройством спрямления участка пр. Косыгина протяженностью 491 м с сохранением шести полос движения. Эти меры направлены на повышение пропускной способности, так как существующее планировочное решение не позволяет обеспечить необходимую расчетную скорость движения 60 км/ч. Важным проектом стала реконструкция транспортной развязки на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных. Напомним, здесь предусмотрены расширение проезжей части до шести полос, обустройство двухметровой разделительной полосы, устройство дополнительных переходо-скоростных полос в местах примыканий съездов развязки. Закончить строительство генподрядчик должен к ноябрю 2014 года. Хочу отметить, что ряд проектов был перенесен на поздний срок в связи с перераспределением бюджетных средств, например путепровод на пр. Энергетиков.



АГЕНТСТВО  
СТРОИТЕЛЬНЫХ  
НОВОСТЕЙ

## инфраструктура

# Выйти из спячки

**Роман Русаков /** Учитывая дефицит земли в черте города и жесткую конкуренцию на рынке жилой недвижимости на его периферии, спрос на земли Красногвардейского района в обозримом будущем может резко возрасти. ➔

### Губернатор Ленобласти

**Александр Дрозденко** сообщил, что в 2014 году в Дорожный фонд области планируют перечислить 7 млрд рублей. К этой сумме добавятся 2 млрд, которые остались нереализованными в текущем году. Таким образом, финансирование Дорожного фонда составит 9 млрд рублей. Среди ближайших планов правительства региона в сфере дорожного строительства – расширение Киевского шоссе, а также ремонт участка дороги А-120 во Всеволожском районе, сообщает [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru).

### В Петербурге начал работу наземный вестибюль

станции метрополитена «Спасская». Ранее «Метрострой» планировал открыть выход на Садовую ул. и ул. Ефимова в 2014 году, но завершить работу удалось раньше срока благодаря отказу от строительства каких-либо зданий над выходом из «Спасской». (Предполагалось, что вестибюль станции будет находиться внутри комплекса «ПИК-2», однако к его строительству еще не приступали). В итоге построен только кассовый наземный зал. Кассовый зал и подземный вестибюль представляют собой единый ансамбль. Для отделки использовались белый мрамор из Греции, черный и коричневый габр из Финляндии. В торце кассового зала смонтированы пять мозаичных панно, на которых изображены картины из жизни Сенной площади XIX века, говорится в сообщении [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru).

### Группа компаний «Эталон»

сообщила о завершении строительства нового жилого здания с подземным паркингом в рамках проекта «Измурдские холмы». Здание состоит из восьми 25-этажных секций и включает 1019 квартир и 556 парковочных мест. Общая реализуемая площадь составляет 78 тыс. кв. м. В июне 2013 года ГК «Эталон» ввела в эксплуатацию жилой дом из 518 квартир в ЖК «Измурдские холмы», чья реализуемая площадь составила 28 тыс. кв. м. ЖК «Измурдские холмы» – это крупнейший проект ГК «Эталон», а также первый проект компании в Московском регионе. В данный момент ведется строительство трех новых зданий, а в общей сложности проект будет состоять из 20 жилых домов высотой до 25 этажей, передает [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru).

### На прошлой неделе на заседании

промышленного совета губернатор Георгий Полтавченко озвучил идею вернуться к советской системе предоставления арендного жилья для трудовых мигрантов из других регионов страны, передает [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru). «Коллеги, мы с вами вспоминали прошлые времена, когда все было просто: к нам ехали люди, во-первых, поработать на заводах, а во-вторых, им давали жилье, – отметил губернатор. – А сейчас этого никто не предлагает. Мы готовы здесь с вами сотрудничать, но и вы тогда сами вкладывайтесь в создание нормально комфортного арендного жилья». По словам градоначальника, такая система позволит привлечь в Петербург квалифицированных специалистов, которые нужны предприятиям города. Георгий Полтавченко подчеркнул, что жилье для приезжих специалистов, построенное предприятиями, должно быть непременно комфортным и доступным по цене.



К плюсам района эксперты относят его близость к центру города и неплохо развитую транспортную инфраструктуру

### мнение



**Сергей Дроздов,**  
генеральный  
директор агентства  
«Петербургская  
недвижимость»:

➔ – Вообще Ржевка когда-то была типичным «спальником» с достаточно низким спросом. Однако в настоящее время ситуация меняется к лучшему. Улучшилась транспортная доступность этой зоны – появился выезд на КАД. Гораздо лучше стала ситуация с инфраструктурой – открылось большое число торгово-развлекательных комплексов, гипермаркетов, плюс обогородили ряд кварталов за счет появления Ладожского вокзала. Правда, в зоне Ржевка-Пороховые не хватает станций метро, и появляются они здесь нескоро.

### Привлечь внимание

Красногвардейский район Санкт-Петербурга с момента своего образования, с 1970-х годов, можно смело назвать промышленно-спальным районом. Здесь сосредоточено большое количество промышленных предприятий, складских комплексов и преимущественно спальных районов, сформированных в 1980-х годах вокруг действующих предприятий путем массовой застройки и представленных в основном панельными пятиэтажками. «Жилье в данном районе продается по заниженным ценам и, несмотря на это, пользуется небольшим спросом. Это обусловлено прежде всего отсутствием на большей части района станций метрополитена, общим устареванием жилого фонда, большим количеством промышленных зон и обслуживающего их крупногабаритного транспорта, и, как следствие, плохой экологией района», – говорит генеральный директор «Матрикс-Недвижимость» Игорь Петров.

Руководитель департамента по привлечению инвестиций «Матрикс-Недвижимость» Антон Рудаковский к плюсам района относит потенциальную близость к центру города, неплохую транспортную доступность, обеспеченную несколькими развязками с КАД и крупными транспортными магистралями, обеспеченность спальных районов объектами социального обеспечения, как то школы, детские сады, поликлиники, большим количеством зеленых придворных массивов.

Господин Рудаковский подчеркивает, что для улучшения инвестиционного потенциала района необходимо привлечь внимание девелоперов к его особенностям, перспективам. Этому будут способствовать прежде всего прокладка новых линий метрополитена от действующей станции «Площадь Восстания» до планируемых станций «Ручьи» и «Улица Коммуны», а также новые планируемые и уже реализуемые инвестиционные проекты. Например, это строительство многофункционального комплекса в районе Ржевки от ГК «Регионы», в составе которого до декабря 2016 года появится крупнейший в городе парк развлечений, торгово-развлекательный центр, кино- и концертные залы и гостиница, будет построена сопутствующая транспортная инфраструктура.

Помимо этого, получено разрешение на строительство нового торгово-развлекательного комплекса «Охта Молл». Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, к крупным инвестиционным проектам Красногвардейского района относит также строительство транспортной развязки на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных, которая существенно поможет разгрузить дорожную сеть квартала.

«Все эти проекты способны значительно повысить инвестиционную привле-

кательность Красногвардейского района и привлечь девелоперов, что, в свою очередь, приведет к активному развитию района и росту стоимости всех видов недвижимости, – резюмирует Антон Рудаковский. – Однако в российских реалиях давать какие-либо точные прогнозы по срокам – дело, как правило, неблагоприятное».

### В ожидании новых станций

Красногвардейский район – это один из промышленных районов города. Здесь расположено около 50 промышленных предприятий, поэтому экологическая обстановка в районе неблагоприятная.

Елена Пальчевская, коммерческий директор инвестиционно-строительной группы «МАВИС», говорит: «Несомненные плюсы района – прекрасная обеспеченность объектами социальной инфраструктуры и неплохая транспортная доступность: возможность быстро попасть в центр города, несколько развязок КАД, удобные транспортные магистрали. Среди минусов можно отметить всего две станции метрополитена – «Ладожская» и «Новочеркасская» – и приличное количество промышленных предприятий. С другой стороны, до 2025 года в районе заявлены к строительству около 10 новых станций, а промышленные предприятия, согласно актуальной политике властей, должны быть перенесены за периметр города».

### справка

➔ Красногвардейский район расположен в северо-восточной части Санкт-Петербурга на правом берегу Невы и занимает территорию около 4% от общей площади города – 56,8 кв. км. На территории района проживает около 7% населения Санкт-Петербурга – 337 065 человек. Протяженность улично-дорожной сети составляет более 184 км. Жилищный фонд района – 1434 жилых дома. В настоящее время в районе работают 16 государственных учреждений культуры, 15 медицинских учреждений,

113 учебных заведений, 156 учреждений физкультуры и спорта, около 18 тысяч организаций, учреждений и предприятий различных форм собственности. В Красногвардейском районе 140 дорог, 119 улиц, 5 парков, 20 скверов, 8 садов, 7 бульваров, 8 путепроводов, 30 мостов, 2 станции метро – «Ладожская» и «Новочеркасская». Территория района поделена на 5 Муниципальных образований: МО Полострово, МО Большая Охта, МО Малая Охта, МО Пороховые, МО Ржевка.

жилье

# Район-середняк

**Роман Русаков** / Несмотря на то что жилье в Красногвардейском районе не самое популярное в городе, за последние два года оно подорожало на 8,2%. ➔

Жилые массивы в Полюстрово и Ржевке-Пороховых сформировались еще в советское время, и свободных пятен под застройку здесь осталось совсем немного. А потому новые дома строят в окружении уже сложившейся застройки.

Тут все еще практикуется уплотнительная застройка. Достоинство района – развитая социальная инфраструктура. А невысокая цена на квартиры в районе достигается за счет большой удаленности от центра города и плохой транспортной доступности. «Близость к КАД дает преимущество тем, у кого есть машина, но большинство покупателей малогабаритного жилья и жилья эконом-класса не имеют своего автомобиля и будут вынуждены по 20–25 минут добираться на общественном транспорте до ближайшей станции метрополитена. В черте города, действительно, почти не осталось свободных мест под застройку. Лишь некоторые компании, которые приобрели свой земельный банк еще до кризиса, могут начинать новые проекты в обжитых и обеспеченных инфраструктурой районах», – говорит Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1.

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», добавляет: «В настоящее время Красногвардейский район по степени популярности среди покупателей вторич-

ной недвижимости находится на среднем уровне. Этот район чрезвычайно разнороден. В различных зонах сильно отличается и качество жилого фонда, и транспортная доступность, и степень обеспеченности социальной и торгово-развлекательной инфраструктурой. В настоящее время наиболее популярными являются квартиры в сданных и заселенных новостройках на Ржевке и в районе Большеохтинского пр. Это наиболее качественное жилье в районе. Хотя самой престижной локацией можно назвать «сталинки» вблизи станции метро «Новочеркасская».

По данным Единого информационного пространства недвижимости, средняя стоимость 1 кв. м с 2011 года имеет положительную динамику роста и объясняется прежде всего ростом рынка в целом. Если два года назад за метр типового жилья в Красногвардейском районе предлагали порядка 85 тыс. рублей, то на сегодняшний день средняя стоимость метра составляет уже около 92 тыс. рублей. Рост за два года составил 8,2%.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, продолжает: «Квартиры на вторичном рынке в Красногвардейском районе экспонируются в диапазоне от 85 до 95 тыс. рублей за 1 кв. м. Средняя стоимость квартир на первичном рынке составляет 75–80 тыс. рублей за «квадрат».

Также господин Харченко отмечает, что компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» планирует строительство крупномасштабного проекта на территории бывшего совхоза «Ручьи», которые предполагает строительство около 4 млн кв. м. Компания приступила к реализации первого этапа – строительству жилого комплекса «Новая Охта» (общая площадь – 806,5 тыс. кв. м).

Среди жилых проектов, которые в ближайшие годы будут влиять на рынок района, Альберт Харченко выделяет жилой квартал общей площадью 150 тыс. кв. м на участке завода «Химволокно» (15 га), который реализует УК «Теорема». Эта же компания начала реализовывать жилой проект на участке завода «Россия» (2,5 га) на Свердловской наб. площадью 50 тыс. кв. м.

Компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» реализует самый крупный проект комплексного освоения территорий в северо-восточной части Красногвардейского района – на землях бывшего совхоза «Ручьи». Общая площадь участка – около 600 га, на которых компания планирует построить около 4 млн кв. м жилой недвижимости. Уже ведется активное строительство первого жилого комплекса – «Новая Охта», продажи открыты в восьми домах комплекса.

Марина Никишова, руководитель департамента аналитики «НДВ СПб», также говорит о проекте ЖК «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы» от группы RBI.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», резюмирует: «В целом Красногвардейский район можно охарактеризовать как сложившийся. Сильным импульсом к развитию района стало открытие Ладожского вокзала, после чего девелоперская активность вновь постепенно снижалась. Сегодня основной резерв для нового строительства – это промышленные территории вдоль Невы (для проектов бизнес-класса) и вдоль Охты (для проектов масс-маркет)».

## Динамика изменения средней цены классов масс-маркет и бизнес по Красногвардейскому району, тыс. рублей/кв. м

Класс	сент. 2012	окт. 2012	нояб. 2012	дек. 2012	январ. 2013	февр. 2013	март 2013	апр. 2013	май 2013	июнь 2013	июль 2013	авг. 2013	сент. 2013
Масс-маркет	77,7	78,0	78,8	78,8	79,1	79,5	79,7	79,7	75,4	72,2	71,9	76,8	76,6
Бизнес	135,8	133,8	132,7	137,6	134,1	133,9	135,2	137,2	136,3	140,3	140,9	141,1	143,2

Источник: «Петербургская недвижимость»

точка зрения

# Юлия Ружицкая: «У района большие перспективы»

**В 2013 году в Красногвардейском районе началось возведение одного из крупнейших объектов жилищного строительства в городе. На землях бывшего совхоза «Ручьи» компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» построит около 4 млн кв. м жилья. О преимуществе выбранной для комплекса локации и инфраструктуре будущего микрорайона «Строительному Еженедельнику» рассказала руководитель департамента недвижимости массового спроса компании Юлия Ружицкая.**

**– Расскажите о проекте: в чем особенность этого комплекса?**

– Проект комплексного освоения территорий в северо-восточной части Красногвардейского района, на землях бывшего совхоза «Ручьи», действительно станет одним из крупнейших жилищных проектов в городе. На участке в 600 га мы возведем несколько миллионов квадратных метров жилой недвижимости. На данный момент уже идет активное строительство первого жилого

комплекса – «Новая Охта», где продажи открыты уже в восьми домах. Комплекс объединяет жилые дома высотой до 19 этажей. Первые дома планируется ввести в эксплуатацию в конце 2014 года, а строительство всего комплекса завершить в 2017 году. Особенностью проекта, на наш взгляд, является комплексный подход к формированию жилой среды. Мы не просто строим высотки, а создаем настоящий микрорайон, удобный для жизни: с детскими садами и школами, продуманной дорожной сетью, скверами и аллеями, живописной рекреационной зоной вдоль реки Охты. Благоустройство территории продумано до мельчайших нюансов: например, предусмотрены даже велосипедные дорожки.

**– Какие преимущества вы видите в расположении жилого комплекса именно в Красногвардейском районе? Сегодня этот район не очень популярен у покупателей жилья.**

– Район становится все более интересным для девелоперов и покупателей жилой недвижимости. Он обладает высоким потенциалом для

развития жилищного строительства, и в первую очередь перспективы связаны с проектами комплексного освоения территорий. Застройка обширной территории вдоль берега Охты, и в частности наш проект, даст мощный стимул для дальнейшего формирования социальной, торговой и сервисной инфраструктуры в районе. Кроме того, к плюсам Красногвардейского района можно смело отнести большое количество зеленых зон. Здесь располагается более 30 парков, садов и скверов, в том числе Полостровский парк, Малоохтинский парк, парк им. Терешковой, Ржевский лесопарк, парк «Малиновка». В отличие от более застраиваемых Красносельского и Выборгского районов, в Красногвардейском ситуации с автомобильным трафиком сегодня не столь напряженная. Одновременно можно с уверенностью говорить о том, что жители «Новой Охты» не будут испытывать проблем с передвижением по городу. Недалеко от комплекса находится удобный выезд на КАД, здесь развита сеть наземного общественного транспорта, а самое главное – комплекс расположен в зоне пятиминут-

ной транспортной доступности от метро «Гражданский проспект». В перспективе в этой части района запланировано строительство нового транспортно-пересадочного узла, который объединит железнодорожный и автовокзалы, метро, торговые зоны. С октября этого года мы организуем экскурсии к месту возведения «Новой Охты» для всех желающих, чтобы люди своими глазами увидели, удобно ли туда добираться. Те, кто уже побывал на экскурсиях, в этом убедились. И многие приобрели там жилье.

**– Продажи в ЖК «Новая Охта» были открыты в конце весны. Как вы оцениваете спрос на квартиры в комплексе?**

– Мы видим большой интерес к проекту, продажи стабильно растут. Причин этому несколько. Во-первых, это масштабный проект со всей необходимой для жизни инфраструктурой. Во-вторых, квартиры предлагаются по привлекательной стоимости. Роль играет разнообразная квартирграфия. В комплексе представлены как одно- и двухкомнатные квартиры, так и трех- и четырехкомнатные. Среди покупателей

жилья в «Новой Охте» немало семейных пар. Молодые семьи, для которых это первая покупка жилья, выбирают более экономичные варианты, пары с детьми улучшают свои жилищные условия и остаются на выбор на более просторных квартирах. В целом спрос доказывает, что мы выбрали востребованную концепцию проекта.

**– В чем основные преимущества проектов комплексного освоения территории?**

– Именно комплексный подход позволяет развивать городские территории максимально сбалансированно, сочетать социальные, жилые и коммерческие объекты. В результате преимуществом таких проектов становится их самодостаточность. В Санкт-Петербурге многие КОТы реализуются на землях, где был проведен редевелопмент. Например, «Новая Охта» – на территории бывшего

совхоза «Ручьи», а там, где во Фрунзенском районе строится наш жилой комплекс «Содия», ранее располагался кирпичный завод «Керамика», мощности которого были выведены в Ленинградскую область. Таким образом, КОТы оказывают только положительное влияние на городскую среду: они позволяют освободить территорию для новых жилых районов в городской черте и одновременно улучшать экологическую обстановку в городе.



коммерческая недвижимость

# Неравномерная обеспеченность торговлей

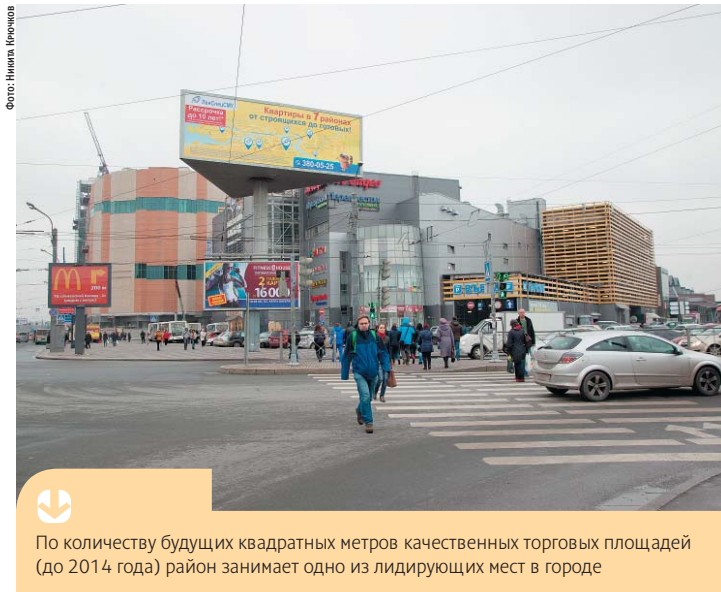
**Роман Русаков** / Рынок коммерческой недвижимости Красногвардейского района развивается крайне неравномерно. Например, большая часть объектов сосредоточена у метро «Ладужская», на Охте, в других направлениях района наблюдается недостаток качественных объектов. Причем даже здесь чаще всего спрос превышает предложение.

«К качественным проектам Красногвардейского района можно отнести всего два торговых комплекса суммарной арендопригодной площадью 60 тыс. кв. м: ТРК «Июнь» и ТРК «Заневский каскад». Оба торговых центра расположены в зоне станции метро «Ладужская», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

По данным Jones Lang LaSalle, по обеспеченности жителей торговыми площадями Красногвардейский район отстает от большинства районов Петербурга – так, в III квартале 2013 года этот показатель составил 179 кв. м на 1000 человек в сравнении с 396 кв. м в целом по городу.

Но по количеству будущих квадратных метров качественных торговых площадей (до 2014 года) район занимает одно из лидирующих мест в городе. Также Красногвардейский район является одним из лидирующих по объему будущих площадей, ввод которых намечен после 2014 года.

Генеральный директор АН «О2 Недвижимость» Елена Беседина к значимым событиям на рынке коммерческой недвижимости района относит строительство SRV торгового центра «Охта Молл» на Шаумяна (арендопригодная площадь – 75 250 кв. м, общая – 144 тыс. кв. м, открытие в 2016 году). «Проект направлен на реализацию программы реновации промышленных территорий, примыкающих к Большой Охте. Думаю, что его ввод даст новый толчок к развитию всего района, привлечет интерес девелоперов, поскольку земли под строительство хоть и немно-



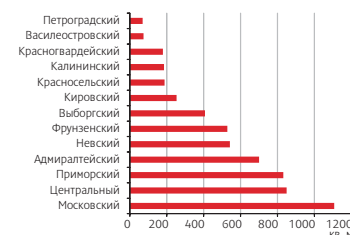
По количеству будущих квадратных метров качественных торговых площадей (до 2014 года) район занимает одно из лидирующих мест в городе

го, но есть. Поскольку предложение ограничено, объект, по оценкам многих экспертов, будет востребован арендаторами. Строительство коммерческой недвижимости могло бы стимулировать и жилую застройку», – предполагает она. Альберт Харченко, генеральный директор East Real, подсчитал: «Сейчас в Красногвардейском районе расположено несколько крупных торговых комплек-

сов, среди них ТРК «Заневский каскад – 1, 2», ТРК «Июнь». В 2013 году ожидается открытие ТРК «Заневский каскад – 3» (ХК «Адамант»), общая площадь которого составляет 62 тыс. кв. м».

Поскольку Красногвардейский район граничит с Невским – одним из лидеров по числу населения, зоны охвата хватит на все представленные комплексы, в том числе и на новые.

## Объем торговых площадей на 1 тыс. жителей



Источник: Jones Lang LaSalle

## Географическое распределение существующих торговых площадей в Санкт-Петербурге



Источник: Jones Lang LaSalle

# Чертова дюжина офисных центров

**Роман Русаков** / Район не может похвастаться большим количеством качественных бизнес-центров – среди существующих можно назвать всего 13 объектов.

«Совокупная арендопригодная площадь объектов – 153 тыс. кв. м, что составляет всего 8% от общегородского объема качественных офисных площадей», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. В Красногвардейском районе преобладают здания новой постройки. Среди наиболее крупных качественных бизнес-центров района можно назвать БЦ «Санкт-Петербург Плаза» и БЦ «Русские самоцветы» – на их долю прихо-

дится почти 50% объема всех офисных площадей района. К классу В относится 85% бизнес-центров Красногвардейского района с точки зрения количества объектов. Однако исходя из объема арендопригодных площадей на класс А приходится почти 40% всех качественных офисных помещений района. Такая ситуация объясняется наличием в районе крупного бизнес-центра класса А – «Санкт-Петербург Плаза». В перспективе объем офисной недвижимости Красногвардейского района увеличится. Так, уже к концу 2013 года объем площадей возрастет на 10% при условии ввода всех заявленных проектов. Уровень вакантных площадей в Красногвардейском районе является наибольшим

среди всех районов города и составляет 16,1%, причем это значение превышает среднероссийские показатели как в классе А, так и в классе В. Связано это с наличием свободных площадей в сравнительно недавно введенных зданиях – «Санкт-Петербург Плаза», Scandinavian House. При этом уровень арендных ставок в классе А в Красногвардейском районе совпадает со среднероссийским значением, уступая ставкам в Адмиралтейском и Центральном районах, однако превышая средний уровень в других, нецентральных районах города. В классе В значения арендных ставок ниже среднероссийских на 10%. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International

в Санкт-Петербурге, рассказала, что строительство новых офисных объектов в Красногвардейском районе находится на умеренном уровне. «В стадии строительства на данный момент находятся четыре объекта общей арендопригодной площадью 46 тыс. кв. м (БЦ Eightedges, БЦ «Луч», БЦ H2O, БЦ «Русские самоцветы», третья очередь), которые планируются к вводу в эксплуатацию в конце нынешнего и начале будущего года», – отмечает она. С III квартала 2012 года ставки аренды, по данным госпожи Лежневой, увеличились в среднем на 2,1%. «Текущая арендная ставка объекта класса А в районе составляет 1350 рублей/кв. м/месяц, класса В – 830 рублей/кв. м/месяц», – уточняет она.

## Топ-5 крупнейших бизнес-центров Красногвардейского района

Название	Класс	Адрес	Арендная площадь, кв. м
Санкт-Петербург Плаза	A	Малоохтинский пр., 64	32 516
Русские самоцветы	B+	пл. Карла Фаберже	18 400
Доминат	B	Магнитогорская ул., 30-32	11820
Scandinavian House	B+	шоссе Революции, 69а	9000
Ростра	B	Заневский пр., 30	8500

Источник: Jones Lang LaSalle

## Новые бизнес-центры района, ввод которых ожидается в ближайшее время

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, кв. м
Русские самоцветы (третья очередь)	пл. Карла Фаберже, 9	B+	21 000
Кроп	Магнитогорская ул. / пр. Энергетиков	B	5500

Источник: Jones Lang LaSalle

# Новые профи для рынка

**Ирина Ахматова** / Строительный рынок развивается, появляются новые проекты, форматы, и в связи с этим компании все чаще сталкиваются с необходимостью поиска новых специалистов. ➔

Если несколько лет назад работодатели были нацелены на поиск универсального специалиста, то сейчас расширение штата компании не пугает, главное, чтобы человек имел опыт в определенной узкой сфере, говорит Иван Евдокимов, директор по развитию бизнеса ГК «Портал групп».

## Дефицит редких кадров

По словам Анны Хрусталевой, управляющего партнера Khrustaleva & Kharlamov, идет активное формирование новых профессий и специализаций. Так, в числе новых востребованных профессий она называет управляющего аутлетом, директора фермерского рынка, менеджера по коммерциализации, руководителя проекта по строительству тематического торгового-развлекательного парка, управляющего специализированным торговым комплексом. Эксперт добавляет, что растет спрос на специалистов разных уровней в сегменте жилой недвижимости. По ее данным, особенно востребованы директора строительной службы, руководители по продажам и директора по маркетингу.

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», добавляет, что появился спрос на специалистов по сопровождению проектов редевелопмента промышленных территорий.

По оценкам Натальи Скаландис, управляющего директора РМ NAI Besag, наблюдается нехватка технических специалистов, а также людей, способных заниматься продвижением торговых центров. «Если «продвиженцев» можно найти в смежных областях, перепрофилировав их за несколько месяцев, то технических специалистов найти практически невозможно. Данную проблему нужно решать в срочном порядке, создавая мотивирующие программы и различные обучающие курсы», – считает госпожа Скаландис.

Алексей Устинов, директор по персоналу и корпоративным вопросам компании «ЮИТ Санкт-Петербург», полагает, что нужно говорить о дефиците компетентных специалистов. Эксперт отмечает нехватку управленческих компетенций, понимания проектного управления и недостаточную инженерную подготовку специалистов.

Сложно найти квалифицированных инженеров, сварщиков, специалистов по металлообработке, электротехников, вторит коллега Павел Закревский, генеральный директор ГК «ПСК «ЭнергоПроект».

Причем проблема, по его словам, в том, что молодых кадров практически нет, а те, кто имеет опыт работы, уже старшего возраста.

Соотношение предложения и спроса в строительной сфере Петербурга в октябре 2013 года составило, по данным портала Superjob.ru, 4,3 резюме на одну вакансию. «По сравнению с прошлым годом конкуренция выросла на 1,2 пункта (3,1 резюме на вакансию в октябре 2012 года). Наименьшее соотношение предложения и спроса, то есть дефицит персонала, – в субсегментах «Конструирование» (2,8 резюме на вакансию) и «Проектирование» (3,2 резюме на вакансию). Достаточно редкими являются позиции энергоаудитора, кузнеца, плиточ-

большинство девелоперов довольствуется пассивным сбором информации о себе и конкурентах, отмечает эксперт.

## По всем фронтам

Мила Головченко, руководитель пресс-службы HeadHunter по СЗФО, рассказывает, что для закрытия потребности в персонале строительные компании используют различные способы для привлечения новых кадров: сотрудничают с профильными вузами, приглашают специалистов из других регионов, используют дополнительные формы мотивации и стимулирования. Крупный бизнес работает в направлении

**Ключевую роль играет именно специализация работника. В перспективе различия в специализации будут еще более выраженными и через 3-4 года сформируются в новые профессии**

ника-мозаичника, стропальщика, арматурщика», – рассказывает Валерия Чернецова, руководитель отдела аналитики рекрутингового портала Superjob.ru.

## Узкая специализация

«Теперь ключевую роль играет именно специализация работника. В перспективе различия в специализации будут еще более выраженными и через 3-4 года сформируются в новые профессии. На сегодняшний день при подборе персонала в девелоперские проекты или сферу управления объектами недвижимости 85% запросов из 100% предполагают наличие специализированного опыта у кандидатов. Еще пару лет назад этот показатель был на уровне 65-70%», – комментирует госпожа Хрусталева.

Игорь Петров, исполнительный директор «Матрикс-Недвижимость», говорит, что новые профессии, которые появились в недвижимости, связаны с информационными технологиями и интернет-продвижением.

Алексей Устинов считает, что не за горами тенденции усиления влияния блогеров на умы потребителей с помощью социальных медиа (ведение страничек компаний в клиентских сообществах). Хотя пока еще

создания и развития HR-бренда – имиджа на рынке труда как хорошего работодателя, добавляет госпожа Головченко.

По словам Алексея Устинова, чтобы устранить дефицит компетенций у специалистов, в «ЮИТ» действует корпоративная школа для руководителей различных уровней. «Повышение квалификации происходит в партнерстве с Санкт-Петербургским государственным архитектурно-строительным университетом, Санкт-Петербургским государственным политехническим университетом и рядом других ведущих учебных заведений города», – делится опытом господин Устинов.

Если необходимо подобрать нового сотрудника, то на дефицитные позиции – как инженерные, так и рабочие – некоторые работодатели готовы рассматривать граждан Украины, Республики Беларусь или Казахстана, а также российских граждан из других городов, отмечает Валерия Чернецова.

По словам Ивана Евдокимова, зачастую компании стараются найти именно российского специалиста, возможно, получившего образование за границей, или человека, имеющего опыт работы в стране. Это связано с необходимостью понимания особенностей ведения бизнеса в России.

## Мнение



**Алексей Устинов, директор по персоналу и корпоративным вопросам компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

➔ – В последнее время появляются новые профессии на стыке маркетинга, IT и поддержки клиентов. Хорошо знакомые нам в интернет-торговле FMCG (fast moving consumer goods – быстро оборачиваемые потребительские товары) онлайн-сервисы становятся все более востребованными и в недвижимости. Отмечается рост значимости интернет-консультаций и интереса к ним. Специалисты, обладающие знаниями в области маркетинга и информационных технологий, способные создавать и управлять онлайн-сервисами по продаже недвижимости, – весьма перспективное направление для профессионального развития.

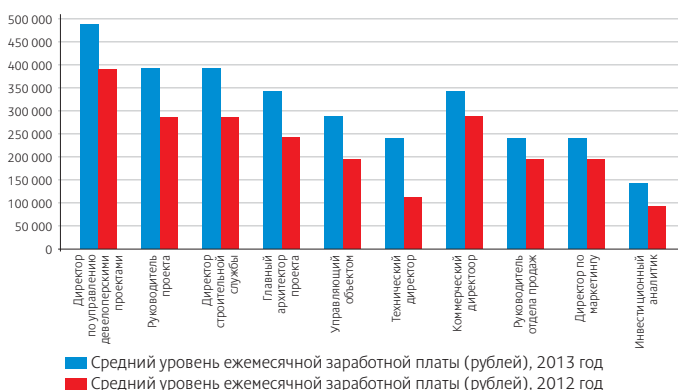
Анна Хрусталева говорит, что если речь идет о позициях в проектах, не имеющих аналогов в России, то здесь более распространены приглашения иностранных менеджеров как носителей необходимой экспертизы и уникальных технологий, способных внедрить успешный зарубежный опыт на российский рынок. Тогда как в более развитых секторах отраслевые игроки стали охотнее выращивать менеджеров внутри компании. «Уровень квалификации отечественных управленцев существенно вырос, и они вполне успешно конкурируют за должность с кандидатами из зарубежных стран. К тому же в сравнении с теми же европейцами российские менеджеры претендуют на меньшее вознаграждение», – резюмирует госпожа Хрусталева.

## цифра

**85%**

запросов при подборе персонала предполагают наличие у кандидата специализированного опыта

## Уровень заработных плат в 2012-2013 годах топ-10 профессий рынка недвижимости



Источник: Khrustaleva & Kharlamov

## Найдите правильный персонал вместе с [superjob.ru](http://superjob.ru)



**995 000**  
экономистов



**235 000**  
программистов



**1 925 000**  
руководителей

и миллионы других специалистов!

# Состоялась XXVII петербургская Ярмарка недвижимости

1-3 ноября состоялась XXVII Ярмарка недвижимости – выставка, которую ждали и горожане, и участники рынка. В очередной раз Ярмарка недвижимости подтвердила свой статус главной площадки для встреч и переговоров компаний и покупателей жилья, а также для демонстрации достижений и амбиций участников рынка недвижимости. ➔

Три дня представители 389 компаний активно общались с горожанами, которые пришли на выставку с вопросами по приобретению недвижимости в городе, за городом и за рубежом. Всего на осеннюю Ярмарку недвижимости, по данным оргкомитета, пришло 29 490 посетителей.

Ярмарка недвижимости – отличный способ презентовать себя и посмотреть на достижения конкурентов. Выставка дает равные возможности для крупных и небольших компаний, чтобы достойно представить себя, свои технологии, качество жилья, рассказать и показать свои объекты.

«Именно на ярмарке рынок недвижимости виден, заметен и осязаем. Это похоже на детально прописанную красочную картину», – говорит генеральный директор Ярмарки недвижимости Мария Шульдинер.

## Город строится

Самой яркой и масштабной, по традиции, стала экспозиция городской недвижимости: петербургские строители профессионально и эффектно презентовали свои проекты. На главной экспозиции посетители общались с представителями круп-



нейших городских застройщиков, узнавали условия заключения сделок, уточняли варианты расщеч, выбирали наиболее интересные для себя варианты.

Новацией осенней Ярмарки недвижимости стал тематический раздел «Город за городом». Создание этой экспозиции – шаг навстречу возрастающему интересу петербуржцев к недвижимости за пределами мегаполиса, которая при этом должна отвечать привычным для городского жителя требованиям: удобства, дороги, магазины, школы и прочая инфраструктура.

В целом Ярмарка городской недвижимости, где приняли участие 168 компаний, представила посетителям полный спектр предложений строящейся и вторичной недвижимости Санкт-Петербурга, банковских кредитных программ и юридических услуг.

## Альтернатива есть! И она большая

На экспозиции «Альтернатива городу» работали 160 компаний, предлагающих

все варианты для комфортной жизни за городом: дома в готовых и строящихся коттеджных поселках, земельные участки, строительные материалы и технологии для индивидуального домостроения. Преимуществом раздела стала демонстрация технологий строительства – прямо на экспозиции были выстроены дома в натуральную величину. Посетители во всех деталях могли изучить устройство домов из бруса, бревна, СИП-панелей, газобетона.

## Расширяя границы

«Салон зарубежной недвижимости» собрал более 50 компаний, предлагающих приобрести собственное жилье или коммерческую недвижимость почти в 40 странах мира. Спонсором салона в этом году выступила немецкая компания Wohninvest, которая предлагала частным инвесторам эксклюзивные коммерческие объекты от собственника. Регулярное присутствие иностранных представителей и неслухающий интерес к выставке говорит о том, что петербуржцы могут и хотят приобрести недвижимость за рубежом, а значит, в будущем салон будет только расширять географию предложений.

## Узнать о самом важном

В рамках деловой программы выставки состоялось 73 мероприятия. Как всегда, наибольший интерес горожан вызвали такие темы, как обзор новостроек в Петербурге и окрестностях, варианты приобретения недвижимости с минимальным бюджетом, тонкости долевого строительства, юридические аспекты совершения сделок и тенденции рынка недвижимости в целом.

Следующая, XXVIII Ярмарка недвижимости состоится 28-30 марта в Ленэкспо. До новых встреч!

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



## Спортсмены команды по боксу «СКА-ЦДС» заняли призовые места на Всемирных играх боевых искусств.

На соревнованиях сборная России по боксу завоевала 8 золотых, 1 серебряную и 1 бронзовую медали. Среди спортсменов-победителей – боксеры одной из ведущих команд из Санкт-Петербурга «СКА-ЦДС».

Петр Хануков стал лучшим в своей весовой категории до 75 кг, обыграв Владислава

Войтука – 2:1. Сильнейшим в весовой категории до 81 кг стал Дмитрий Бивол, победивший со счетом 3:0. В категории до 64 кг Максим Дадашев взял бронзовую медаль Всемирных игр. В категории до 91 кг победу одержал Павел Никитаев, обыграв Арсения Азизова (Украина) – 2:1.

Супертяжеловес Сергей Кузьмин уверенно переиграл Марьяна Преда (Румыния) – 3:0. ГК «ЦДС» оказывает разноплановую помощь в подготовке команды и поддерживает популяризацию спорта и здорового образа жизни среди молодежи.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

**17 ноября**  
Георгий Игоревич БОГАЧЕВ,  
вице-губернатор Ленинградской области

**18 ноября**  
Алексей Владимирович ЕЛИЗАРОВ,  
управляющий филиала «Петербургский»  
ОАО «Банк «ЗЕНИТ»

Андрей Владимирович ИЗOTOB,  
министр строительства и территориального  
развития Мурманской области

Не забыть поздравить с Днем рождения!

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

## «Юбилейный Кубок «Союзпестростроя» по мини-футболу

Санкт-Петербургский Союз строительных компаний СПб РООИС «Эдельвейс» приглашают любительские футбольные команды принять участие в розыгрыше 10-го открытого «Юбилейного Кубка «Союзпестростроя» по мини-футболу на поле с искусственным покрытием ДСИ «Зенит»

в субботу, 23 ноября 2013 года

тел./факс: 727-57-48  
(контактное лицо – директор турниров Н.Ф. Балакирев, моб. тел. 8-911-224-02-35)  
e-mail: [info@foot-edelweiss.ru](mailto:info@foot-edelweiss.ru), [www.foot-edelweiss.ru](http://www.foot-edelweiss.ru)

## Понедельник – время читать

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

### Вниманию руководителей компаний!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник».

#### ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

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

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

#### ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

подписной индекс  
**14221**

РЕКЛАМА

# Ярослав Стоупа: «Ключевой момент – максимальная степень автоматизации всех технологических процессов»

Большинство российских цементных предприятий во многом пока далеки от европейских, считают эксперты. Ярослав Стоупа, генеральный директор завода «ЛСР-Цемент», более 15 лет проработавший на самых современных цементных производствах в странах Европы и Азии, рассказал о своем взгляде на российскую цементную промышленность. ➔

## – Каковы основные различия между европейскими и российскими цементными производствами?

– Отличается прежде всего способ производства. В России все еще более 70% цемента производится «мокрым» способом, что очень энергоемко, хотя и не влияет напрямую на качество продукции. В Европе заводы производят цемент по более экологичному и энергоэффективному «сухому» способу. По этой же технологии работает и наш завод «ЛСР-Цемент». Большинство российских цементных предприятий построены еще в советские времена и, к сожалению, во многом устарели. Нередко этот факт становится естественным ограничением для повышения качественных характеристик выпускаемой продукции.

Особая тема – отношение российской цементной промышленности к охране окружающей среды. Если европейские страны в среднем используют для производства цемента более 30% альтернативного топлива, то в России – менее 1%, поскольку отсутствует необходимая технологическая база. Цементный завод «Группы ЛСР» относится к числу немногих российских предприятий, имеющих возможность работать за счет сжигания альтернативного топлива. Кроме того, предусмотрена технологическая возможность переработки избыточного тепла от печной линии, за счет чего обеспечивается более 40% необходимой энергии.

Еще на этапе формирования концепции нового завода мы стремились создать предприятие европейского уровня. Это касается не только вопросов технического оснащения, качества выпускаемой продукции, потребления ресурсов, но и влияния на окружающую среду. Повышение экологичности производств – одна из самых важных задач современной мировой промышленности. К примеру, нормы допустимых выбросов для цементных заводов в России гораздо ниже, чем в Европе. На нашем заводе установлены нормы на уровне мировых экологических стандартов. Все возможные источники образования выбросов в атмосферу оснащены фильтрами, которые очищают 99,9% исходящих газов. Практически 100% чистое производство.

## – Есть ли отличия самого продукта – цемента?

– Производство цемента – довольно консервативная отрасль, и говорить о принципиальной разнице здесь не приходится. Но некоторые отличия все же есть. Европейские производители сегодня все больше замещают клинкер – традиционный основной компонент для производства цемента – другими материалами. В России эта тенденция пока развивается неактивно: если в среднем в Европе использование клинкера для производства цемента уже составляет менее 70%, то в России – более 80%. Опыт зарубежных коллег показывает, что использование таких материалов, как гранулированный шлак, зола уноса и другие, улучшает свойства цемента, в частности его прочность и морозостойкость.

## – Какие основные тенденции прослеживаются сегодня на рынке цемента?

– Наиболее актуальным для всего строительного рынка, причем не только россий-



ского, является вопрос снижения издержек. Поэтому одна из наиболее актуальных тенденций – увеличение доли цемента с высокими прочностными характеристиками. Он более универсален: идеален как для инфраструктурного строительства, так и для общестроительных работ. При его применении расход цемента можно сократить на 10-15%. Центральный регион России практически весь работает на высокомарочном цементе, на Северо-Западе пока основной объем потребления традиционно приходится на четырехсортный добавочный цемент, поскольку многие годы местные заводы производят его в гораздо большем

## Одна из наиболее актуальных тенденций российского рынка – увеличение доли высокомарочного цемента

объеме, чем высокомарочный. Но ситуация уже меняется, и динамика потребления высокомарочного цемента за последние годы это подтверждает: за прошлый год прирост составил 10%. Это видно и по увеличившемуся импорту в регион, чья доля за два года выросла с 6 до 12%.

Это очень перспективное направление. Мы начали выпускать высокомарочный цемент в прошлом году, и объемы продаж постоянно растут.

## – Как вы оцениваете российский и в частности региональный рынок с точки зрения качественных характеристик цемента?

– Навальный цемент, представленный на рынке, в основном соответствует требованиям российских ГОСТов. Но стабильность качественных характеристик пока остается невысокой. Вероятнее всего, связано это с тем, что многие производители применяют клинкер разного происхождения – из-за этого свойства цемента могут колебаться. При этом стабильность качественных характеристик цемента имеет колоссаль-

ное значение для производителей товарного бетона и ЖБИ, имеющих налаженные рецептуры, графики производства и поставки готовой продукции заказчикам.

## – Что необходимо предпринять, чтобы повысить стабильность качества цемента? Усилить контроль?

– На заводах по производству цемента внедрены, я в этом не сомневаюсь, самые лучшие и правильные методики контроля. Аналогичные методики имеются сегодня и у потребителей цемента. Но контроль качества – конечный этап. А начинается все с технологии производства. Как я уже гово-

рил, цементные заводы в России имеют довольно высокую степень изношенности. Обеспечение их новым оборудованием и внедрение технологий, гарантирующих не элементарный, а наивысший стандарт качества производства, требует колоссальных инвестиций. Далеко не все могут это сделать. Мы изначально проектировали наш завод как производство мирового уровня. И сейчас это один из лучших цементных заводов не только в России, но и в Европе.

## – Благодаря каким технологическим новшествам возможно добиться улучшения качественных характеристик цемента?

– Ключевой момент – максимальная степень автоматизации всех технологических процессов. В нынешней рыночной ситуации, когда на первый план выходит высокое качество продукции, правило производства цемента «плюс-минус ковш бульдозера», как это все еще принято на некоторых российских производствах, не действует. Необходимы усреднение сырь-

## справка

➔ По данным «ЛСР-Цемент», емкость регионального рынка цемента по итогам первых трех кварталов на 16% превышает показатели за девять месяцев 2012 года (3,1 млн тонн). Основными поставщиками цемента в регионе являются четыре завода, работающие на территории Ленинградской области. За девять месяцев 2013 года их совокупный объем производства составил около 3,1 млн тонн. Практически столько же продукции эти предприятия выпустили за аналогичный период 2012 года. В период с января по сентябрь текущего года завод «ЛСР-Цемент» отгрузил 919 тыс. тонн навалального и тарированного цемента, из них 80% – предприятиям строительной отрасли СЗФО, остальное – в ЦФО.

евых материалов, очень точное дозирование всех компонентов, чтобы обеспечить требуемое постоянно конечного продукта. Весовые дозаторы, установленные на нашем заводе и управляемые автоматикой, компьютерная система контроля качества и производства, сверхточное оборудование лабораторий позволяют нам выпускать цемент высокого и стабильного качества.

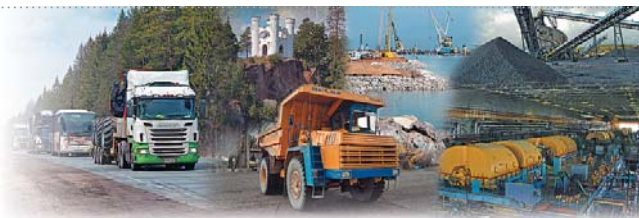
## – Кроме технологических инноваций что сегодня может стать конкурентным преимуществом производителя цемента?

– Цемент все больше становится комплексным продуктом. Важно, чтобы он был доставлен потребителю в заданное время. Скажем, при укреплении грунтов необходимо обеспечить бесперебойную подачу цемента практически «с колес». Соответственно, задачей поставщика цемента является отлаженная логистика. Добавленную стоимость формирует также готовность производителя учитывать индивидуальные потребности потребителя. Мы стремимся понять, для каких целей заказчику требуется цемент и каким образом мы можем помочь в решении его задач. В целом на рынке есть две основные категории потребителей цемента. Для одних важно, чтобы бетон выдерживал длительную транспортировку. А производители ЖБИ, напротив, хотят получить бетон, который после заливки в опалубку затвердевает максимально быстро. Выпустить цемент, оптимально соответствующий задачам разных потребителей, – наша основная задача.

## цифра

**919** тыс. тонн

цемента отгрузил завод «ЛСР-Цемент» в январе-сентябре 2013 года



## Сергей Петров: «Необходима дальнейшая работа по реформированию органов управления НОСТРОЙ»

Сергей Петров, заместитель председателя Комитета ГД РФ по земельным отношениям и строительству, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о своем видении развития института саморегулирования, а также о законодательных изменениях, направленных на реформирование строительной отрасли. ➔

– Сергей Валерьевич, многие говорят о том, что институт саморегулирования в строительстве сейчас находится не в лучшем состоянии. Какие основные вопросы сегодня нужно решить, чтобы вывести его из кризиса?

– В первую очередь открытая информационная политика: нужно информировать общественность, руководить регионов, страны о повседневной деятельности СРО и заслугах. Бесспорно, необходима дальнейшая работа по реформированию органов управления НОСТРОЙ и, как следствие, совершенствование нормативных документов, регулирующих деятельность НОСТРОЙ. Как никогда необходима профессиональная экспертная работа на федеральном, окружном, региональном уровнях. Нужно привлекать настоящих экспертов и в область саморегулирования, и в сферы, связанные со строительной спецификой. Нужно показать настоящий профессионализм в решении сложных задач, которые сегодня волнуют профессиональное сообщество. Возможно, нам придется принимать непопулярные решения и меры по выходу института саморегулирования из кризиса, но нам нужны не половинчатые решения, чтобы придать ему новый импульс развития. Нужно участвовать в законотворческом процессе по СРО. Нужно оценить, что делает НОСТРОЙ для строителей, для СРО. Нужно оценить, что СРО делают для строителей, для своего региона.

– С этой точки зрения, как, по-вашему, должен измениться институт координаторов НОСТРОЙ?

– Я считаю, что институт координаторов НОСТРОЙ состоялся. С другой стороны, на мой взгляд, нужно усилить роль наших окружных конференций, придать им статус органов Съезда НОСТРОЙ, ввести координаторов в совет. Как раз именно это мы обсуждали в последние полгода с представителями саморегулируемых организаций, а также направляли их в качестве наших предложений по изменению положения о координаторах. Я твердо убежден, что координатор должен избираться окружными конференциями и быть им подотчетен. В первую очередь он должен информировать совет о мнениях СРО, и лишь во вторую очередь проводить позицию НОСТРОЙ в регионе, как это сейчас записано в положении. Нам нужен обмен мнениями, опытом для дальнейшей работы.

– У представителей профессионального сообщества много вопросов возникает по поводу эффективного расходования сметы НОСТРОЙ.

– Да, и они возникают не на пустом месте. Всем понятно, что мы должны добиваться эффективного расходования денежных средств Национальным объединением строителей. В этой связи еще раз оценить

отдельные статьи «Приоритетных направлений деятельности» с точки зрения их целесообразности. В случае неэффективного и нецелевого расходования денежных средств – добиваться снижения отчислений на нужды объединения, исходя из модели расходования денежных средств: административно-хозяйственные расходы плюс расходы на выполнение целевых программ и т. д.

– Какие законодательные инициативы, касающиеся саморегулирования, сейчас рассматриваются в Государственной Думе?

– Сейчас Государственной Думой во втором чтении рассматривается проект Федерального закона № 50482-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации». Я совместно с депутатом Владимиром Парахиным выступаю ответственным за подготовку указанного законопроекта с учетом замечаний и поступивших поправок, в том числе поправок правительства РФ. Поправки в том числе предлагают уточнить нормы, направленные на повышение информационной открытости СРО в области строительства. В частности, изменения вносятся в реестр членов СРО в части указания стоимости работ, которые вправе выполнять член СРО, сведений о дате и основаниях приостановления, возобновления или прекращения действия свидетельства о допуске, информации о фактах выплат в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса.

Также предлагается решить вопрос о проверке соответствия членов СРО требованиям к выдаче допусков в части наличия у них работников. В связи с этим предлагается предоставить саморегулируемым организациям право получать такую информацию из пенсионных фондов и фонда социального страхования, а также учебных заведений, выдавших соответствующие дипломы об образовании.

Уточняется перечень документов, необходимых для получения свидетельства о допуске, в части представления договора страхования и другие изменения.

Также уточняется порядок обращения национальных объединений в суд с иском об исключении СРО из государственного реестра. Данная поправка была внесена с учетом обсуждений на парламентских слушаниях и представляет собой сбалансированное решение данного вопроса. С одной стороны, национальные объединения не смогут

воспользоваться предлагаемым механизмом для устранения неугодных им членов, поскольку такое решение принимается коллегиально, не менее чем двумя третями голосов членов совета, а кроме того, для них установлены четкие основания для принятия такого решения. С другой стороны, мы наконец начнем наводить порядок в этом направлении, исключая «коммерческие» СРО.

В части несоответствия данной поправки «духу саморегулирования» следует отметить, что именно национальные объединения, представляющие собой объединение СРО и обладающие наиболее полной информацией о своих членах, должны проводить «чистку своих рядов», чтобы повысить репутацию СРО. Именно они, а не Ростехнадзор заинтересованы в повышении своей репутации, и, следовательно, именно они смогут справиться с этой задачей.

Кроме того, предлагается дополнить законопроект нормами об административной ответственности СРО в случае несоблюдения ею требований к выдаче свидетельства о допуске.

В ближайшее время, после получения мнений федеральных органов исполнительной власти, комитетом будет подготовлен окончательный текст законопроекта.



Принятие законопроекта во втором и третьем чтениях планируется до конца 2013 года.

– Какие еще законопроекты, обсуждаемые ГД РФ, касаются саморегулирования?

– На мой взгляд, следует отметить проект Федерального закона № 2621376 «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Законопроект предлагает заменить солидарную ответственность саморегулируемых организаций в рамках регрессных требований собственников зданий или сооружений, возместивших вред потерпевшим и выплатившим компенсации, на субсидиарную.

Целью установления компенсаций сверх возмещения вреда, помимо обеспечения имущественных интересов пострадавших и их семей, является мотивация к соблюдению требований безопасности при строительстве.

Однако порядок возмещения вреда в рамках солидарной ответственности саморегулируемой организации и лица, выполнившего работы с недостатками, может привести к уменьшению такой мотивации и ущемлению прав остальных членов СРО. Это связано с тем, что намного проще обратиться с требованием о возмещении вреда не к самому строителю или проектировщику, по чьей вине причинен вред, а непосредственно к саморегулируемой организации, к ее компенсационному фонду, что ляжет тяжким бременем на остальных ее членов.

Таким образом, принятие законопроекта предоставит лицам, обязанным возместить вред потерпевшим, право на обращение с регрессным требованием непосредственно к виновному в причинении вреда лицу, а при невозможности удовлетворения регрессного требования – к саморегулируемой организации.

После получения отзыва правительства РФ указанный законопроект будет вынесен на Комитет по земельным отношениям и строительству и далее на рассмотрение Государственной Думы в первом чтении.

# Северо-Запад определился с координатором

**Екатерина Костина** / На заседании окружной конференции Национального объединения строителей по Северо-Западному федеральному округу представители саморегулируемых организаций единогласно выдвинули кандидатом в координаторы НОСТРОЙ действующего координатора Сергея Петрова. ➔

В начале конференции Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по СЗФО, выступил с отчетом о проделанной работе. Он подчеркнул, что необходима дальнейшая деятельность по реформированию органов управления НОСТРОЙ и, как следствие, совершенствование нормативных документов национального объединения. Павел Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ в СЗФО, сообщил, что единственным кандидатом в координаторы по Северо-Западу был выдвинут действующий координатор – Сергей Петров. Других предложений на время проведения окружной конференции не поступало. В итоге представители 14 СРО единогласно проголосовали за продление полномочий Сергея Петрова.

Серьезным вопросом на окружной конференции стало обсуждение проекта нового устава НОСТРОЙ. Сергей Петров отметил, что ныне действующий документ во многом не удовлетворяет профессиональное сообщество, и последний съезд принял решение о создании рабочей группы по подготовке новых регламентирующих документов. «Градостроительный кодекс в этой части предлагает не сбалансированную модель управления НОСТРОЙ, она содержит противоречия», – добавил Павел Созинов. По его мнению, первым шагом на пути к переменам стало обсуждение предложенных поправок в устав, затем – поиск компромиссного варианта устава и, наконец, подготовка и внесение поправок в сам Градостроительный кодекс РФ.

Анна Леонова, член совета НОСТРОЙ, директор СРО НП «Строительный комплекс Вологодчины», отметила, что структура НОСТРОЙ, предложенная в обсуждаемом проекте устава, наиболее приемлема и дееспособна, чем существующая.



Представители 14 СРО Северо-Запада единогласно проголосовали за продление полномочий Сергея Петрова в качестве координатора НОСТРОЙ

Алексей Старицын, член рабочей группы по изменению устава НОСТРОЙ от СЗФО, считает, что существенная часть предложений, поступивших от СРО, в данном проекте устава не учтено. По его словам, 134 пункта устава должны были быть приведены в соответствие с ГрК РФ и законом о некоммерческих организациях. «Непонятно, откуда появилась новая должность – председатель совета НОСТРОЙ, так как ни в ГрК РФ, ни в законе о некоммерческих организациях этого нет. Я предлагаю не принимать данный устав на окружной конференции», – заключил Алексей Старицын.

Сергей Петров подчеркнул, что устав НОСТРОЙ – это не догма. «Мы имеем

право дорабатывать его дальше. Но сейчас мы не должны полностью отвергать предложенный проект», – добавил он. На его взгляд, важно, что проект учитывает то, что совет НОСТРОЙ станет профессиональным, а не только совещательным органом. Также, по его словам, новый устав позволит усилить роль окружных конференций, придав им практически статус территориальных органов Съезда НОСТРОЙ, а координаторов предложено ввести в совет», – высказал свою точку зрения Сергей Петров.

По итогам длительного обсуждения участники окружной конференции приняли решение принять текущую редакцию проекта устава НОСТРОЙ к сведению

с учетом предложений окружной конференции, которая рекомендовала рабочей группе по изменению устава НОСТРОЙ устранить несоответствия в проекте устава действующему законодательству к февралю 2014 года. За такую формулировку проголосовало большинство представителей СРО.

Также на окружной конференции был рассмотрен проект приказа Госстроя «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации и строительству, влияющих на безопасность капитального строительства».

Александр Шилов, исполнительный директор НП СРО НОСО «Стройбизнесинвест», отметил, что в наименовании проекта приказа отсутствуют виды работ по реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, что противоречит ГрК РФ. Анна Леонова добавила, что в приложении к приказу определены виды и группы работ, которые требуют получения свидетельства о допуске, только в случаях, указанных в ст. 48.1 ГрК РФ. «Считаем, что все виды работ, находящиеся с 20 по 52 строку перечня, оказывают влияние на безопасность объектов жилищного или социально-бытового назначения не менее чем на указанных объектах. В конечном итоге дело не объектах, а в видах работ», – пояснила она.

В итоге участники окружной конференции выразили мнение строительного сообщества о недопустимости принятия приказа Госстроя в обсуждаемой редакции. А также предложили НОСТРОЙ рассмотреть предложение НП СРО «Строительный комплекс Вологодчины» при подготовке единой позиции членов Национального объединения.

## Алексей Бородин: «Решить проблему расселения аварийного жилья поможет социальный наем»

**Алексей Бородин, президент СРО НП «Союз профессиональных строителей» (г. Архангельск), председатель Комитета по земельным отношениям и строительству Архангельского областного собрания депутатов, в интервью газете «Строительный Еженедельник» представил свое видение решения проблемы расселения аварийного жилья в регионе.**

**– Какое положение дел в строительном комплексе Архангельской области?**

– Если брать бюджетное строительство, то здесь проблемы Архангельской области особо не отличаются от трудностей, возникающих в других регионах. Например, это запаздывание с организацией аукционов по госзаказу. В результате освоение бюджетных средств начинается чуть ли не в декабре. Архангельская область планирует региональную законодательную инициативу, направленную на то, чтобы основная

часть строительных аукционов по бюджетным стройкам проходила в I квартале года. Отставание во многом связано с федеральным законодательством, например с тем же несовершенным 94-ФЗ. Но с 1 января 2014 года начнет действовать новый закон о федеральной контрактной системе – 44-ФЗ. Но в связи с тем что для реализации нового механизма потребуются создание подзаконных актов, в реальности новый закон заработает не раньше 2015 года.

С другой стороны, проблемы при осуществлении госзаказа по бюджетным объектам возникают еще на стадии формирования программ. По большинству бюджетных программ в Архангельской области происходит финансирование из федеральных средств. На момент формирования регионального бюджета мы не знаем, в какой степени мы будем дотироваться федеральным центром. Когда от федералов приходит директи-



ва о выделении средств, процесс запускается. Но до того времени ни изысканий, ни проекта, например, для строительства детского сада, нет. Что касается коммерческого и инвестиционного строительства, то в Архангельской области очень сильно изношены инженерные сети, что не дает возможности развивать комплексную застройку в центральных городах – Архангельске, Северодвинске, Новодвинске. Но и здесь

все зависит от местности. Например, в Северодвинске много электроэнергии, но сильно изношены канализационные сети. В Архангельске в плачевном состоянии находится водопровод. Поэтому инвестиционную программу в регионе мы стараемся сориентировать на создание инженерной инфраструктуры.

**– Как обстоит ситуация в Архангельской области с подготовкой документов**

**территориального планирования: градостроительных планов, проектов планировки территорий и т. д.?**

– Я бы сказал, что все не так критично, как в соседних регионах – Вологодской и Псковской областях. На сегодня из 26 муниципальных образований Архангельской области градостроительные планы приняты в шести городских поселениях, в том числе в Архангельске. В других муниципальных образованиях работа по подготовке документов территориального планирования находится в активной стадии. В Архангельской области разработаны мероприятия помощи муниципальным образованиям при подготовке документов территориального планирования и предусмотрено финансирование в рамках государственной программы на 2014 год в сумме 10,2 млн рублей.

**– Как в регионе реализуется программа по переселению**

**граждан из аварийного жилья?**

– На текущую дату, согласно плановым показателям этапов региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, общая площадь аварийного жилищного фонда в Архангельской области составляет 133,65 тыс. кв. м (период реализации – 2014–2015 годы). Исходя из установленной Минрегионом России предельной стоимости 1 кв. м – 34 600 рублей, – нетрудно посчитать потребность. Она составляет 4,6 млрд рублей. 2,6 млрд рублей необходимо изыскать в бюджете области. Но сейчас в Архангельской области идет процесс доопределения аварийного жилья. Окончательное число домов, предназначенных для расселения, будет известно к концу 2013 года.

Полную версию интервью читайте на [asinfo.ru](http://asinfo.ru)



# Выгодные вложения

**Алена Шереметьева** / Недвижимость по-прежнему считается одним из наиболее привлекательных сегментов для инвестиций. Причем речь идет не только о жилье, но и о коммерческих помещениях. О том, какого рода объекты наиболее интересны инвесторам и какие перспективы ждут рынок коммерческой недвижимости, рассказали участники заседания круглого стола «Коммерческая недвижимость для бизнеса и инвестиций. Что выгодно покупать сегодня?», организованного газетой «Строительный Еженедельник» в рамках выставки «Ярмарка недвижимости».

**Валерий Грибанов:**  
– Насколько привлекательны сегодня для частных лиц инвестиции в коммерческую недвижимость?



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



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



**Игорь Пахоруков,** генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга

**Екатерина Лапина:**

– Если говорить о помещениях, расположенных на центральных улицах Санкт-Петербурга и у станций метро, то они всегда пользуются спросом у покупателей. Такие объекты редко бывают в продаже, поэтому спрос на них всегда очень высокий, и существует даже так называемый лист ожидания. Принято считать, что в пределах десятилетней окупаемости стоимость объекта считается хорошей. Спрос на объекты, расположенные в отдалении от оживленных магистралей, на перекрестках жилых кварталов, во дворах жилых домов, как правило, менее высокий, но тем не менее он есть. Такие помещения, как правило, выкупают под медицинские центры, стоматологии, отделения банков и офисы страховых компаний. Со стороны продуктовых ретейлеров есть высокий спрос на отдельно стоящие помещения в жилых массивах. Таким образом, можно говорить о том, что объекты стрит-ритейла очень востребованы и существует даже очередь на покупку объектов в особо ликвидных локациях. Покупателями выступают как сами предприниматели, которые потом ведут деятельность в этих помещениях, так и пул инвесторов, которые приобретают эти объекты для дальнейшей их сдачи в аренду. Это отдельный вид бизнеса. А вот количество инвесторов с западным капиталом с 2008 года заметно уменьшилось, хотя спрос на объекты стрит-ритейла есть и с их стороны.



**Екатерина Позолотина,** генеральный директор УК «Зерум»



**Марина Новикова,** заместитель начальника отдела кредитования малого и среднего бизнеса Петербургского филиала банка «Зенит»



**Виктория Федорова,** директор по продажам компании LEGENDA



4 млрд рублей, что сопоставимо с объемом средств в 3,9 млрд рублей, вырученных от приватизации имущества в порядке преимущественного права выкупа. В этом году в структуре продаж наибольшую долю – 56% (свыше 4,4 млрд рублей) – составляет продажа встроенных помещений, 39% (свыше 3 млрд рублей) – земельные участки, порядка 5% (438 млн рублей) занимает продажа зданий с земельными участками. Причем на коммерческую недвижимость приходится 65% (свыше 5 млрд рублей) от общего дохода с продаж. Всего в этом году в частную собственность в сегменте встроенных помещений продано 575 объектов общей площадью более 65 тыс. кв. м, из них 22% (162 объекта) – это объекты, реализованные на торгах, остальные 410 объектов – по преимущественному праву. Средняя цена продаж арендаторам составила 69,6 тыс. рублей за 1 кв. м и 47,7 тыс. рублей за 1 кв. м при реализации на торгах. Это связано с тем, что помещения под торговые и офисные цели приобретаются по преимущественному праву, как правило, в хорошем состоянии, что не всегда можно сказать о тех неиспользуемых помещениях, которые выставляются на торги. По преимущественному праву выкупа доля торговых объектов составляет 64%, офисных – 32%, а складских – 4%. По территориальной принадлежности проданные объекты пропорционально распределяются между центральными и пригородными районами.

Что касается продажи нежилых зданий с земельными участками, то основную часть – 67% – составляют здания, ре-

ализованные по преимущественному праву выкупа. Если говорить о продаже участков в собственность и в аренду под капитальное строительство, то в 2013 году таких объектов под коммерческую застройку реализовано на 35% больше, чем в прошлом. Это почти 39,6 тыс. кв. м. За последние три года в этом сегменте возросли основные показатели спроса. Среднее количество участников аукционов увеличилось с 3 до 11, и коэффициент превышения вырос с 1,07 до 2,5. Мы отмечаем падение продаж по земельным участкам по преимущественному праву выкупа. Такая тенденция появилась в связи с тем, что в этом году практически в 7-8 раз увеличилась кадастровая стоимость земли, и стоимость 1 кв. м по отношению к 2010 году возросла в 3,3 раза. Сегодня наблюдается снижение общего объема продаж. Но в результате проведенной КУГИ «народной инвентаризации» были выявлены некоторые объекты, которые могут быть использованы в коммерческих целях.

**Валерий Грибанов:**  
– Как город оценивает свою долю на рынке встроенных помещений?

**Игорь Пахоруков:**  
– Доля города составляет порядка 10-15%.

**Валерий Грибанов:**  
– В следующем году город намерен реализовать 900 объектов.

**Игорь Пахоруков:**  
– Да, планируется реализовать 902 объекта площадью порядка 120 тыс. кв. м по преимущественному праву. Предполагается, что доходная часть бюджета города увеличится на 10 млрд рублей. Мы должны серьезно проанализировать, будут ли арендаторы пользоваться этим правом. Но увеличение количества заявок мы ожидаем.

**Валерий Грибанов:**  
– Очень часто встроенные помещения приобретают представители малого и среднего бизнеса, которые обращаются в поисках средств в банки. Что может служить обеспечением для выдачи кредита на приобретение такой недвижимости? Растет ли поток обращений за такими кредитами?

**Марина Новикова:**

– Мы отмечаем, что количество обращений за кредитами для приобретения объектов коммерческой недвижимости растет. Заемщики рассматривают покупку как возможность сокращения расходов на аренду помещения. Коммерческая ипотека в целом похожа на ипотеку на приобретение жилой недвижимости. Здесь в качестве залога тоже выступает приобретаемый объект, а дополнительным залогом может являться имущество, которое уже находится в собственности. К тому же по желанию клиента приобретаемый объект может не браться в залог, если достаточно дополнительного залога.

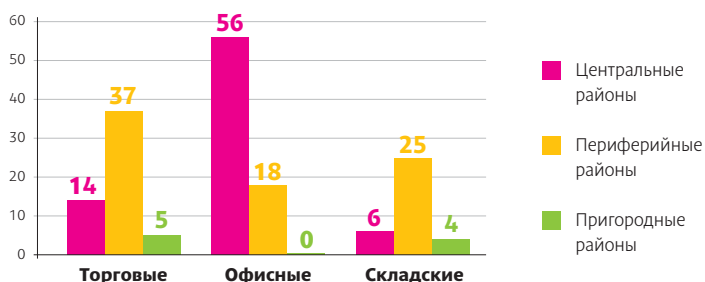
**Валерий Грибанов:**  
– Какие ставки вы предлагаете по коммерческой ипотеке?

**Марина Новикова:**  
– Ставки немного выше, чем при ипотеке на жилье, так как с точки зрения банков малый и средний бизнес – более рискованные направления. Так, стандартная ставка в рублях начинается от 14% годовых. Существует и индивидуальное согласование программ под какие-то конкретные проекты.

**Валерий Грибанов:**  
– С использованием кредитов коммерческие помещения приобретают, как правило, предприниматели для развития собственного бизнеса. А если говорить о приобретении коммерческих помещений как инструменте инвестиций, то насколько он интересен для потребителя по сравнению с жилой недвижимостью?

**Екатерина Позолотина:**  
– Частные лица, которые обладают сбережениями до 1,5 млн рублей, обычно разделяют их и кладут в банк. Если сбережения составляют более 1,5 млн рублей, то их в основном стараются вложить в жилье. Банки обещают доходность в пределах 10-11% годовых, из которых порядка 7% съедает инфляция, и чистый доход при хорошем раскладе составляет 3-4%. Отмечу, что в среднем при сдаче квартиры в аренду она окупается за 16 лет. Коммерческие объекты при этом в среднем окупаются за 10 лет, а есть помещения, которые окупаются и за 7-8 лет. Поэтому

**Количество проданных на торгах в собственность встроенных помещений по сегментам и районам, шт.**



Источник: ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

мы предлагаем частным инвесторам вкладывать средства от 1 млн рублей в коммерческую недвижимость. Мы формируем пул покупателей и приобретаем один объект, который либо уже заполнен арендаторами, либо еще будет сдан в аренду. Окупаемость таких вложений составляет порядка 100 месяцев. Таким образом, инвестор сможет ежемесячно получать в два раза больше, чем если бы он при тех же вложениях купил квартиру. При этом риски минимизированы: человек получает свидетельство о собственности, то есть его деньги зафиксированы в ликвидных квадратных метрах, что полностью гасит колебание инфляции. Инвестор гарантировано получает 12% годовых ежемесячно. Мы предлагаем два варианта инвестирования: в более и менее стабильные объекты. К примеру, недвижимость на Невском проспекте востребована всегда, но ее рост не будет значительным, а есть объекты в новых жилых комплексах, где сама стоимость недвижимости будет расти, но стабильность спроса менее предсказуема, чем на Невском проспекте. По этой программе инвестирования человек может получать доход порядка 17%. Из них 5% – это ежегодный рост вложенных в покупку средств и 12% – это арендная плата. Эту недвижимость можно продать, подарить, завещать, но по аналогии с коммунальной квартирой преимущественное право выкупа имеют соседи. В том случае если все они отказались, можно продать свою долю на внешнем рынке как готовый прибыльный бизнес. После приобретения этой недвижимости мы в интересах покупателей занимаемся управлением этими объектами. Также мы вели переговоры с банками и выяснили, что они готовы давать кредиты на такие приобретения и принимать их в качестве залога.

**Валерий Грибанов:**  
– Как юридически оформлены ваши сделки с инвесторами?

**Екатерина Позолотина:**  
– Покупка осуществляется через договор-поручение. Мы приобретаем объекты недвижимости на физические лица.

**Валерий Грибанов:**  
– Есть ли разница в доходности встроенных помещений в центре города и в спальных районах?

**Екатерина Лапина:**  
– Разница в доходности этих объектов, конечно, есть. В центре города многие сделки по покупке помещений носят имиджевый характер. К примеру, если компания покупает объект для размещения своего флагманского офиса или магазина на Невском проспекте. Поэтому цены на объекты, расположенные на Невском проспекте, очень сложно объяснить доходностью. В последнее время там появляются предложения о продаже объектов, где стоимость 1 кв. м равняется 40 тыс. EUR. В таких помещениях часто меняются арендаторы, и собственники прибегают к такому инструменту, как разделение объекта на

более мелкие части, чтобы было удобнее сдавать их в аренду. Эти помещения часто снимают под офисы мобильных операторов по 300-400 EUR за 1 кв. м в месяц.

**Валерий Грибанов:**  
– А какой метраж сегодня наиболее востребован?

**Екатерина Лапина:**  
– Самым ликвидным является самый маленький метраж. Очень много запросов поступает на помещения площадью 50-100 кв. м. До 2008 года на фоне повышения стоимости аренды очень многие собственники шли к укрупнению своих объектов. И сегодня большинство помещений в городе имеют крупный метраж.

**Валерий Грибанов:**  
– Есть ли на рынке такие предложения, когда собственники больших помещений нарезают их на более мелкие и предлагают в аренду?

**Екатерина Лапина:**  
– Инвестиционные компании, владеющие коммерческими площадями в Санкт-Петербурге, безусловно, знают об этом преимуществе и стараются его использовать. Но, к сожалению, многие помещения в нашем городе не имеют технической возможности разделения их на небольшие квадратные метры. Помещение должно обязательно иметь вход и выход, санузел. Если возможность разделения есть, то ее используют, и такие помещения заполняются моментально.

**Валерий Грибанов:**  
– На покупку каких помещений клиенты чаще всего берут кредиты?

**Марина Новикова:**  
– Большая часть запросов поступает на выдачу кредитов под приобретение производственных и торговых помещений.

**Валерий Грибанов:**  
– Какова оптимальная доля встроенных помещений в новых жилых комплексах? И каковы площади этих помещений?

**Виктория Федорова:**  
– Доля встроенных помещений невелика и составляет порядка 10% от общей площади дома. Застройщики сегодня зачастую строят коммерческие помещения по остаточному принципу. Это приводит к непонятной конфигурации этих помещений. При этом опыт строительства 1970-1980-х годов уходит в прошлое. Наша компания вышла на рынок со smart-проектами. У нас все помещения правильной формы и с панорамным остеклением. В своих коммерческих помещениях мы также предусмотрели специальные места для установки вывесок. Стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в наших объектах составляет 220 тыс. У нас максимально востребованный метраж составляет 100 кв. м, а также 60 и 80 кв. м.

**Валерий Грибанов:**  
– Часто бывает так, что коммерческие помещения в жилых комплексах бывают распроданы быстрее, чем квартиры.

**Виктория Федорова:**  
– Это вопрос ценообразования. Если у тебя что-то очень быстро покупают, значит, это недооцененный продукт.

**Валерий Грибанов:**  
– Инвестиции в коммерческую недвижимость требуют от человека наличия специальных знаний и профессиональных навыков. Есть ли минусы у этого инструмента сохранения и приумножения средств?

**Екатерина Лапина:**  
– Я бы сказала, что у инвестиций в коммерческую недвижимость больше плюсов, чем минусов. Важно консультироваться с грамотными экспертами рынка. Ключевыми параметрами выбора объекта для вложений являются его локация и функциональное назначение. Отмечу, что даже в период кризиса коммерческая недвижимость не сильно пострадала, и мы наблюдали небольшое количество пустующих объектов. Была заметна ротация арендаторов: уходили банки, и на их место «садились» предприятия общественного питания. Отечественным инвесторам сегодня интересно приобретение различных объектов коммерческой недвижимости в Петербурге.

**Валерий Грибанов:**  
– Какова динамика ставок аренды?

**Екатерина Лапина:**  
– В последние годы ставка аренды не растет стремительно. Она растет на Невском и Московском проспектах в пределах 15%. Причем средний рост ставок аренды определить сложно, так как каждое помещение индивидуально. В одном объекте рост ставки может быть нулевым, а в другом – 20%. Для коммерческого помещения большое значение имеет расположение входной группы, состояние витрин и окон и, конечно, пешеходный трафик в помещении. В спальных районах есть объекты, где ставки выросли и на 30%. Однако в этом году практически все помещения заняты, и ротации мы не наблюдаем, поэтому динамику ставок оценить проблематично.

**Валерий Грибанов:**  
– Что будет со ставками аренды в ближайшей перспективе?

**Екатерина Лапина:**  
– По итогам последних пяти лет мы видим, что в Петербурге очень мало строят объектов в формате стрит-ретейла. Коммерческие площади в жилых массивах – это, как правило, только первые этажи, которые выходят на дорогу. Между тем появляются новые игроки, развиваются и расширяются существующие сети. Поэтому ставки аренды в перспективе будут только расти.

НОВОСТИ

➔ ООО «КВС» получило разрешение на строительство 11-этажного бизнес-центра «Мельник» со зданием оптовой торговли и котельной по адресу: Мельничная ул., 10, сообщает пресс-служба компании. Площадь будущего бизнес-центра составит 17,4 тыс. кв. м. На первом этаже здания разместятся кафе и столовая, а также торговые помещения. На остальных этажах расположатся офисы со свободной планировкой. Площадь здания оптовой торговли составит 5,2 тыс. кв. м. У БЦ «Мельник» предусмотрена парковка на 139 машино-мест. «КВС» выполнит базовую отделку всех помещений с укладкой напольного покрытия, окраской стен, монтажом подвесного потолка, разводкой электрики, вентиляции и кондиционирования. Директор по строительству ООО «КВС» Владимир Трекин сообщил, что компания приступит к строительным работам во второй половине ноября, а полностью построить объект компания планирует до конца 2015 года.

➔ В Петербурге появится эллинг для зимней стоянки яхт. Об этом на прошлой неделе рассказал Николай Норнов, генеральный директор Санкт-Петербургского речного яхт-клуба профсоюз. Сейчас яхт-клуб разрабатывает проект создания эллинга. Он предполагает круглогодичное размещение до 50 яхт весом порядка 50 тонн. «Это позволит петербургским яхтсменам оставлять суда на хранение в России, а не направлять их за рубеж», – пояснил господин Норнов. По предварительным оценкам, инвестиции в проект составят порядка 100 млн рублей, а срок окупаемости – около 6 лет.

➔ За девять месяцев 2013 года Росреестр зарегистрировал 18,5 млн сделок с недвижимостью. В период с января по сентябрь Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) зарегистрировала более 18,5 млн (18 579 444) прав, сделок, ограничений и обременений на недвижимое имущество. За аналогичный период прошлого года Росреестр совершил чуть более 19 млн подобных регистрационных действий в отношении объектов недвижимости. Общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения за девять месяцев 2013 года составило более 7,9 млн. Это на 17% больше, чем за аналогичный период прошлого года – 6,7 млн прав. Количество зарегистрированных прав на земельные участки увеличилось на 5% – с января по сентябрь 2013 года было зарегистрировано около 4,8 млн прав на участки, за девять месяцев 2012 года – 4,6 млн прав. За три квартала 2013 года Росреестр зафиксировал рост количества зарегистрированных прав на жилые помещения, приобретенные гражданами с помощью ипотеки. За январь-сентябрь этого года зарегистрировано 897 518 прав, за девять месяцев 2012 года – 870 007 прав. Сократилось количество прав, зарегистрированных в рамках «дачной амнистии». За три квартала 2013 года в упрощенном порядке зарегистрировано чуть более 599 тыс. прав на отдельные объекты недвижимого имущества, что на 17% меньше, чем в январе-сентябре 2012 года – 725 тыс.

➔ Структура проданных на торгах в собственность встроенных помещений исходя из их функционального назначения, %



Источник: ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

➔ Структура встроенных помещений, проданных в аренду исходя из их функционального назначения, %



Источник: ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

➔ Доход от продаж коммерческой недвижимости по сегментам, млн рублей



Источник: ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

# Мембраны против сырости

**Екатерина Костина** / По оценкам экспертов, рынок полимерных мембран Петербурга и Ленобласти, применяемых в основном при гидроизоляции плоских кровель, напрямую зависит от крупных инвестиций в промышленный сектор. Сейчас в регионе производится около 1,5 млн кв. м мембран. В ближайшие 2-3 года производители ожидают прирост этого сегмента в пределах 5-15% в год. ➔

На строительном рынке к полимерным гидроизоляционным мембранам относят материалы на основе ПВХ (поливинилхлорид), ТПО (термопластичные олефины) и ЭПДМ (полимеризованный этилен-пропилен-диен-мономер, или синтетический каучук). Активно данные материалы начали применяться в Петербурге в начале 2000-х годов с приходом крупных международных инвесторов и строительных компаний.

По словам Николая Воробьева, исполнительного директора ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд», с 2003 по 2008 годы общий объем производства в Петербурге полимерных мембран вырос более чем в шесть раз. В этот период появились новые, в том числе и отечественные игроки, которые открыли производственные линии на территории России. К 2008 году объем превысил 13 млн кв. м в год, в основном за счет строительства крупномасштабных быстрозводимых объектов в большинстве регионов: ТРЦ, офисных зданий и логистических центров.

«Во время кризиса 2009 года показатели упали почти в два раза, преимущественно из-за резкого снижения объемов строительства. Чтобы пережить экономический спад, многие крупные производители были вынуждены заняться собственными научно-техническими разработками для более глубокой адаптации мембран к российским условиям, пытались таким образом расширить географию сбыта и области применения. В посткризисный период рост сегмента мембран возобновился. Уже в 2011 году его объем превысил аналогичные показатели 2008 года и составил около 14 млн кв. м», — рассказал Николай Воробьев.

Роман Быков, менеджер по развитию сегмента кровельной изоляции ROCKWOOL Russia, рассказал, что компания ROCKWOOL поставляет систему для тепло- и гидроизоляции рулонных (плоских) кровель. Объем этой части рынка в Петербурге и ближайших городах Ленинградской области можно оценивать в размере более 1,5 млн кв. м.

«В целом можно сказать, что наблюдается рост применения полимерных гидро-



роизоляционных материалов. При строительстве новых зданий промышленного и торгового назначения практически не рассматривается применение устаревших битумных материалов. В то же время в сегменте реконструкции жилья и небольших общественных зданий полимерные материалы пока не завоевали сколько-нибудь серьезных позиций, сказывается инертность эксплуатационных служб, а часто именно они принимают решения в пользу

хорошо знакомых им битумных материалов», — пояснил господин Быков.

По мнению Сергея Бордашова, руководителя продаж полимерной мембраны «Пластфол» компании «Пеноплэкс», доля полимерных мембран, согласно прогнозам, на российском рынке гидроизоляции будет увеличиваться, постепенно вытесняя устаревшие битумные материалы, которым все труднее поддерживать конкуренцию. «Наша компания ежегодно увеличи-

вает продажи в два раза, у прогрессивного материала, каким является полимерная мембрана, очень хорошие перспективы», — подчеркнул он.

На рынке Петербурга представлено несколько крупных отечественных производителей полимерных мембран.

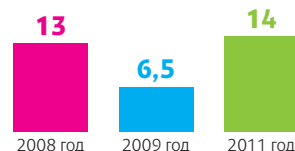
Компания «Пеноплэкс» (марка «Пластфол») разместила свои производства в Киришах Ленинградской области. Ближайшим соседом к Северо-Западу является компания «Гекса» — нетканые материалы, которая в Тверской области производит гидропароизоляционные и диффузионные материалы под маркой «Изоспан» и на территории Северо-Запада реализует продукцию через отделение «Гекса — Северо-Запад».

Также на рынке Петербурга и Ленобласти активно представлены материалы лидера российского рынка кровельных систем — компании «Техноколь», которая размещает производственные мощности на своем заводе «Лоджикруф» в Рязанской области.

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

Николай Воробьев считает, что рост сегмента мембран связан с новыми областями применения, например при гидроизоляции тоннелей, в том числе и при строительстве метро.

## Производство полимерных мембран в России, млн кв. м



Источник: ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд»

## Преимущества в долговечности

**Екатерина Костина** / Доля мембранных кровель в отечественном градостроительстве быстро растет. Привлекательность материала кроется в его уникальной долговечности по отношению ко всем остальным типам кровель (40-60 лет эксплуатации), а также в простоте монтажа и ремонта.

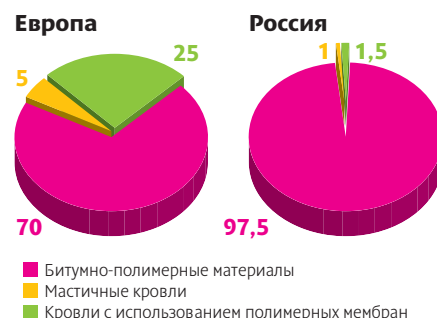
Среди основных преимуществ полимерных мембран Роман Быков, менеджер по развитию сегмента кровельной изоляции ROCKWOOL Russia, называет более высокую скорость монтажа, большой срок службы, высокую ремонтопригодность, низкие эксплуатационные затраты. Среди основных недостатков специалист выделил

потребность в высококвалифицированных работниках при монтаже и обслуживании объекта после строительства, а также более высокую стоимость мембран в момент покупки. Однако последний недостаток с легкостью компенсируется большим сроком службы. Что касается сферы применения гидроизоляционных мембран, то их чаще всего применяют для защиты от влаги кровельных систем. Однако, по словам Николая Воробьева, исполнительного директора ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд», в Петербурге также немало объектов с мембранной гидроизоляцией, выполняемой для фундамента, стилобатной части и иных заглубленных конструкций, для подземных

автостоянок. В основном это подземные паркинги, выставочные и торговые комплексы. Сергей Бардашов, руководитель продаж полимерной мембраны «Пластфол» компании «Пеноплэкс», рассказал, что сегмент полимерных мембран в последние годы активно набирает обороты. «Однако реконструкция пока еще ведется устаревшими битумными материалами, но и в этом сегменте рынка происходят быстрые перемены. Только в прошлом году на кровлях Ижорских заводов с помощью мембраны «Пластфол» было отремонтировано почти 250 тыс. кв. м заводских крыш, где до этого протекали битумные материалы», — прокомментировал господин Бардашов.

Опрошенные нами эксперты отметили, что цены на гидроизоляционные мембраны относительно стабильны. Сергей Бардашов уточнил, что на данный момент 1 кв. м гидроизоляционного материала стоит от 230 рублей. В свою очередь, Роман Быков считает, что себестоимость производства полимерных мембран ежегодно увеличивается, так как рост цены сырья составляет порядка 3-4%, хоть он и ниже инфляции. По словам специалиста, цена зависит от толщины мембраны, но при минимальной толщине 1,2 мм может составлять от 240 до 300 рублей за 1 кв. м в зависимости от производителя и характеристик материала.

## Соотношение потребления полимерных мембран при сооружении кровельных систем в Европе и в России, %



Источник: АМІ

# Лидеры строительного качества задают тон инновациям

**Татьяна Крамарева** / В Санкт-Петербурге подведены итоги конкурсов «Лидер строительного качества» и «Лучшая строительная площадка и бытовой городок».

Главными наградами первого конкурса в номинациях «Лучшие строительные материалы и изделия» и «Лучший объект жилищного строительства» отмечены соответственно бесшовная технология устройства фасадов зданий, применяемая ЗАО «ДСК Блок» (Группа ЛСР), и ЖК «Капитал» объединения «Строительный трест». Последний вместе с ЖК «Позиция № 2» (ЗАО «Киришский ДСК») победил еще и в региональном этапе конкурса на лучшую стройплощадку и бытовой городок. Стоит отметить, что с нынешнего года этот конкурс включен в систему очных соревнований национального конкурса «Строймастер».

«Лидер строительного качества» – ежегодное мероприятие, проходящее под эгидой Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО при поддержке правительства Санкт-Петербурга, полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, Национального объединения строителей и во взаимодействии с профильными объединениями и некоммерческими организациями. Генеральным информационным партнером конкурса традиционно выступает газета «Строительный Еженедельник».

Александр Вахмистров, председатель Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО, особо отметил, что в нынешнем году участие в конкур-



Обладатель гран-при Олег Сагдаков, директор по строительству ЗАО «ДСК «Блок» («ЛСР. Строительство – Северо-Запад») (третий слева)

се приняли строительные компании и производители строительных материалов не только из Санкт-Петербурга, но и из других регионов Северо-Западного федерального округа. Всего было подано 22 заявки в категории «Производство строительных материалов и конструкций» и 26 – в категории «Строительные объекты».

«В рамках конкурса «Лидер строительного качества» нам важно подхватить начало изменений, происходящих в том числе в идеологии жилищного строительства, пропагандировать их на примере того

или иного объекта, материала, оборудования», – заявил Александр Вахмистров. По его словам, целями конкурса являются: повышение конкурентоспособности строительных объектов, а также информирование потребителей и общественности о высококачественной, экологичной и безопасной строительной продукции.

Сергей Зимин, помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, акцентировал внимание на характере отношений между организаторами и участниками конкурса с учетом того, что вне

зависимости от решения жюри каждый конкурсант получает право использовать фирменный знак «Лидер строительного качества». «Нам нужно подумать над тем, чтобы еще больше популяризировать итоги конкурса», – заявил господин Зимин.

Основным параметром для оценки участников обоих соревнований традиционно является качество, однако шкала критериев из года в год становится шире. Как отметил Георгий Пара, председатель профсоюза строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, на сей раз оценка заявленных материалов, технологий и объектов продолжалась в течение полугода. А говоря о значении соревнований на лучшую строительную площадку и бытовой городок, Георгий Пара особо отметил его влияние на повышение уровня безопасности, улучшение условий труда строителей. «Года два-три назад, когда мы хотели провести конкурс на лучший бытовой городок, строительные компании... стеснялись. Сегодня этот барьер они преодолели», – рассказал Георгий Пара.

## МНЕНИЕ



**Михаил Медведев,**  
генеральный директор ГК «ЦДС»:

«Для нас важно участие в подобных конкурсах, которые позволяют повысить конкурентоспособность и выявить сильные стороны партнеров и коллег. В нашей компании работает отдел контроля качества для прямой связи с клиентами, мнение которых является главным критерием оценки нашей работы.»

**ГЕОИЗОЛ**  
**ТРЕЙД**



Группа компаний  
**«ГЕОИЗОЛ»**

новейшие решения в гидроизоляции и строительстве

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

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

**(812) 600 22 40**

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

## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

### УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



# 670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

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



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



### ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА FIAVCI-РОССИЯ

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



### ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на премии Urban Awards 2011



### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на премии Urban Awards 2011 и 2012

### САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

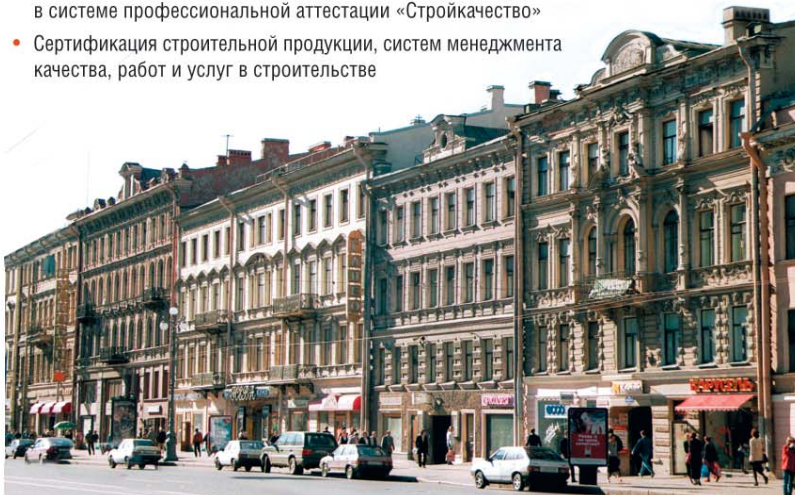
на премии Urban Awards 2012



Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного фонда  
«Центр качества строительства»

## 16 лет

- Обследование строительных конструкций зданий и сооружений
- Подготовка конструктивных решений
- Независимые проверки качества, объемов и стоимости выполняемых работ
- Судебная строительная экспертиза
- Строительный контроль (технический надзор)
- Издание нормативной, технической и справочной литературы по вопросам контроля качества и организации строительства
- Повышение квалификации и профессиональная аттестация специалистов в системе профессиональной аттестации «Стройкачество»
- Сертификация строительной продукции, систем менеджмента качества, работ и услуг в строительстве



191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 37/70, лит. А, пом. 6-7Н.

Тел./факс: (812) 310-40-14, 310-07-39, 318-19-33

E-mail: [cks\\_spb@mail.ru](mailto:cks_spb@mail.ru)

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

свидетельство СРО № СРО-П-012-182-04 от 21.12.12, № 532/1-ДСРО-07122012 от 07.12.2012