



События

Российский аукционный дом 27 марта проведет торги по продаже участка по адресу: 10-я Советская ул., 8, лит. А, по начальной цене 100 млн рублей.

Детсад превратят в жилье бизнес-класса, стр. 2



События

Концерн «Титан-2» Григория Нагинского выкупил у Спецстроя России 51% акций в ОАО «Северное управление строительства», работающем на ЛАЭС-2.

«Титан-2» упрочил позиции на ЛАЭС-2, стр. 3



Фото: Светлана Колесчук / Интерпресс

Коммерческая недвижимость, стр. 15 • Новости регионов, стр. 20



Социальные миллиарды девелоперов

До 2020 года девелоперы вложат 53 млрд рублей в создание социальной инфраструктуры на территориях, предназначенных под комплексное освоение. Такие планы озвучил Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству Петербурга, на конференции по итогам 2013 года. (Подробнее на стр. 4)

Надежность Ответственность

СЕВЗАП МЕТАЛЛ

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92 325-58-04

www.szmetal.ru

Паспорт объекта

ЖК «Огни Залива»: практичность в каждом метре, стр. 6-7

Достижения

Юрий Груздев, генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»:

«У института большие возможности», стр. 12-13

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные Арматурные

АС4

Сетки

Любых линейных размеров

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

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация ООО «Основа»

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капитальном ремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova_info@mail.ru

Свидетельство о допуске № 0585.02-2010-7825357163-С-003 от 12.02.2012

ООО «ОСНОВА»

ЛСР Базовые

ЗАО «ЛСР-Базовые»
Тел.: (812) 777-77-45
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!

10 лет

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

Над номером работали:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Михаил Немировский, Максим Еланский

Директор по PR: Татьяна Погалева
e-mail: pr@stroypress.ru

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

Отдел рекламы:
Серафима Редутто (руководитель), Ольга Бич,
Валентина Бортникова, Елена Савоскина,
Екатерина Шведова, Наталья Антошина
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@stroypress.ru



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

Подписный индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области – 14221.
Подписный индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,
в комитетах и государственной, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет
рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», 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 № 17
Подписано в печать 07.02.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**
Лучшее профес-
сиональ-
ное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ
ГЛОБУС**
Лучшее спе-
циализи-
рованное СМИ
(номинал
2004-2007 гг.)



КАИССА
Лучшее эконо-
мическое
СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO
Лучшее СМИ,
освещающее
рынок недви-
жимости (лауреат
2009, 2011
и 2013 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное
средство мас-
совой инфор-
мации,
освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ,
освещающее
строительство
(лауреат 2012
и 2013 гг.)

Детсад превратят в жилье бизнес-класса

Михаил Немировский / Российский аукционный дом готовится объявить торги по продаже участка площадью 1,6 тыс. кв. м под строительство жилого дома в Центральном районе Петербурга. Победитель аукциона сможет построить здесь 5,4 тыс. кв. м жилья бизнес-класса.

Открытый английский аукцион по продаже объекта по адресу: 10-я Советская ул., 8, лит. А, Российский аукционный дом планирует провести 27 марта. В лот входят два объекта: земельный участок площадью 1595 кв. м и нежилое двухэтажное здание 1956 года постройки площадью 1240 кв. м (ранее там располагался детский сад). Сейчас участок и здание находятся в частных руках. Собственника участка в аукционной площадке не раскрывают. Начальная цена лота – 100 млн рублей, шаг аукциона – 1 млн рублей, сумма задатка – 5 млн рублей.

проект нужно будет проводить через Совет по культурному наследию при губернаторе.

Вместе с тем, как сообщили в пресс-службе аукционного дома, собственником участка уже разработан и получен градостроительный план, который предусматривает строительство шестизэтажного жилого дома бизнес-класса общей площадью 5,4 тыс. кв. м. Площадь квартир составит 2,8 тыс. кв. м, а общая площадь застройки участка – 976 кв. м. В проекте предусмотрен подземный паркинг на 24 автомобиля и встроенные помещения

двух планов заказчика помешал кризис. «Но вообще вся территория Советских улиц сильно недооценена. В 2000-х годах здесь еще велось отдельное строительство, но сегодня новых проектов почти нет. В зоне с 7-й по 10-ю Советскую ул. точно построен ряд домов, и каждый из них пользовался небывалым успехом», – говорит глава филиала.

В случае создания интересной концепции и строительства по-настоящему качественного объекта спрос даже на элитный объект будет достаточно высоким, уверен заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов. Стоимость 1 кв. м должна быть в пределах 180 тыс. рублей. Объем инвестиций в проект эксперт оценил в 250 млн рублей без учета стоимости приобретения. Директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей считает, что участок расположен в неплохой локации, которая последнее время интенсивно развивается. По оценкам эксперта, цены продажи квартир в данном проекте могут начинаться от 120 тыс. рублей за «квадрат».

В случае создания интересной концепции и строительства по-настоящему качественного объекта спрос даже на элитный объект будет достаточно высоким, уверены эксперты

В соответствии с ПЗЗ участок расположен в зоне ТЗЖДЗ – средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры. Максимальная высотность – 27 м. Осложнить жизнь покупателю может тот факт, что участок входит в объединенную охранную зону центральных районов Петербурга, и хотя здание детсада не является предметом охраны, будущий

под стрит-ритейл. На участке имеется возможность подключения к системам городских коммуникаций – электро-, водо- и теплоснабжения.

Отметим, что попытку приспособить заброшенную площадку под современные нужды бизнес уже пытался в середине 2000-х годов. Тогда компания GVA Sawyer по заказу ООО «Флекам» разработала концепцию строительства на участке крупного офисного центра класса В. Но проект так и не был реализован. Как заявил вице-президент, директор петербургского филиала GVA Sawyer Николай Вечер, реализа-

цифра

5,4 тыс. кв. м

жилья можно построить на участке, выставленном на торги

вопрос номера

На прошлой неделе начались Олимпийские игры в Сочи. Что получит Петербург от проведения главных спортивных международных соревнований?

Климент Кан, член Комитета по жилищной политике и ЖКХ ГД РФ:

– Олимпиада – это знаковое событие, которое будет широко освещаться средствами массовой информации. Новости, статьи, репортажи с места событий будут иметь всемирное значение. От Петербурга в Сочи поехала целая делегация – это представители правительства, общественные деятели, спортсмены. Уверен, что последние покажут себя с лучшей стороны и завоеуют награды высшей пробы. Кроме этого, наличие нашей делегации на Играх – это уже известность и самореклама, от которых Петербург также выиграет.

Игорь Оноков, генеральный директор компании «Леонтьевский мыс»:

– Олимпиаду я считаю позитивным проектом и праздником спорта и зрелищ, что бы про нее

и не говорили некоторые люди. В целом же как для Петербурга, так и для остальных городов России Сочи – показательный пример, как можно и нужно работать, развивая инфраструктуру. Причем это касается не только строительной отрасли, но и других сфер, а также и властей. Хочу также отметить, что у спортивного центра, изображенного на новой олимпийской сторублевке, выполнено такое же остекление, что технологично и инновационно применяется и наша компания. Можно сказать, что мы чувствуем и нашу причастность к Олимпиаде.

Дмитрий Прокофьев, вице-президент ЛТПП:

– Свою выгоду получил целый ряд петербургских строительных компаний, которым удалось поработать на сочинских стройках. Наши строители, например, выполнили большой комплекс высокотехнологичных работ по инженерной защите сооружений. Кроме того, нужно отметить участие петербургских спортсменов в Играх. 19 олимпийцев отправились из Петербурга в Сочи. А победа

в Играх – это, безусловно, рост бренда города на мировой арене, это работа на престиж. Например, таким образом сослужил большую службу городу фигурист Евгений Плющенко.

Игорь Сеченых, директор по маркетингу ЗАО «Лонмиди»:

– Олимпиада – событие мирового масштаба, и оно не может не затрагивать и Санкт-Петербург. Я надеюсь, что петербургские компании смогут поучаствовать в обслуживании олимпийских объектов, петербургские волонтеры и общественные организации примут участие в проведении спортивных и культурных мероприятий, на Олимпиаде работают и петербургские СМИ. Наконец, в Играх примут участие и петербургские спортсмены.

Сергей Попсуй, генеральный директор инновационного центра Ассоциации «Северо-Запад»:

– Дело в том, что Олимпиада у нас проходит в очень тяжелых условиях – мы проводим зимние игры в субтропиках. И для решения этих вопросов были приглашены в том числе и петербургские

строители. Речь идет не только о строительстве спортивных объектов, но и объектов гостиничной инфраструктуры, строительства дорог. И первый плюс – накопленный опыт работ на сложных казахских грунтах наши строители могут применять впоследствии и в Петербурге. Второй плюс – петербургские строители, работая там, налоги будут платить здесь – и в выигрыше окажутся все жители города. И наконец, мы знаем, что многие спортивные объекты после Игр будут разобраны и отправлены в регионы. Что-то может приехать и в Петербург.

Михаил Голубев, генеральный директор Северо-Западной строительной корпорации:

– Разумеется, до Петербурга докатоится некое экономическое эхо, которое породили те петербургские специалисты – строители и архитекторы, которые работали на олимпийских объектах. Но это эхо почувствуют только частные к стройкам люди. Про спорт говорить не берусь, но если петербургские олимпийцы завоеуют медали, это будет маленьким чудом и большим подарком городу.

«Титан» взял «сестру» под контроль

Никита Кулаков / Концерн «Титан-2» выкупил у Спецстроя России 51% акций в ОАО «Северное управление строительства» (СУС), получив тем самым 100%-й контроль над компанией. «Титан-2» и СУС активно работают на строительстве ЛАЭС-2 и входят в холдинг, подконтрольный экс-сенатору Григорию Нагинскому.

О том, что ЗАО «Концерн «Титан-2» консолидировало 100% акций СУС, выкупив 51%-й пакет компании у Спецстроя России Минобороны РФ, на прошлой неделе сообщила пресс-служба концерна «Титан-2». Сумма сделки не раскрывается. Но эксперты полагают, что стоимость СУС – не меньше годового оборота этой компании, который составляет 3 млрд рублей. Исходя из этого, пакет из 51% акций они оценили в 1,5 млрд рублей. Оценка, судя по всему, близка к истине, поскольку Спецстрой России в 2012 году выкупал тот же пакет акций у «дочки» Росатома – «СПб Атомэнергопроект» (СПб АЭП) за 1 млрд рублей.

«Акции СУС куплены для того, чтобы сделать строительство ЛАЭС-2 более эффективным. Годовой оборот СУС за счет увеличения объемов работ на ЛАЭС-2 и за счет новых промышленных проектов увеличится до 8-10 млрд рублей», – заявили в концерне «Титан-2». Генеральный директор СУС Александр Щериканов оказался недоступен для общения.

Концерн «Титан-2» и СУС входят в холдинг «Титан-2», в 1995 году основанный Григорием Нагинским. В 2003 году бизнесмен стал сенатором от Ленобласти и пере-

дал холдинг дочери Елене, которая руководит им и сейчас. Обе компании до сих пор были подрядчиками на строительстве ЛАЭС-2. На их долю, по разным оценкам, приходится от 50 до 70% работ на этом объекте. Но в январе 2014 года концерн «Титан-2» получил статус субгенподрядчика стройки и теперь будет управлять не только всем объемом строительных работ, но и поставками на объект оборудования. В 2014 году концерну «Титан-2» на ЛАЭС-2 предстоит выполнить строительные, монтажные и прочие работы на сумму свыше 21,5 млрд рублей, а также поставить оборудование на 6,5 млрд рублей. Напомним, что создание ЛАЭС-2 является частью долгосрочной программы государственной корпорации «Росатом». Проект стартовал в 2008 году и предполагает строительство станции в три очереди, стоимость каждой оценивается в 200 млрд рублей. Таким образом, общая стоимость стройки – около 600 млрд рублей. ЛАЭС-2 должна заменить действующую ЛАЭС-1 в Сосновом Бору, относящуюся к «чернобыльскому» типу, вывод которой из эксплуатации намечен на 2014 год. К этому времени должна заработать первая очередь ЛАЭС-2, состоящая из двух энер-

гоблоков, мощность каждого из которых составит 1198,8 МВт.

По мнению экспертов, сделка позволит Григорию Нагинскому сохранить контроль над строительством ЛАЭС-2 после ухода Спецстроя. Напомним, что в 2011 году экс-сенатор возглавил Спецстрой, а в 2012 году эта госкомпания стала генподрядчиком ЛАЭС-2, заменив в этом статусе строительное подразделение СПб АЭП после несчастного случая с обрушением арматуры на строительной площадке станции. Спецстрой был генподрядчиком ЛАЭС-2 почти два года. Но летом 2013 года Григорий Нагинский ушел из Спецстроя. Это событие совпало со скандалом вокруг «Оборонсервиса»: по версии следствия, компании жены и дочери господина Нагинского купили у «Оборонсервиса» проектный институт по заниженной цене. А в конце 2013 года «Росатом» передал генподряд на ЛАЭС-2 московскому «Атомэнергопроекту».

По данным источников на строительной площадке станции, сейчас стройка отстает от графика минимум на два года. «Готовность первого блока – 65%, двух других – по 50%. На площадке работают 3 тыс. человек вместо 5 тыс. заявленных», – рассказал источник.

АСИИНФО

НОВОСТИ

➔ **Петербургский институт ядерной физики им. Константинова** (ФГБУ «ПИАФ») объявил о масштабной реконструкции зданий и инженерных сетей. Суммарная стоимость двух объявленных конкурсов, по информации сайта госзакупок, – 130 млн рублей. Первый контракт стоимостью 99 млн рублей предусматривает разработку рабочей документации для ремонта зданий и инженерных сетей ФГБУ «ПИАФ», второй, ценной в 30 млн рублей, включает требования по собственно ремонтно-восстановительным работам на объектах института. Заказчик, соответственно, ФГБУ «ПИАФ».

На исполнение первого контракта отводится 35 недель, заявки принимаются до 20 февраля, а итоги конкурса подведут 24 февраля 2014 года. Работы по второму договору должны быть завершены до 25 декабря 2014 года. Заявки можно подавать до 24 февраля, победителя назовут 26 февраля 2014 года. Все работы должны быть выполнены на территории заказчика в городе Гатчина Ленобласти по адресу: Орлова Роща, ФГБУ «ПИАФ».

➔ **Компания STEP приступила к возведению в Петербурге** производственно-складского комплекса по заказу ЗАО «Вюрт Северо-Запад», дочерней структуры немецкого концерна Würth, сообщила пресс-служба строительной компании.

Как указано в сообщении, указанный комплекс разместится в промзоне Шушары, на земельном участке площадью 25,9 тыс. кв. м. Возведение объекта площадью 14,3 тыс. кв. м должно завершиться в сентябре 2014 года.

БЭСКИТ®
21 год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

Сайт: beskit-spb.ru

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

ИНФОРМАЦИЯ МНОГО, А МЫ В ЦЕНТРЕ!

Организация и проведение конкурсов профессионального мастерства

Постоянно действующая выставка строительных материалов, технологий и оборудования

Сотрудничество с ведущими отраслевыми СМИ

Проведение презентаций, конференций и других мероприятий

Участие в организации деловых мероприятий в рамках строительных выставок региона

Строительный портал, виртуальная выставка «Строй-Файл» на сайте infstroy.ru

197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д. 5.
adm@infstroy.ru
infstroy.ru

Телефоны:
(812) 324-99-97,
496-52-14,
496-52-15,
496-52-16.

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ОТ 1 Га

razvitie@cds.spb.ru

➔ В Петергофе 14 февраля состоится открытие производства британской компании Tensar, специализирующейся на выпуске инновационных геосинтетических материалов. Данные материалы используются для стабилизации грунтовых оснований и строительства армогрунтовых искусственных сооружений в сфере транспортного строительства. В строительство завода в Петербурге компания Tensar инвестирует свыше 1 млрд рублей. Планируемый объем выпуска продукции – 3 тыс. тонн продукции в год. Ежегодные налоговые отчисления в бюджет Санкт-Петербурга при выходе предприятия на полную производственную мощность составят более 200 млн рублей.

➔ Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга распространила данные анализа динамики цен на строительные материалы, свидетельствующие о том, что средние цены на бетон, кирпич, щебень и черный металлопрокат в январе снизились по сравнению с прошлым месяцем.

По данным экспертов, в среднем по России цены на рынке товарного бетона и готовых цементных растворов в январе снизились на 0,4%, на рынке керамического кирпича без учета облицовочного – на 1,2%, а на рынке силикатного кирпича – на 0,7%.

В материалах уточняется, что в январе упали также средние оптовые цены и на черный металлопрокат, применяемый в строительстве, – на 0,6%. В то же время цены на нерудные строительные материалы по сумме товарных позиций «щебень» снизились на 0,2%, а по сумме товарных позиций «песок», наоборот, выросли на 1,6%. Одновременно цены на цемент «навалом» по итогам января в среднем по РФ увеличились на 0,6%, а на тарированный цемент – на 0,2%. При этом крупноформатные керамические блоки подорожали за месяц на 1%, а стеновые блоки на цементной основе – на 0,9%, добавляется в отчете НАСИ.

➔ Министерство обороны объявило девять конкурсов на право ремонта и реконструкции своих военных городков в черте Петербурга.

Суммарная цена контрактов, по данным сайта госзакупок, превышает 3 млрд 696 млн 152 тыс. рублей. Заказчик – ОАО «Главное управление обустройства войск». Заявки принимаются до 21 февраля, итоги конкурсов будут подведены 6 марта 2014 года. Все работы, согласно контракту, должны быть завершены к 15 апреля 2015 года.

Полное наименование всех контрактов – выполнение работ под ключ (проектно-исследовательские и строительно-монтажные работы) по реконструкции. Предметы контракта расположены на вверенных Минобороны территориях на Загородном пр., 47, и ул. Академика Лебедева, 6 и 37. Это территории Военно-медицинской академии.

Напомним, два года назад резонансные слухи о переезде ВМА за пределы Петербурга вызвали бурную реакцию общественности. После этого в Минобороны было принято решение оставить одно из старейших медицинских учреждений страны на прежнем месте. Ряд зданий академии является памятниками архитектуры.

Застройщики заплатят за инфраструктуру

Лидия Горбуркова / До 2020 года девелоперы вложат 53 млрд рублей в создание социальной инфраструктуры на территориях, предназначенных под комплексное освоение. Такие планы озвучил Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству Петербурга, на конференции по итогам 2013 года.

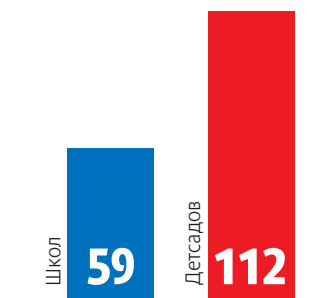
Михаил Демиденко рассказал, что с 2014 по 2020 годы на 33 территориях Петербурга, предназначенных под комплексное освоение, будет построено 112 детских садов и 59 школ. Для создания дошкольных учреждений потребуются 23 млрд рублей, а на возведение общеобразовательных – 50 млрд рублей.

«Основная финансовая нагрузка по сооружению этих объектов ляжет на плечи инвесторов», – подчеркнул Михаил Демиденко. В итоге, по его словам, в течение семи лет застройщики должны будут вложить 53 млрд рублей.

Он рассказал, что уже сейчас заключено 23 соглашения с инвесторами на строительство и безвозмездную передачу социальной инфраструктуры на сумму 6,5 млрд рублей. Эти деньги будут освоены в течение 2014–2016 годов.

Что касается затрат на сооружение инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры на территориях, приобретенных девелоперами на городских торгах, то они будут поделены пополам между застройщиками и бюджетом Петербурга. К таким территориям, например, относятся проекты «Балтийская жемчужина», «Юнтолово», «Северная долина». Для них, по словам вице-губернатора Петербурга Марата Оганесяна, «дорожные карты» по созданию необходимых инфраструктурных объектов уже частично утверждены.

Объекты социнфраструктуры, которые будут построены в Петербурге до 2020 года, штук



Источник: Комитет по строительству

Кроме этого, Михаил Демиденко упомянул и о строительных компаниях, которые реализуют единичные жилые проекты и не способны построить детский сад или школу на своей территории. Для них «выходом» является перечисление денег на специальный счет Комитета по строительству в качестве «безвозмездных пожертвований». На эти средства будут строиться недостающие социальные объекты поблизости от возводимого жилья.

Среди компаний, которые с сентября по декабрь 2013 года уже добровольно перечислили 656,5 млн рублей, Михаил Демиденко назвал «ЮИТ», Группу ЛСР, «Еврострой», «ЦДС» и др.

Также глава Комитета по строительству отметил, что ставит перед собой задачу в 2014 году исполнить бюджет комитета на 100%. По итогам прошлого года эта цифра составила всего 59,7%. Из 27,8 млрд рублей, выделенных из бюджета Петербургу, было потрачено 16,6 млрд рублей. «Мы изучили работу комитета в предыдущие годы и пришли к выводу, что темпы освоения бюджета напрямую связаны с качеством финансового планирования», – пояснил Михаил Демиденко. Среди других причин он назвал системные ошибки, банкротство подрядных компаний и др. «Поэтому сейчас мы осознанно ставим планку исполнения бюджета в 2014 году на 100%», – заключил глава комитета.

цифра

59,7% –

исполнение бюджета Комитетом по строительству Петербурга в 2013 году

Минтранс выделит деньги на виадук

Татьяна Дятел / В Выборгском районе Ленобласти наконец решился вопрос о финансировании строительства путепроводов через железнодорожные пути на участке Выборг – Каменногорск. Федеральным бюджетом предусмотрено выделение 1,23 млрд рублей в качестве субсидий бюджету Ленобласти на строительство трех виадуктов на 2-м, 11-м и 23-м км линии.

Проблема строительства дорогостоящих путепроводов через железнодорожные пути на участке Выборг – Каменногорск, каждый из которых стоит в среднем 1,2 млрд рублей, решается уже не первый год. Реконструкция участка необходима для того, чтобы вывести грузовое сообщение с линии Петербург – Выборг, что, в свою очередь, обеспечит скоростное сообщение между Петербургом и Хельсинки.

Вопрос о схеме финансирования решался между РЖД и чиновниками Ленобласти на многочисленных переговорах, встречах и выездах на объект. Правительство региона неоднократно настаивало на том, что путепроводы должны быть построены за счет РЖД, и одновременно направляло письма

в Минтранс с призывом о софинансировании строительства. РЖД же, в свою очередь, отказывались строить виадукты за собственные средства, ссылаясь на существующее законодательство, однако железнодорожники согласились составить проекты объектов за свой счет. Из-за строительства железнодорожной ветки и отсутствия путепроводов местные жители рискуют оказаться отрезанными от внешнего мира: прогнозируемая интенсивность движения по линии составляет 48 пар поездов в сутки. Железнодорожный участок Выборг – Каменногорск пересекает шесть автомобильных дорог общего пользования, которыми активно пользуются жители Выборгского района. Вблизи линии находятся жилые дома поселков Выборг, Пальцево, Гвардейское, Возрождение, Таммисо, Никифоровское и Гранитный.

Как сообщил пресс-служба правительства региона, Федеральное дорожное агентство (Росавтодор) сообщило областным чиновникам, что в бюджете страны на строительство трех путепроводов запланированы субсидии в размере 230 млн рублей на 2014 год и 1 млрд рублей на 2015 год. Выделение денег предусмотрено в рамках подпрограммы

«Автомобильные дороги» федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России» на 2010–2020 годы. Как сообщили в Администрации Ленобласти, выделенные средства пойдут на строительство всех трех путепроводов, расположенных на 2-м, 11-м и 23-м км железнодорожной линии. При этом выделенной суммы хватит только на начальные этапы строительства, для завершения работ потребуется еще порядка 2,2 млрд рублей. Стоимость работ по всем трем объектам оценивается в 3,5 млрд рублей. «Над дальнейшим финансированием проекта будем думать. Конечно, хотелось бы получить финансирование из федерального бюджета, но мы не исключаем возможности финансирования части проекта из бюджета региона», – сообщил вице-губернатор региона Георгий Богачев.

Выйти на строительство власти региона планируют уже в текущем году, а закончить работы – к началу 2016 года. Сейчас техническая часть проектной документации по трем путепроводам находится на рассмотрении Главгосэкспертизы, заключение экспертизы планируется получить в ближайшее время. Правительство Ленобласти выпустило также распоряжение о предоставлении лесного участка в аренду ОАО «РЖД» для выполнения изыскательских работ на 11-м км участка дороги. Как сообщили в пресс-службе Администрации Ленинградской области, вероятнее всего, первым начнет строиться путепровод на пересечении автодороги Комсомольское – Приозерск (24-й км) с участком Возрождение – остановочный пункт 21-й км железнодорожной линии Выборг – Каменногорск.

цифра

3,5 млрд рублей –

сумма, необходимая для строительства трех виадуктов на ветке Выборг – Каменногорск

Этажи высоток вытягивают прилегающие территории

Тамара Назарова / Петербургу нужна высотная жилая застройка: с ее появлением удаленные от центра районы получают новый импульс к развитию. ➔

Такое мнение высказывает Игорь Креславский, председатель правления группы компаний «РосСтройИнвест».

По данным «РосСтройИнвеста», себестоимость строительства домов высотой более 25 этажей на 25% выше, чем для домов в 22-25 этажей, поэтому петербургские застройщики и ограничиваются в основном меньшей этажностью. «По нашим сведениям, немногие крупные застройщики планируют повышать планку этажности. Но мы были бы очень рады, если бы кто-то еще строил такие дома», – заявил Игорь Креславский. Пока самый высокий жилой комплекс – «Князь Александр Невский», возведенный ГК «РосСтройИнвест», – насчитывает 35 этажей. В ближайшее время начнется строительство жилых башен «Екатерина Великая» и «Петр Великий», в которых будет уже 45 этажей. «Подобные дома городу, безусловно, необходимы», – подчеркнул представитель «РосСтройИнвеста». Такие жилые комплексы предполагают собственную торгово-социальную инфраструктуру, современные инженерно-технические опции зданий, благоустроенную придомовую территорию и удобную локацию с точки зрения транспортной доступности. Все эти компоненты в той или иной степени являются решающими аргументами

в пользу приобретения жилья для разных категорий покупателей.

По результатам исследования, проведенного аналитиками компании, в 2012-2013 году основными потребителями жилья массового сегмента в Санкт-Петербурге стали молодые семьи, уже имеющие либо планирующие детей. «К этой категории относятся 63% наших дольщиков. Еще 25% составляют люди 40-55 лет. Остальные –

поколения – на хорошую экологию и близость поликлиник. При этом для всех важным фактором является удобное транспортное сообщение – возможность быстро добраться до метро, а на машине – до КАД. «Мы полагаем, что серьезные застройщики в ближайшие годы станут уделять внимание и развитию транспортной инфраструктуры», – прокомментировал Игорь Креславский.

Серьезные застройщики в ближайшие годы будут уделять внимание не только строительству социальных объектов, но и развитию дорожной инфраструктуры

это молодые люди до 25 лет, которым приобретают квартиру родители, либо, напротив, старшая возрастная группа – в этом случае жилье приобретают для родителей успешные дети. И если для первой категории наиболее важно наличие в пешей доступности таких объектов, как детские сады и школы, качественных детских площадок и охраняемой придомовой территории, то молодежь обращает внимание на наличие в комплексе рекреационных и торговых заведений, а люди старшего

Аналитики «РосСтройИнвеста» отмечают настороженное отношение потребителей в Санкт-Петербурге к жилью массового сегмента, стоимость которого существенно ниже среднерыночных значений – 70-90 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от локации. По прогнозам, порядок цен с большой долей вероятности сохранится до конца 2014 года с поправкой на инфляцию (6-7%). «Часто, посмотрев на месте дешевый дом и его окружение, люди принимают отрицательное решение о покупке», – прокомментировал

Игорь Креславский. По его словам, для покупателей, особенно для семей с детьми, большую важность имеют также механизмы привлечения средств строительной компании. «Работа по 214-ФЗ дает гарантию того, что дом будет сдан в срок, поскольку предусмотрены весомые штрафы за нарушение компанией условий договора долевого участия. Для покупателей, особенно категории 25-45 лет, сроки и репутация застройщика имеют значение, поскольку более 50% из них приобретают жилье с помощью ипотеки», – отметил Игорь Креславский.

За последний год рынок более отчетливо предъявил петербургским застройщикам требования, выходящие за рамки удобных планировок и стандартного благоустройства. «Сегодня крупные игроки стремятся, несколько ограничивая прибыль, преодолеть нормативы по озеленению, инсоляции, благоустройству территории и т. д. Мы ведем постоянный мониторинг рынка, и как только у других игроков появляются удачные, на наш взгляд, идеи, обсуждаем возможность их внедрения в наших проектах», – рассказал представитель ГК «РосСтройИнвест». Так, в новом ЖК «Город мастеров» помимо всего прочего предусмотрены более просторные и с более качественной игровой средой детские площадки; спортивные площадки для взрослых с разнообразными уличными тренажерами, а также некоммерческая культурно-образовательная инфраструктура.

цифра

на 25%

увеличивается себестоимость строительства жилых домов свыше 25 этажей

достижения

Оценку опыта и деловой репутации подкрепят аудитом

ЗАО «Институт деловой репутации» расширяет деятельность и совместно с партнерами теперь будет проводить и аудит. Генеральный директор ЗАО «Институт деловой репутации» Светлана Варюхина рассказала о новых направлениях работы.



ЗАО «Институт деловой репутации» около двух лет работало над разработкой и совершенствованием методики оценки опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Мы не просто создавали методику и оттачивали ее объективность, наши специалисты занимались регламентацией сбора и обработки информации, постоянно работая над тем, чтобы заключения на их основе имели высокую степень достоверности. К началу 2014 года мы завершили формализацию методических указаний, необходимых для проведения качественной оценки опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности в строительной отрасли. На сегодняшний день ЗАО «Институт деловой репутации» способно проводить рейтинговую оценку практически всех видов организаций отрасли, включая производителей строительных материалов.

ЗАО «Институт деловой репутации» заключило соглашение о проведении аудита совместно с ООО «Инновационные финансовые технологии». По соглашению с ООО «ИФТ», которое специализируется на финансовом аудите и анализе разрешительной строительной документации, член Российской коллегии аудиторов ЗАО «Институт деловой репутации» проводит оценку опыта и деловой репутации. Совместная работа в значи-

тельной степени упрощает процесс оценки и сокращает стадии проведения аудита, поскольку заказчику не требуется предоставлять документацию дважды. В январе 2014 года ЗАО «Институт деловой репутации» подготовило первый в новом году отчет об оценке компании, проводящей негосударственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий. Исследование по согласованию проведено в ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», которое возглавляет Александр Орт. Расчет осуществлялся по новой, усовершенствованной формуле, разработанной на основе методики оценки деловой репутации строительных компаний. Учитывая, что практически все показатели деятельности экспертных организаций отличаются по своей сути и весомости от показателей компаний, осуществляющих строительство, в новой формуле больший упор сделан на кадровый потенциал экспертной организации, так как ее основным активом является профессиональный уровень

работающих экспертов. Именно оценка ООО «ННЭ» на сегодняшний день является своего рода эталоном для организаций данной сферы деятельности: штат организации превышает минимально необходимый для получения аккредитации показатель наличия квалифицированных специалистов в пять раз. Надеемся, что

база данных организаций, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, будет расти. Данные о положении компании в рейтинге опыта и деловой репутации могут быть востребованы со стороны потенциальных клиентов экспертных организаций при

выборе компании для обращения за проведением негосударственной экспертизы. Наш институт на данный момент имеет необходимую научную базу для оценки субъектов предпринимательской деятельности в различных областях экономики и намерен расширять сферу оценки, постепенно выходя за пределы строительного сектора.



ЖК «Огни Залива»: практичность в каждом метре



Группа компаний «БФА-Девелопмент» приступила к строительству жилого комплекса «Огни Залива» в рамках комплексного освоения территории в Красносельском районе на берегу Финского залива и Дудергофского канала. Об особенностях проекта рассказывает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк. ➔

– В чем главные преимущества нового проекта «Огни Залива»?

– ЖК «Огни Залива» возводится в юго-западной Приморской части Санкт-Петербурга и находится северо-западнее пересечения Ленинского пр. и пр. Героев. С двух других сторон территория проекта ограничена Дудергофским каналом и Финским заливом.

Местоположение ЖК «Огни Залива» обеспечивает жильцам комфорт и возможность проживания в экологически чистом районе. Недалеко от объекта разбит роскошный Южно-Приморский парк – отличное место для отдыха, а необыкновенно свежий воздух с Финского залива – в плюс жилому комплексу. По качеству жизни этот квартал может стать одним из самых привлекательных в городе.

«Практичность в каждом метре» – ведущий слоган ЖК «Огни Залива», которого мы придерживаемся на всех этапах реализации проекта: проработанная планировка домов – выверенные оптимальные планировки квартир; небольшое количество квартир на одной лестничной площадке (не более шести); квартиры с чистой отделкой; использование качественных отделочных материалов квартир и МОП.

– «Огни Залива» – масштабный проект комплексного освоения территории.

– Действительно, общая площадь застройки всего квартала «Огни Залива» составляет более 900 тыс. кв. м. Из них жилья – более 500 тыс. кв. м, коммерческих помещений – около 100 тыс. кв. м.

Проект квартала «Огни Залива» включает в себя четыре очереди. Первая очередь (продажи квартир которой уже открыты) расположена вдоль пр. Героев; вторая очередь – вдоль Ленинского пр.; третья очередь – вдоль Дудергофского канала; четвертая очередь выходит на Финский залив.

Когда речь идет о таком масштабном проекте, у девелопера появляется прекрасная возможность не просто строить

жилые дома, а создавать квартал со своей собственной средой обитания. На территории ЖК «Огни Залива» предусмотрены все возможности для комфортного проживания: две общеобразовательные школы на 825 мест каждая; отдельно стоящее здание детского сада, а также несколько встроенных детских; поликлиника на 190 посещений в смену; торгово-развлекательная инфраструктура; благоустройство и озеленение территории.

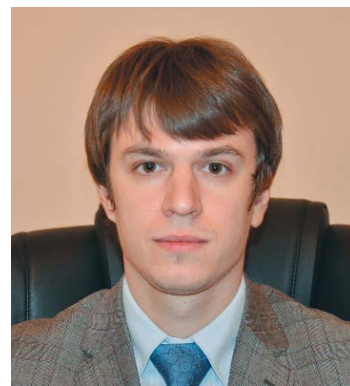
– В настоящее время начата реализация квартир в первой очереди проекта. В чем ее особенности?

– Первая очередь квартала «Огни Залива» представляет собой три жилых корпуса высотой от 16 до 21 этажа в зависимости от

секции. Проект разработан «Студией-44». Общая площадь жилья составляет 109 тыс. кв. м, коммерческих помещений – порядка 2 тыс. кв. м. Комплекс обеспечен необходимым количеством машино-мест, расположенных во встроенных наземных отапливаемых паркингах.

Началу строительства первой очереди ЖК «Огни Залива» в середине 2013 года предшествовал серьезный подготовительный этап подготовки проекта планировки территории. Кроме того, на территории комплекса были построены внутриквартальные инженерные сети.

Окончание строительства первой очереди ЖК «Огни Залива» запланировано на IV квартал 2015 года. Параллельно будут запущены и следующие очереди квартала.



«Огни Залива»: говорим «эконом», а строим «комфорт»



Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова рассказывает, почему жилой комплекс, который строится по всем канонам жилья комфорт-класса, позиционируется в классе эконом.

– Новый проект расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Что является его ключевым преимуществом?

– Расположение нового квартала в черте города – это одно из его главных преимуществ, так как жильцы получают не просто городскую прописку, а доступ ко всем объектам социальной

инфраструктуры мегаполиса: пожарным службам, медицинскому обслуживанию, объектам культуры и образования и т. д.

– Жилье какого класса проектируется в ЖК «Огни Залива»?

– Жилой комплекс «Огни Залива» позиционируется в эконом-классе, но это обусловлено не содержанием и наполнением проекта, а его местоположением. Мы понимаем, что на сегодняшний день Красносельский район сложно назвать привлекательным с точки зрения транспортной доступности, так как появление станции метро на

юго-западе планируется только в 2016 году.

Однако что касается технического оснащения комплекса – это полноценный комфорт-класс: вентилируемые фасады, остекленные лоджии и балконы, высота потолков – 2,7 м, большие паркинги для каждого корпуса.

Проектom предусмотрены качественные отделочные материалы в помещениях МОП, новые глянцевые и пассажирские лифты японской фирмы Mitsubishi, Интернет и телевидение, разводка системы отопления в полу. Немаловажное достоинство квартир – полная чистовая отделка, которая включает

в себя ламинат на полу в прихожей, комнатах и на кухне, качественные обои, плитку в санузлах, а также всю необходимую сантехнику.

– В настоящее время ипотека становится одним из распространенных способов улучшения жилищных условий. Предлагаются ли покупателям квартир в ЖК «Огни Залива» ипотечные программы?

– Первую очередь ЖК «Огни Залива» уже аккредитовали крупнейшие банки: Сбербанк, ВТБ24, Банк БФА. Аккредитация проекта на самом раннем этапе строительства ведущими банками

страны – это знак качества для нашего ЖК «Огни Залива». Все они предлагают интересные конкурентные программы кредитования. Также отметим, что это лидеры ипотечного кредитования, поэтому каждый покупатель сможет подобрать себе оптимальную программу кредитования.

Кроме того, в конце февраля 2014 года на объекте планируется открытие консультационного пункта, где в том числе будут работать представители банков-партнеров, чтобы каждый покупатель мог получить консультацию не только по квартирам, но и по ипотечным программам в одном месте.



Комфортная начинка

В ЖК «Огни Залива» все применяемые технологии обеспечивают жильцам максимум комфорта. Об этом рассказал Вадим Шаров, начальник управления капитального строительства ЗАО «БФА-Девелопмент».

– Какие технологии вы используете при возведении жилого комплекса «Огни Залива»?

– Фундаментами являются забивные железобетонные сваи и монолитный железобетонный ростверк. Жилые этажи – монолитная железобетонная стеновая система. Перекрытия и внутренние несущие стены в жилом комплексе железобетонные, толщиной 200 мм. Межквартирные и межкомнатные перегородки (толщиной 200 и 80 мм соответственно) будут выполнены из бетонных камней компании «Меликонполар», имеющих все необходимые сертификаты. Этажи со встроенными помещениями и технические этажи – это монолитная железобетонная каркасно-стеновая система.

Фасады выполняются с применением двух технологий – навесные вентилируемые фасады и облицовка высококачественной штукатуркой. Так называемый пирог вентилируемого фасада состоит из двух слоев утеплителя, ветрозащиты и непосредственно керамогранита. Оштукатуренные фасады также включают в себя слой утеплителя, необходимый для поддержания комфортной температуры в помещениях квартир.

В домах первой очереди строительства ЖК «Огни Залива» предусмотрено холодное остекление лоджий и балконов.

– А какие применяются материалы и технологии в системах инженерной инфраструктуры?

– При строительстве жилого комплекса «Огни Залива» ведется постоянный мониторинг и контроль качества. Наши специалисты ежедневно следят за наличием сертификатов и паспортов качества на все оборудование и материалы. Поступающая документация проходит дополнительную проверку.

К настоящему моменту по инженерным коммуникациям получены все технические условия и в полном объеме выполнено строительство внеплощадочных сетей.

Что касается системы отопления, то в ЖК «Огни Залива» она спроектирована на двухтрубной с поквартирной разводкой в стяжке пола. Использование трубопроводов из сшитого полиэтилена обеспечивает жильцам дополнительный комфорт про-



живания, так как срок службы таких труб составляет свыше 50 лет.

В каждой секции жилого дома устанавливается встроенный главный распределительный щит с применением комплектующих фирмы Schneider Electric. Все внутренние сети электроснабжения выполняются кабелями с медными жилами. Сами же сети электроснабжения скрыты в строительных конструкциях стен.

Стоит отметить, что во всех помещениях будут установлены розетки и выключатели европейских стандартов.

– Достаточно ли парковочных мест предусмотрено проектом?

– В первой очереди ЖК «Огни Залива» запроектирован встроенный охраняемый паркинг на необходимое количество машино-мест. Проектом предусмотрена механизированная парковка, которая, занимая меньшую площадь, вмещает большее количество автомобилей. Высота потолков в паркинге составляет 4 м.

Также на территории жилого комплекса будут созданы гостевые парковочные места и специальные парковочные места, предназначенные для сотрудников и клиентов офисных помещений.

	Дом 243	Дом 244	Дом 245
Адрес объекта	Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 243 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова)	Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 244 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова)	Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 245 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова)
Общая площадь	Площадь земельного участка 243 – 16 450 кв. м	Площадь земельного участка 244 – 16 776 кв. м	Площадь земельного участка 245 – 15 125 кв. м
Реквизиты документов на право на застройку	Разрешение на строительство № 78-08015220-2013	Разрешение на строительство № 78-08015720-2013	Разрешение на строительство № 78-08015820-2013
Площадь парковки/количество машино-мест	6894,43 кв. м	6894,43 кв. м	6894,43 кв. м
Реквизиты заключения ГВЭ	Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» № 4-1-1-0111-13 от 06.06.2013 (свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.0610081 и № РОСС RU.0001.610028).	Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» № 4-1-1-0143-13 от 27.06.2013 (свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.0610081 и № РОСС RU.0001.610028).	Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» № 4-1-1-0144-13 от 27.06.2013 (свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.0610081 и № РОСС RU.0001.610028).
Кадастровый номер ЗУ (земельного участка)	Уч. 243 – 78:40:8341:103	Уч. 244 – 78:40:8341:100	Уч. 245 – 78:40:8341:112
Реквизиты разрешения на строительство	Разрешение на строительство № 78-08015220-2013 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 24.06.2013	Разрешение на строительство № 78-08015720-2013 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 11.07.2013	Разрешение на строительство № 78-08015820-2013 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 11.07.2013
Тип здания, дата ввода плановая	Тип здания: дома возводятся по монолитной технологии с навесными вентилируемыми фасадами с минераловатным утеплителем и облицовкой из керамогранитных плит. Дата ввода – декабрь 2015 года	Тип здания: дома возводятся по монолитной технологии с навесными вентилируемыми фасадами с минераловатным утеплителем и облицовкой из керамогранитных плит. Дата ввода – декабрь 2015 года	Тип здания: дома возводятся по монолитной технологии с навесными вентилируемыми фасадами с минераловатным утеплителем и облицовкой из керамогранитных плит. Дата ввода – декабрь 2015 года
Вид права на ЗУ	Договор аренды	Договор аренды	Договор аренды
Банки, с которыми заключены партнерские договоры	Сбербанк, ВТБ24, Банк БФА	Сбербанк, ВТБ24, Банк БФА	Сбербанк, ВТБ24, Банк БФА
Вид конструктива	Дома возводятся по монолитной технологии с навесными вентилируемыми фасадами с минераловатным утеплителем и облицовкой из керамогранитных плит. Несущие стены – монолитные железобетонные (толщина – 200 мм, 250 мм, 350 мм). Перекрытия и внутренние межквартирные стены – железобетонные (200 мм). Межквартирные перегородки выполнены из стенового камня (390x190x188 мм). Вентиляционные каналы – сборные железобетонные. В остеклении балконов фасадов применяются витражные системы. Трубопроводы холодного водоснабжения выполнены из полипропиленовых труб	Дома возводятся по монолитной технологии с навесными вентилируемыми фасадами с минераловатным утеплителем и облицовкой из керамогранитных плит. Несущие стены – монолитные железобетонные (толщина – 200 мм, 250 мм, 350 мм). Перекрытия и внутренние межквартирные стены – железобетонные (200 мм). Межквартирные перегородки выполнены из стенового камня (390x190x188 мм). Вентиляционные каналы – сборные железобетонные. В остеклении балконов фасадов применяются витражные системы. Трубопроводы холодного водоснабжения выполнены из полипропиленовых труб	Дома возводятся по монолитной технологии с навесными вентилируемыми фасадами с минераловатным утеплителем и облицовкой из керамогранитных плит. Несущие стены – монолитные железобетонные (толщина – 200 мм, 250 мм, 350 мм). Перекрытия и внутренние межквартирные стены – железобетонные (200 мм). Межквартирные перегородки выполнены из стенового камня (390x190x188 мм). Вентиляционные каналы – сборные железобетонные. В остеклении балконов фасадов применяются витражные системы. Трубопроводы холодного водоснабжения выполнены из полипропиленовых труб
Площадь жилых помещений	37 417,49 кв. м	37 414,49 кв. м	34 723,94 кв. м
Площадь коммерческих помещений	2042,35 кв. м	343,08 кв. м. Встроенное детское дошкольное учреждение – 1921,47 кв. м	343,08 кв. м. Встроенное детское дошкольное учреждение – 1921,47 кв. м



«А Плюс Девелопмент» заменит кетчуп автокомпонентами

Максим Еланский / Компания «А Плюс Девелопмент» приобрела здание и территорию бывшего завода Unilever в Колпино. Предполагается, что новая площадка должна стать частью масштабного промышленного индустриального парка организации на южных границах Петербурга. Полностью его возвести компания планирует за три года. ➔

Девелоперская компания «А Плюс Девелопмент», специализирующаяся на проектах складской и производственной недвижимости, приобрела здание бывшего завода Unilever в Колпино. На уже расчищенной от бывшего предприятия территории девелопер намерен возводить собственный промышленно-логистический комплекс.

Проданный компанией Unilever завод по производству кетчупов и соусов располагается в промышленной зоне «Ижорские заводы». Общая площадь основного корпуса, уже оборудованного современными системами вентиляции и пожаротушения, составляет 28,7 тыс. кв. м, площадь всего земельного участка – 13,1 га.

Стоит отметить, что стоимость приобретения объекта не раскрывается, а эксклюзивным консультантом сделки выступила управляющая компания Maris. По мнению экспертов компании Colliers International, сумма покупки могла составить 600-700 USD за 1 кв. м общей площади зданий. Представители Astera Group напоминают, что покупка завода в 2009 году концерном Unilever оценивалась в 40 млн USD. Специалисты рынка полагают, что, учитывая имеющиеся на приобретенном участке производственные

площади, на сегодняшний день стоимость объекта составила не менее 30 млн USD.

Между тем, по словам генерального директора «А Плюс Девелопмент» Петра Гавырина, приобретенный компанией объект должен стать базовым элементом в формировании индустриального парка «А+ Парк Колпино», который уже функционирует на соседствующих промышленных площадях бывшего завода «Ижора».

«Полное возведение индустриального парка ориентировочно должно занять

три года. В процессе девелопмента будет создано более 100 тыс. кв. м промышленно-складских помещений. Концепцией проекта предусмотрена как возможность долгосрочной аренды помещений, так и возможность их продажи», – подчеркивает глава компании.

Отмечается, что само приобретенное здание уже полностью сдано в аренду. Компания «ИПО «Ю-Питер», производитель интерьера и комплектующих для автомобилей, займет помещения общей

площадью около 12 тыс. кв. м под размещение производства и офисы. Вторым арендатором будет компания «AGC Борский стекольный завод», которая разместится на площади 14 тыс. кв. м. Компания также будет производить стекла для автомобилей. Имя третьего арендатора пока не называется.

«Поскольку площади бывшего завода полностью сданы в аренду трем арендаторам, окупаемость проекта составит менее пяти лет. Ставка аренды находится на уровне среднерыночной для объектов такого класса», – комментирует сделку заместитель директора департамента инвестиций Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова.

Кроме того, эксперты считают, что прилегающая к зданию территория, на которой планируется возводить и другие складские помещения, будет также интересна и другим арендаторам.

По мнению директора по развитию управляющей компании Maris Кайла Патчинга, учитывая, что в последние годы на складском и индустриальном рынке недвижимости Петербурга и Ленинградской области наблюдается дефицит площадей при стабильно высоком уровне спроса, новое предложение будет очень кстати.

МНЕНИЕ



Александр Веселов, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Проекты строительства крупных складских комплексов в данном районе перспективны, так как локация обладает хорошими логистическими характеристиками, есть удобные выезды на КАД. Кроме того, у компании «А Плюс Девелопмент» уже есть несколько успешных проектов такого типа в смежных локациях: складские комплексы в Шушарах, Пушкине. Свободных площадей, которые можно быстро превратить в современные индустриально-логистические парки, на сегодняшний день в Петербурге не так много. Наиболее перспективные территории уже активно осваиваются.

Компания «Ваше Право» приглашает Вас на ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СЕМИНАРЫ для бухгалтеров и юристов!

Наши семинары помогут Вам просто и своевременно узнавать об изменениях законодательства, а также Вы сможете получить консультацию у наших лекторов!

Темы ближайших семинаров:

- НДС и налог на прибыль: изменения в 2014 году
- Основные изменения Гражданского кодекса РФ 2013 года и актуальной правоприменительной практики



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

Организатор: Альянс управляющих девелоперов
PROESTATE EVENTS
STONCOP INVESTORS CLUB
Schneider Electric

Гудим на МІРІМ

11-14 марта 2014
Франция, Канны

www.PROEstate.ru
+7 (495) 668 09 37
+7 (812) 640 60 70

К Пулковому добавят еще одну звезду

Максим Еланский / На Пулковском шоссе в ближайшие месяцы будет сдан в эксплуатацию бизнес-центр «Пулково Стар». В его строительство было вложено более 1 млрд рублей. Владельцы комплекса отмечают, что треть офисных площадей уже сданы в аренду крупным компаниям, среди которых и предприятия газовой отрасли. ➔

В Московском районе Петербурга появится еще один бизнес-центр. В мае текущего года на Пулковском шоссе, 28, будет сдан в эксплуатацию деловой офисный комплекс «Пулково Стар» класса В+. Внешне он будет представлять 17-этажную зазеркаленную высотку общей площадью 16,6 тыс. кв. м, площадь под офисы составит 11,1 тыс. кв. м. В августе рядом начнется строительство второго здания – копии первого корпуса.

Проект бизнес-центра «Пулково Стар» принадлежит управляющей компании с таким же названием. В числе ее учредителей, как они сообщают о себе, «группа российских и зарубежных частных инвесторов». Фактически для организации деловой комплекс на Пулковском шоссе – первый объект на рынке недвижимости. В строительство первого корпуса было вложено более 1 млрд рублей, застройщиком определена компания «Омега менеджмент».

По словам руководителя отдела аренды УК «Пулково Стар» Антона Горчакова, в настоящее время бизнес-центр практически готов к работе. «По своим технологическим особенностям он относится к офисным центрам высокого уровня качества. Инженерные коммуникации комплекса созданы по примеру зарубежных объектов недвижимости. Арендаторам предложен современный дизайн помещений с возможностью индивидуальной планировки, трехуровневый подземный паркинг».

Кроме того, по его словам, у «Пулково Стар» выгодное территориальное размещение, чем заинтересованы многие бизнес-компании. Рядом аэропорт, КАД и удобная дорога в центр города.

Стоит отметить, что партнером по привлечению арендаторов в «Пулково Стар» является Knight Frank. По словам представителей компании, около 35% площадей комплекса уже сданы в аренду. В частности, уже «прописались» в бизнес-центре «Ленгазспецстрой», «Газстройпроект»,



Открытие первого корпуса бизнес-центра состоится в мае

заявляя по этажу здания. Также ожидается, что два этажа высотки займет одна из известных медицинских компаний.

По словам руководителя направления офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg Марины Пузановой, средняя ставка аренды в «Пулково Стар» составит 1350 рублей за 1 кв. м. «Данные тарифы мы считаем вполне приемлемыми, так как сейчас зона Пулково востребована и популярна среди офисных компаний. Потенциальным арендаторам мы готовы предложить как площадки небольшими блоками, так и крупными секторами».

Между тем представители УК «Пулково Стар» подчеркивают, что их бизнес-центр

не имеет никакого отношения к строящемуся поблизости технико-сервисному парку Pulkovo Stars. Он возводится ближе к аэропорту и представляет собой концентрацию на одной территории многопрофильных центров крупных промышленных компаний с предлагаемыми сервисными функциями.

После запуска своего бизнес-центра на Пулковском шоссе УК «Пулково Стар» намерена заниматься уже другими проектами в сфере коммерческой недвижимости. Предполагается, что это не будет стройка с нуля, а уже действующий объект, который также будет превращен в современный деловой центр.

мнение



Иван Починщиков,
коммерческий
директор East Real:

➔ – Оценивая существующий

спрос на бизнес-центры в зоне Пулково («Пулково Стар», вторая очередь «Технополиса», бизнес-центр «Альфа»), ввод которых запланирован на 2014 год, а также их текущий уровень заполняемости – 30, 40 и 30% соответственно, – можно говорить о высокой востребованности объектов в этой локации. К тому же в планах девелоперов строительство новых очередей этих объектов. В тот момент, когда деловой кластер в зоне Пулково только начинал формироваться, собственники в конкурентной борьбе за клиента шли на уступки по коммерческим условиям, предоставляли клиентам различные бонусы в виде дополнительных парковочных мест, готовой отделки и т. п. Сегодня же в основном конкуренция идет по качеству объектов. Что касается арендных ставок, то они соответствуют рыночной ситуации. Стоимость аренды офисных площадей в Московском районе в классе А составляет 1400–1600 рублей/кв. м/месяц, в классе В – 1000–1250 рублей/кв. м/месяц.

справка

➔ До 2006 года участок под построенным комплексом «Пулково Стар» принадлежал фирме «Лето». Затем перешел под управление «Петербурггазстрой». В 2012 году площадка была выкуплена УК «Пулково Стар».

O2 Development оказался в новой «стихии»

Михаил Ненировский / Компания O2 Development построит жилой комплекс «Моя стихия» в активно развивающейся зоне при метро «Парнас». В строительство 63 тыс. кв. м жилья эконом-класса застройщик вложит 3 млрд рублей.

Участок площадью 2,5 га под строительство жилого комплекса компания приобрела в декабре 2013 года, сообщили в компании. Это был последний из 10 «заплаточных» участков Компании Л1 в Парголово. Стартовая стоимость участка составила 276 млн рублей. Итоговую стоимость в компании назвать отказались. Объект находится на пересечении Заречной ул. и ул. Михаила Тарнопольского в Парголово (Торфяное, Ольгинская дорога,

участок 12). На севере участок ограничен строящимся комплексом компании «Патриот-Нева», а на юге – комплексом метрополитена. Как сообщила генеральный директор «O2 Недвижимость» Елена Беседина, новый комплекс будет представлять собой три отдельно стоящих 24-этажных высотки общей площадью 63 тыс. кв. м. Площадь квартир составит 54,1 тыс. кв. м. Всего будет введено около 1200 квартир. 40% из этого числа составят студии, 32% – двухкомнатные квартиры и 15% – однокомнатные. Комплекс девелопер позиционирует в сегменте «эко-комфорт», средняя стоимость квадратного метра в комплексе составит 67–70 тыс. рублей. Продажа квартир осуществляется путем вступления в ЖК. На территории предусмотрен

подземный паркинг на 660 машино-мест. В строительство комплекса застройщик намерен вложить 3 млрд рублей как собственных, так и привлеченных средств.

Проект жилого комплекса был разработан сразу после покупки участка. В начале января он был сдан в негосэкспертизу, и 23 января компания получила разрешение на строительство. Разрешение действительно до II квартала 2016 года. При этом, по словам руководителя проекта, ППТ этой территории до сих пор находится на стадии утверждения – сейчас туда вносятся коррективы. Собственной социальной инфраструктуры в проекте «Моя стихия» не будет – объект будет опираться на три детских сада и две школы, которые запроектированы

в близлежащих трех кварталах. По поводу строительства этих социальных объектов сейчас ведутся переговоры с городской администрацией. Кто будет заниматься строительством «социалки», по словам представителя компании, до сих пор непонятно. По мнению экспертов, жилому комплексу от O2 Development придется прорываться сквозь жесткую конкуренцию уже заявленных в этой зоне проектов. Если цены на квартиры в объекте будут сопоставимы с «Северной долиной», то он будет успешен, считает директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate Галина Санамян. «Комплекс будет строиться возле метро, какая-то инфраструктура уже построена в рамках проекта «Главстрой», так что привле-

кательность для покупателей высокая. Кроме того, все однокомнатные квартиры в «Северной долине» в седьмой очереди, которая будет вводиться в 2015 году, уже распроданы, а новая очередь еще не вышла в продажу», – добавила эксперт. В настоящее время в районе станции метро «Парнас» заявлено множество проектов. Общий объем предложения может достигнуть

2–2,5 млн кв. м, заявил генеральный директор ГК «УНИСТО Петрополь» Арсений Васильев. «Конкуренция уже стечается. Учитывая, что в данной локации полностью отсутствуют какие-либо объекты коммерческой и социальной инфраструктуры кроме тех, что заявлены в строящихся проектах, конечно, проблема поликлиник и детских садов будет очень актуальна», – говорит господин Васильев.

цифра

2,5 млн кв. м

жилья может быть построено в районе станции метро «Парнас», если будут реализованы все заявленные проекты

НОВОСТЬ

«Рюрик» отдал бизнес-центры

Никита Кулаков / Компания «Рюрик» отдала кредиторам за долги три бизнес-центра в Петербурге и земельный участок в Стрельне. У нового собственника пока нет стратегии развития этих активов. Возможно, их скоро выставят на торги.

Компания «Рюрик», российская «дочка» шведского фонда Ruric, потеряла из-за долгов бизнес-центры «Магнус», «Густав» и «Оскар» общей площадью 17 тыс. кв. м в Петербурге, а также земельный участок площадью 33 га в Стрельне. Новый собственник – компания St Petersburg Property Company AB (SPPC), за которой стоит пул частных инвесторов и шведских фондов, крупнейшие из которых Alesta (ему принадлежит 35%), Proventus и Alpcot Capital. Сделка была закрыта в ноябре 2013 года. Представитель SPPC уточнил, что кредиторы забрали имущество по оценочной стоимости – 69 млн USD, хотя их требования были значительно выше. «Но мы не хотели обанкротить компанию. В этом случае мы бы вообще ничего не получили», – говорит представитель SPPC. Полученные бизнес-центры, по мнению участников рынка, приличные бизнес-активы, – которые могут генерировать доход. Они заполнены арендаторами на 80-100%. Рыночная стоимость пакета этой недвижимости, по мнению Андрея Вересова из «Нового Петербурга», составляет 80-90 млн USD. Что касается участка, то он сейчас сдан собственником под сельскохозяйственные нужды. «Он может стоить около 2 млн USD и пригоден для девелоперского проекта, например жилищного строительства», – говорит Андрей Вересов. «Рюрика» был основан шведами в 2004 году для инвестиций в коммерческую недвижимость России. Он сформировал портфель из трех бизнес-центров, двух проектов – «Мойка/Глинки» и «Фонтанка, 57», участка в Стрельне и комплекса зданий в Апраксином Дворе. Осенью 2008 года, на фоне кризиса, Ruric объявил о планах свернуть бизнес в России и распродать активы. Но сделки не складывались. В 2009 году из-за долгов в 100 млн «Апрашка» была вынуждена провести реорганизацию бизнеса, в ходе которой около 35% акций достались кредиторам. В 2013 году «Рюрик» продал корпус в Апраксином Дворе неизвестным лицам. Проект «Мойка/Глинки», в который девелопер вложил 3 млрд рублей, так и не стартовал из-за проблем с Минобороны, который не передал инвестору права на участок в центре города. Суды по этому поводу идут до сих пор. Так что из всего портфеля, после отчуждения бизнес-центров и земли за долги, у «Рюрика» осталась только 50%-я доля в проекте «Фонтанка, 57». Это здание реконструировали под бизнес-центр. Но кампания по его заполнению арендаторами пока не стартовала. Эксперты считают, что печальный финал бизнеса «Рюрика» в Петербурге был предсказуем. «Они с самого начала были негибкими, не понимали законов и обычаев делового оборота в чужой стране и не слушали советов местных игроков. Сделали ошибки в кадровых назначениях и в выборе проектов», – заключил генеральный директор «Ханса СПб» Олег Барков.

Программа нуждается в ремонте

Лидия Горбукова / Правительство Петербурга собирается рассмотреть проект региональной программы капремонта, над которой активно работают специалисты Жилищного комитета Петербурга, в середине февраля. Однако эксперты говорят о том, что документ еще слишком сырой и нуждается в более детальной проработке.

На прошлой неделе в Жилищном комитете Петербурга прошло очередное совещание под председательством вице-губернатора по энергетике Владимира Лавленцева. Основными темами для обсуждения стали все те же «горячие» вопросы: установка общедомовых приборов учета, формирование региональной адресной программы капремонтов многоквартирных домов и др.

Еще больше теплосчетчиков

Председатель Жилищного комитета Петербурга Валерий Шиян был настроен критически, когда рассказывал о мерах, принятых по вводу в коммерческий учет установленных теплосчетчиков.

Дело в том, что еще в конце 2013 года Жилкомитет обнаружил в Петербурге 956 адресов, где приборы учета тепла не работали, и разослал письма в администрации районов и теплосетевые организации с просьбой устранить нарушения.

В итоге по 229 домам приборы учета были введены в коммерческий учет, по 333 домам работы по устранению ошибок было решено продлить до февраля-марта. По 328 домам выяснилось, что по техническим причинам учет тепла здесь вообще не нужен, а по 66 адресам информации ни от районных администраций, ни от теплосетевых компаний так и не поступило. «Молчунами» оказались Выборгский район (18 домов), Кировский (17), Петроградский (20), Пушкинский (8) и Курортный (2). Они, по мнению Валерия Шияна, оказались «самыми худшими районами» по проведенной работе.

«Нас смотрят и слушают жители Санкт-Петербурга. Это смешно – говорить полглагода на эту тему», – отчитал представителей администрации глава Жилкомитета. В итоге он пригрозил районам-нарушителям направить письма в прокуратуру и УФАС.

Впрочем, по словам Валерия Шияна, есть и хорошие новости: с конца 2013 года по январь текущего в Петербурге к системе коммерческого учета тепла было подключено около 500 приборов.

Без кворума нет решения

Еще одной важной темой, которую затронул в своем выступлении Валерий Шиян, стал вопрос проведения общих собраний собственников помещений для принятия решений по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

По его словам, Жилищный комитет разработал и разместил на своем сайте методические рекомендации для ТСЖ, ЖСК и ЖК, а также представил примерные формы уведомлений, бланки решений собственников о выборе формирования фонда капитального ремонта и протоколов общих собраний в районные администрации.

По информации Ассоциации ТСЖ, ЖСК и ЖК Петербурга, в городе всего насчитывается 4200 объединений собственников жилья. По информации на февраль, проведено 756 общих собраний собственников в очной и заочной форме. В итоге только 315 собраний имели кворум для принятия решения, по результатам которых



Председатель Жилищного комитета Петербурга Валерий Шиян был настроен критически, когда рассказывал о мерах, принятых по вводу в коммерческий учет установленных теплосчетчиков

255 объединений собственников жилья решили формировать фонд капитального ремонта на счетах регионального оператора, а 60 многоквартирных домов – на спецсчете дома.

«Хорошим этот результат признать нельзя, но удовлетворительным можно. Есть первый опыт, надо устранять то, что не доработали», – прокомментировал председатель Жилищного комитета.

Поправки для капремонта

Много вопросов на заседании в Жилищном комитете вызвали поправки в проект региональной адресной программы «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» сроком на 25 лет и краткосрочного плана на 2014 год.

Валерий Шиян отметил, что 3 февраля на сайте Жилкомитета появился откорректированный вариант программы, в которой были устранены около 9 тыс. недочетов и замечаний.

Однако Дмитрий Локтаев, генеральный директор петербургского Фонда капитального ремонта многоквартирных домов, отметил, что изменения в программу носят чисто декоративный характер, а все системные проблемы в документе так и остались.

В частности, по его словам, первая проблема касается того, что программа не учитывает примерно половину видов работ по

капитальному ремонту. Еще одна ошибка в том, что документ не предусматривает нормативный ремонт конструктивных элементов в течение срока ее действия. «А так как срок действия программы 25 лет, а норма службы некоторых конструктивных элементов меньше, например 15 лет по мягким кровлям, то в этом случае возникает недоремонт примерно в 25% от количества работ всей программы», – прокомментировал Дмитрий Локтаев.

Также непонятным генеральному директору регионального фонда стал момент формирования очередности капитального ремонта домов. «Жилищный кодекс требует включать в программу каждый дом с годом указания последнего капитального ремонта, а также дату первой приватизации. Но это есть далеко не везде. Но если нет данных, то мы не можем применить расстановку. Смысл программы как-то теряется», – прокомментировал Дмитрий Локтаев.

Впрочем, подобные же замечания главам районов предъявил и Валерий Шиян. Он сообщил, что пока у них есть время, чтобы заполнить пробелы по датам.

В итоге вице-губернатор Владимир Лавленцев отметил, что, несмотря на множество выявленных недочетов, программа капремонта многоквартирных домов будет представлена на заседании правительства Петербурга 15 февраля. При этом он так и не смог сказать, сколько домов пойдет на капитальный ремонт в 2014 году.

МНЕНИЕ



Марина Акимова, председатель Ассоциации ТСЖ, ЖСК и ЖК Санкт-Петербурга:

– Как можно эффективно провести общее собрание собственников и получить согласованное решение по поводу сбора и накопления денежных средств на капитальный ремонт, если население не понимает задачи, которая перед ним стоит? Вначале правительству Петербурга следует разъяснить все нюансы собственникам, а уже потом следует проводить собрания. Иначе мы не оберемся проблем.

«М-индустрия» признана банкротом

Максим Еланский / Крупный петербургский строительный холдинг «М-индустрия» окончательно обанкротился. Компания испытывала финансовые трудности последние несколько лет и оставила миллиардные долги перед своими кредиторами и бывшими партнерскими организациями. ➔

Несколько дней назад Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал банкротом головную компанию строительного холдинга «М-индустрия». В организации было введено конкурсное производство и назначен конкурсный управляющий. Предполагается, что в ближайшие шесть месяцев он примет в распоряжение имущество организации и определит очередность требований кредиторов.

Согласно судебному иску, обобщенному от ряда организаций, «М-индустрия» задолжала бывшим партнерам более 2,5 млрд рублей. Значительная часть долга — это банковские кредиты. В частности, банку ВТБ компания задолжала 1,3 млрд рублей, большая часть суммы — пени и неустойка, а также Внешэкономбанку более 450 млн рублей.

Как сообщили в пресс-службе Внешэкономбанка, предоставленный строительной компании кредит был частично обеспечен залогом недвижимого имущества должника. Это земельный участок во Всеволожском районе Ленинградской области. Погашение задолженности перед банком, отмечают специалисты, будет осуществлено в ходе процедуры конкурсного производства в соответствии с порядком, установленным федеральным законодательством о несостоятельности.

Между тем стоит отметить, что у «М-индустрии», около десяти лет назад входившей в десятку самых крупных строительных компаний города и имевшей множество ярких «дочек» и перспективных проектов, все пошло не так с кризиса 2008-2009 года. Тогда строительный холдинг начал допускать технические дефолты по obligationным выплатам, нарушать сроки выплат по кредитам.

Приблизительно в это же время у компании начали появляться и серьезные скандальные долговые. В частности, вторая очередь ЖК «Поэма у трех озер», что строилась недалеко от станции метро «Озерки»,

должна была сдаться еще накануне 2007 года, но в обозначенные сроки так и не была сдана. Отчаявшиеся дольщики летом 2011 года в знак протеста даже заперлись в офисе компании, чтобы как-то продвинуть строительство. Полностью «Поэма у трех озер» была сдана лишь в апреле 2012 года.

Некоторые другие свои «зависшие» стройки «М-индустрия» в кризисные для себя годы начала продавать. Так, в 2010-2011 годах поменял владельца ЖК «Суздаль-хаус», превратившийся у «36 треста» в «Эквilibриум». Площадка под строительство коттеджного поселка «Озерный край» была продана «Строительному тресту».

Первые попытки обанкротить компанию были предприняты еще в 2011 году, но тогда компания погашала требования по отдельным искам. В 2012 году в ЗАО «М-индустрия» была введена процедура наблюдения и периодически рассматривались новые иски к компании. В конце 2013-го обанкротилась наиболее крупная «дочка» — «Строительное объединение «М-индустрия».

По словам юриста компании Legal Studio Екатерины Епанчиной, затяжной судебный процесс был вызван в первую очередь особенностями основной деятельности ЗАО «М-индустрия» и, как следствие, особенностями банкротства застройщиков, которое регулируется специальными нормами.

«Реальная продолжительность конкурсного производства при банкротстве такого застройщика, исходя из сложившейся судебной практики, может составлять порядка трех лет. Это обусловлено необходимостью проведения длительных процедур, таких как оценка стоимости имеющихся у должника активов, взыскание дебиторской задолженности, реализация имущества организации путем проведения торгов», — отмечает специалист.

Между тем, по мнению генерального директора СРО «НП «Объединение

строителей Санкт-Петербурга» Алексея Белоусова, сама процедура банкротства «М-индустрии» отличается в лучшую сторону от банкротства ряда других организаций, которые в одночасье решили уйти с рынка без выполнения своих обязательств. «Компания за последние несколько лет смогла завершить строительство своих проблемных объектов, в том числе и при помощи других застройщиков и СРО. Это означает, что были выполнены все договоренности перед дольщиками как самыми незащищенными участниками рынка. Конечно, у «М-индустрии» остались крупные долги перед банками, но они будут возмещены в судебном порядке и это уже чисто техническая процедура. Тем более что финансовые организации изначально в стоимость кредита закладывали свои риски», — делает выводы эксперт рынка.

справка

ЗАО «М-индустрия» образовалось в 1993 году. Одним из учредителей организации стал бизнесмен Магеррам Бехбудов, впоследствии ставший ее президентом. Строительной компанией за годы своей активной работы было сдано в эксплуатацию около 15 крупных проектов жилых многоквартирных комплексов. Среди них в Петербурге ЖК «Южный каскад», «Манхэттен», «Дом на Дачном», «Поэма у трех озер» и др. А также ЖК «Дендрарий» в Сочи. Дочерними организациями ЗАО «М-индустрия» считались «Строительное объединение «М-индустрия», завод «Стройдеталь», завод «Т-Бетон» и ряд других.

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** частично удовлетворил требования ООО «ИСК Юниверс» к ООО «Объединение строительных компаний». В нем истец требовал от ответчика выплаты 7 млн рублей неотработанного аванса по строительству автомобильной мойки по Дунайскому пр. и 1,1 млн рублей неустойки. Как отмечают представители «ИСК Юниверс», часть работ строительной организации не была принята из-за несоответствия условиям договора. Суд признал иски истца, удовлетворив, снизив сумму иска до 6,8 млн рублей из-за отсутствия ряда платежных документов.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Запада в Петербурге** отклонил кассацию ООО «Севзапспецстрой» на постановление апелляционного суда, касающегося тяжбы с дошкольным образовательным учреждением № 13 из Кронштадта. Летом прошлого года строительная организация обратилась с иском к администрации детского сада с требованием выплаты 3,2 млн рублей, которая затем была снижена до 2,7 млн рублей. Предполагалось, что такую сумму ответчик не доплатит за работы по ремонту здания детского сада. Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск «Севзапспецстрой». Однако представители детского учреждения осенью направили апелляцию, в которой отметили, что сумма оплаты работ была снижена из-за ряда недоделок, и привели доказательства. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд поддержал сторону детского сада, в связи с чем и была подана кассация строительной организации.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа** принял кассацию петербургского ЗАО «Евромонолит» на решение Тринадцатого арбитражного апелляционного суда. Согласно материалам дела, весной 2013 года компания «Евромонолит» обратилась с иском в арбитражный суд к «Первой проектной компании». В своем заявлении истец требовал с ППК выплаты 77 млн рублей как задолженности по оплате подрядных работ. Также истец требовал в качестве обеспечения арестовать квартиру ответчика на Пулковском шоссе. Суд поддержал все требования «Евромонолита». Апелляционный суд, по заявлению ППК, в декабре прошлого года отменил определение суда первой инстанции, с чем не согласился истец. Рассмотрение кассационной жалобы пройдет в первой половине марта.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** согласился с требованиями иска ОАО «Энергомашстрой» к ООО «Строительный мир». В нем истец требовал с ответчика выплаты 12,7 млн рублей задолженности по договору о долевом участии в строительстве жилого дома в Зеленогорске Ленобласти. Как отмечают представители «Энергомашстрой», со «Строительным миром» не были проведены взаиморасчеты. Между тем в рамках данного дела «Строительный мир» подал встречный иск к «Энергомашстрою» на сумму 28 млн рублей с аналогичными причинами требования взыска. Арбитражный суд не поддержал встречный иск ответчика по основному делу.

тендеры

➔ **ОАО «Ленэнерго» на сайте госзакупок объявило** конкурс на поиск компании по выполнению работ по расчистке трасс ВЛ 6-10-35-110 кВ от древесно-кустарниковой растительности. Согласно условиям тендера, работы должны проходить в период с 2014 по 2018 год на участке «Новоладожских ЭС». Максимальная сумма контракта не должна превышать 162,5 млн рублей. Подать заявку на участие в тендере можно до 3 марта включительно. Подведение итогов конкурса состоится 18 марта.

➔ **ООО «Монтекс-сервис» обратилось** в подразделение федеральной антимонопольной службы по Петербургу с жалобой на прошедший в середине января текущего года открытый конкурс ГУП «Петербургский метрополитен». В его рамках выбирали

поставщика услуг по уборке стационарных комплексов. Тендер выиграла компания «Метролюкс-сервис», которая будет убирать станции подземки за 2,39 млрд рублей. Заявка «Монтекс-сервис» была отклонена из-за несоответствия требованиям конкурса. Стоит отметить, что «Монтекс-сервис» — крупная федеральная компания. На условиях аутсорсинга выполняет услуги по уборке Московского метрополитена, ряда крупных торговых центров.

➔ **Комитет по управлению городским имуществом** 6 февраля завершил отбор заявок на конкурс по поиску компании, которая окажет экспертные услуги по определению рыночной стоимости недвижимости, находящейся в собственности города, при реализации арендаторам, относящимся к субъектам малого и сред-

него предпринимательства. По условиям тендера, максимальная стоимость контракта составляла 30,1 млн рублей. Согласно протоколу вскрытия конвертов, на оказание услуг по консультациям претендуют три компании: ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», ООО «Лайр», ООО «Российский аукционный дом». Подведение итогов конкурса состоится 5 марта.

➔ **Компания «Петроградстрой» обратилась** в петербургское подразделение ФАС с жалобой на конкурс городской больницы Святого Великомученика Георгия, что расположена в Выборгском районе. В рамках тендера учреждение искало организацию, которая отремонтирует ряд помещений хирургического отделения. Максимальная

сумма контракта составляла 22 млн рублей. Заявка «Петроградстрой» была отклонена. Стоит отметить, что согласно итогам конкурса, подведенным 29 января, победителем конкурса стало ООО «Строй-Сервис».

➔ **Петербургское предприятие «Антикор» объявило** о конкурсе на поиск поставщика обсадных труб и коронок к ним. Информация о тендере размещена на федеральном сайте госзакупок. Максимальная сумма контракта составляет 8,4 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 13 февраля, его итоги будут подведены 14 февраля. Напомним, ОАО «Антикор» является частью группы компаний «Петербурггаз». Специализируется на проведении антикоррозионных работ на газовых трубах.

Юрий Груздев: «У института большие возможности»

По проектам одной из крупнейших проектных организаций Петербурга – ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» – в 2013 году было построено более 300 тыс. кв. м жилья. Генеральный директор компании Юрий Груздев в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал об итогах работы института, а также выразил свое мнение о состоянии проектного рынка Петербурга. ➔

– Юрий Павлович, каким был прошедший 2013 год для «ЛЕННИИПРОЕКТА»?

– Для института год был трудным, но успешным и позитивным. «ЛЕННИИПРОЕКТ» сохранил основные традиции, а также остался во главе проектно-строительной деятельности Петербурга. Согласно статистике, всего по нашим проектам было введено около 300 тыс. кв. м жилья. Это несколько меньше, чем в 2012 году, когда по проектам института было построено около 350 тыс. «квадратов». Но это связано не с тем, что отсутствуют проекты как таковые, а с тем, что они еще не реализованы. Также за 2013 год «ЛЕННИИПРОЕКТ» сделал хороший задел на будущее, подготовив и передав заказчикам проектно-сметной документации на 316 этапов строительства объектов различного назначения. Сегодня наша организация работает примерно с 50 заказчиками в Петербурге и Ленинградской области. Среди них компании «ГДСК» и «Домостроительный комбинат «Блок», а также «Кудрово-град», «Сэтл Сити», ЛенСпецСМУ, «МегаЛит», «Балтийская жемчужина», «Реновация СПб», «Трест 47», «Квартал 17 А» и др. В настоящее время у нас в работе находится около 50 проектов. Но потенциал института огромен, одновременно мы способны делать намного больше.

– В списке из 22 работ по итогам 2013 года на конкурсе появился проект школы в Подмосковье. Можно ли это считать первым шагом на пути к завоеванию столицы России?

– Дело в том, что в данном конкретном случае наша работа в Подмосковье была продиктована желанием заказчика – компании ЛенСпецСМУ, которая активно вышла на рынок Москвы и Подмосковья и заказала у нас проект школы с двумя спортивными залами и двумя бассейнами. Сделанный нами проект понравил-



ся москвичам, и в итоге они обратились к нам с просьбой сделать проект еще одной школы и детского сада в Подмосковье. «ЛЕННИИПРОЕКТ» уже давно работает с другими российскими регионами. Объекты по нашим проектам можно увидеть в Калининграде, Мурманске, Краснодаре и других городах. Кроме этого, нельзя не упомянуть и большой объем жилья и социальных объектов, которые строятся в соседней к Петербургу Ленинградской области. Например, в Кингисеппе, Кудрово, Всеволожске. Кроме этого, мы делаем проект «Дома ребенка» в Гатчине – уникального, единичного объекта, предназначенного для ухода за детьми в возрасте от 0 до 3 лет. В принципе, такие объекты в России практически не проектируются.

– В конце 2013 года Законодательное собрание Петербурга одобрило Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП).

Многие застройщики говорят, что воплотить их в жизнь будет сложно. А какое ваше мнение на этот счет?

– ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» является одним из авторов Региональных норм градостроительного проектирования. На мой взгляд, это вполне рабочий документ, который, бесспорно, не является идеальным. Но он таковым и не может быть, так как сколько специалистов, столько и мнений. К нашему огорчению и сожалению, в РНГП появились несколько другие цифры по нормативам, которые мы не закладывали изначально. Это, например, касается двоякости толкования норм по озеленению и парковкам. Но это не критично, если внести соответствующие уточняющие поправки в данный документ либо создать дополнительные законодательные акты, которые будут пояснять некоторые положения нормативов проектирования. На увеличении себестоимости строительства применение новых РНГП не скажется.



Благоустройство дворов Государственного Эрмитажа: Собачьего, Электрического Нового Эрмитажа, Большого двора Зимнего дворца, Черного проезда с дворами и западинами Дворцовая набережная, д. 34, д. 38
Авторский коллектив: главный архитектор проекта Карпова Т.М., архитекторы Коновалова Н.А., Шалаев Н.С., инженеры Козлова Ю.Л., Иванова Н.В., Сысоева Е.А., Куликова С.А.



Малоэтажные жилые дома за Стрельной Санкт-Петербург, г. Петергоф, Гостилицкое шоссе, участок 1.

Авторский коллектив: главный архитектор проекта – почетный архитектор России Афошин Н.А., архитектор Игнатенко Н.А., конструктор Смирнова Н.Г., инженеры – почетный строитель России Иноземцева Н.А., Непомнящий В.И.



Жилой комплекс в квартале 23-23А севернее ул. Новоселов, ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских Стрелков)
Авторский коллектив: почетные архитекторы России Афошин Н.А., Розенталь Р.Ш., архитекторы Игнатенко Н.А., Башмакова Е.В., Иванова И.Г., конструкторы Смирнова Н.Г., Воронина Н.В., Крусанов А.П., инженеры – почетные строители России Дунаев А.П., Иноземцева Н.А., инженеры Грибанова Т.А., Максименкова О.П., Бисярин В.В., Тарабаров А.К.



Общеобразовательное учреждение на 1100 учащихся Московская обл., г. Красногорск, вблизи Аннинской ул.
Авторский коллектив: главный архитектор проекта – почетный архитектор России Дерипапа М.М., архитекторы Сугак О.В., Кукина Е.А., Томашевская Е.И.

«ЛЕННИИПРОЕКТ» назвал лучших

В 2013 году подразделения ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» подготовили и передали заказчикам проектно-сметную документацию по 316 этапам строительства по различным объектам. В день 89-летия компания подвела итоги года и выбрала лучшие проекты. ➔

В январе 2014 года в институте «ЛЕННИИПРОЕКТ» был объявлен конкурс на лучший проект и постройку года. В установленный срок авторские коллективы представили на рассмотрение жюри 22 работы (16 из них – постройки и проекты и 6 – научно-технические разработки) по 7 номинациям. Юрий Груздев отметил, что это несколько меньше обычного. Однако он уточнил, что часть проектов не была представлена на конкурсе ввиду того, что они пока не согласованы.

Заседание жюри под председательством вице-президента Санкт-Петербургского союза архитекторов, профессора Санкт-Петербургского академического института живописи, архитектуры и скульптуры им. Репина, народного архитектора России Владимира Попова состоялось 29 января 2014 года. В целом члены жюри высоко оценили представленные их взору работы. Они отметили творческую активность, хорошее знание современной архитектуры, чувство композиции и умение работать в коллективе у всех участников конкурса.

«Каждый год сотрудники института представляют нашему вниманию весьма качественные, незаурядные, но в тоже время очень продуманные с конструктивной точки зрения проекты. Отрадно, что год из года вы не просто держите планку, а стараетесь найти пути совершенствования своих творений», – подчеркнул Владимир Попов.

В свою очередь, член жюри Евгений Рапопорт, действительный член МААМ, член корреспондент РААСН, профессор Государственного академического института живописи, скульптуры и архитектуры им. Репина, главный архитектор СПб «ЗНИИП», заслуженный архитектор РФ, отметил, что уже не первый раз участвует в оценках работ, представленных на внутреннем конкурсе «ЛЕННИИПРОЕКТ».

«Во-первых, специалисты института, как всегда, сделали добротные проекты, а также талантливых их представили. Это говорит об их высоком профессиональном уровне. Во-вторых, я увидел широкий охват типов современной застройки – от жилых многоэтажных и малоэтажных домов, социальных объектов – школ, детских садов – до ландшафтных проектов преобразования исторических кварталов Петербурга», – высказал свою точку зрения Евгений Рапопорт.

Высокие оценки жюри

В номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» лучшей постройкой признан жилой комплекс в квартале 23-23А севернее ул. Новоселов. Автор проекта выступил авторский коллектив под председательством почетного архитектора России Николая Афошина.

«Этот проект получил «золото», прежде всего, потому что он отвечает задачам комплексности. Квартал разработан очень профессионально, учтены все необходимые решения не только по расположению жилых домов, но и по наличию социальных объектов», – дал характеристику проекту Владимир Попов. Он отметил, что стиль данного проекта полностью отвечает требованиям жилой архитектуры.

Евгений Рапопорт считает, что основная изюминка данного проекта в том, что наряду с функциональностью это «довольно хорошо разработанный проект и в архитектурном плане». «На мой взгляд,

МНЕНИЕ



Александр Бакланов, первый вице-президент ФПГ «РОССТРО»:

– 89 лет ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» – это солидный возраст.

Спасибо вам за совместную работу. Хочется отметить профессионализм, эрудицию, энергию и целеустремленность сотрудников института. Нам очень приятно и полезно сотрудничать с коллективом этой организации, мы многому у них учимся, совместно находим оптимальные решения, движемся вперед. Желаю здоровья и счастья вашим семьям, благополучия и удачи.

те инфраструктурные учреждения, которые запланированы и прописаны в проекте, очень оживляют застройку, «разбавляют» ее. Проект, в первую очередь, отвечает тем задачам, которые перед ним стоят», – прокомментировал эксперт.

Второе место в данной номинации получил проект многоквартирного панельного жилого дома со встроенными помещениями и паркингами по адресу: ул. Бельшева, участок 14 (западнее дома № 4, корп. 2, лит. А). Он был разработан авторским коллективом под руководством почетного архитектора России Александр Кралина.

Третьего места удостоен жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой на ул. Брянцева, 13. Авторский коллектив, работающий над этим проектом, возглавляет заслуженный архитектор РФ Сергей Шмаков.

В номинации «Реконструкция зданий и сооружений» «бронзу» получил проект реконструкции здания спортивной детско-юношеской школы олимпийского резерва по футболу «Смена», расположенной по адресу: Калининский район, ул. Верности, 21, лит. А. Автор проекта выступил коллектив под руководством почетного архитектора России Станислава Одновалова.

Жилье и не только

Лучшей малоэтажной постройкой названы «Малоэтажные жилые дома за Стрельной», размещенные в Петергофе

на Гостилицком шоссе, участок 1. Жюри сочло, что данные дома не только интересны с функциональной точки зрения, но и возрождают к жизни скатную кровлю.

Жюри дало самую высокую оценку комплексу зданий – общеобразовательное учреждение на 415 учащихся и общеобразовательное учреждение на 825 учащихся. Этот проект получил «золото» в номинации «Общеобразовательные учреждения» в категории «Постройки». Школы находятся по адресу: Юго-Западная Приморская часть Санкт-Петербурга, квартал 20, участок 13, корп. 15, и участок 15, корп. 17. По словам главного архитектора проекта Елены Клоковой, проектом застройки данной территории предусмотрено строительство трех школ – двух на 825 и одной на 415 учащихся. Первый объект – школа на 825 учащихся с двумя бассейнами – был введен в эксплуатацию в 2012 году, а в двух других перерезали ленточку 1 сентября 2013 года. Комплекс из школ расположен в центре жилого квартала, что обеспечивает нормативный радиус доступности для школьников всего квартала, и образует своеобразный бульвар в структуре многоэтажной жилой застройки.

«В проектах учтены требования, предъявляемые к современной школе: планировочные решения обеспечивают функциональную взаимосвязь учебных и общешкольных помещений; необходимую инфраструктуру для развития детей, наличие систем безопасности. Почти все

классы оборудованы интерактивными досками, кабинеты информатики и рабочие места преподавателей – компьютерами. В каждой из школ имеются актовый зал, по два спортивных зала, бассейна для обучения плаванию, мастерские трудового обучения, кружковые помещения. Объекты получились не только функциональными, но и интересными с архитектурной точки зрения. Три школы спроектированы в едином стиле, с вентилируемыми фасадами из керамогранита разных цветов», – прокомментировала Елена Клокова.

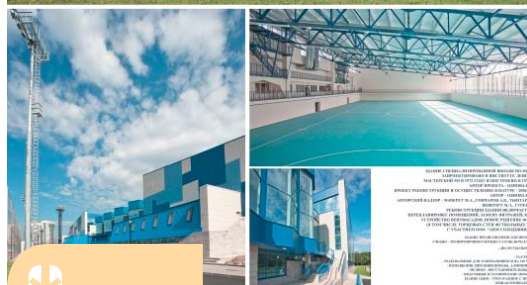
«Сдвоенная школа – это довольно интересный проект. Он хорошо «посажен» в Генеральном плане. На мой взгляд, это зона общественного притяжения. Она хорошо вписывается в жилой квартал», – считает Евгений Рапопорт.

Также жюри отметило наградой проект общеобразовательного учреждения на 825 мест на территории квартала по Петергофскому шоссе, участок 28 (квартал 39-3, севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого).

В номинации «Общеобразовательные учреждения» в категории «Проекты» лучшей было признано общеобразовательное учреждение на 1100 учащихся в городе Красногорске Московской области. Главным архитектором проекта – почетный архитектор России Михаил Дерипапа.

В номинации «Объекты ландшафтной архитектуры» в категории «Проекты» первого места удостоился проект благоустройства дворов Государственного Эрмитажа: Собачьего, Электрического Нового Эрмитажа, Большого двора Зимнего дворца, Черного проезда с дворами и западинами. Главным архитектором проекта выступила Татьяна Карпова.

Юрий Груздев, подводя итоги награждений, отметил, что все успехи института являются заслугами каждого сотрудника. «Хотелось бы пожелать всем крепкого здоровья, успехов, отличного настроения. И еще раз большое всем спасибо за благородный, созидательный труд», – заключил генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ».



Реконструкция здания спортивной детско-юношеской школы олимпийского резерва по футболу «Смена» Калининский район, ул. Верности, 21, лит. А
Авторский коллектив: почетный архитектор России Одновалов С.П., авторский надзор: архитекторы проекта Гончаров А.В., Мачерет М.А., Тынтарев А.Л., конструктор Вешторт М.Э., инженер Гуревич О.Г.



Общеобразовательное учреждение на 825 мест на территории квартала Петергофское шоссе, участок 28 (квартал 39-3, севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого)
Авторский коллектив: архитекторы Садовский М.А., Журавлева И.П., Иванов Г.Б., конструкторы – почетный строитель России Шерешевский А.Н., Иванова Н.М., Филиппова В.Н., Зайцев А.А., инженеры – почетный строитель России Иноземцева Н.А., Баринов В.Л., Непомнящий В.И., Резник Т.М., Тарабаров А.К.

Традиционный расклад

Роман Русаков / Очередной скандал на банковском рынке с участием Мастер-банка, произошедший в прошлом году, не способствует либерализации кредитной политики финансовых учреждений. Поэтому, полагают эксперты, в ближайшее время схемы финансирования объектов строительства не претерпят серьезных изменений. ➔

Сегодня существует довольно много механизмов финансирования строительных проектов – от бартерных схем или публичного заимствования до привлечения средств дольщиков. Но основных вариантов все же не так много: строительство на собственные средства с привлечением банковских кредитов, строительство на средства дольщиков и проектное финансирование.

«Доли между источниками финансирования распределяются, как правило, следующим образом: на собственные средства компаний приходится примерно 15-20% от капитала проекта, средства дольщиков составляют от 20 до 80%. Доля банков доходит до 80%», – говорит Елена Кузнецова, заместитель директора по экономике и финансам ГК «Пионер» направление «Санкт-Петербург».

Председатель совета директоров O2 Development Виктор Осокин добавляет: «Основные схемы кредитования девелоперских организаций – это прямое кредитование и проектное финансирование; синдицированное кредитование или приобретение банком доли в уставном капитале инициатора проекта встречаются крайне редко. Наибольшей популярностью пользуется смешанная проектно-залоговая схема: использование целевого, источники погашения «завязаны» на конкретный проект; залогом могут выступать другой объект недвижимости, земля, на которой планируется стройка, доли общества-застройщика, акции компании и другие условия, минимизирующие риски невозврата кредита». По такой схеме в Петербурге работает ряд компаний, при этом говорить о широкой



распространенности схемы проектного финансирования нельзя, всего заемными средствами в Петербурге пользуются менее половины застройщиков.

В жилищном строительстве распространены привлечение средств дольщиков по 214-ФЗ и создание ЖСК. Пока оптимальная на сегодня схема – именно привлечение средств дольщиков, неудивительно, что этот механизм выбирается застройщиком как минимум в 2/3 случаев. Такая схема финансирования дает возможность

получить и банковский кредит для увеличения оборотных средств – это значительно проще, чем договориться о проектном финансировании.

«Основные сложности, препятствующие компаниям воспользоваться проектным финансированием, – отсутствие необходимого обеспечения и несоответствие жестким требованиям банков на этапе заключения договора. Проектное финансирование как инструмент привлечения средств, если говорить о практике,

доступно в основном крупным компаниям, которые давно состоят с банками в партнерских отношениях. Как несомненный плюс такой схемы можно отметить высокую уверенность в том, что строительство будет завершено в срок», – говорит Галина Гараева, генеральный директор компании «Континент».

Механизм проектного финансирования действует следующим образом: после аккредитации проекта банком и начала кредитования застройщик-инвестор занимается привлечением финансовых средств от частных инвесторов, а банк-кредитор – контролем распределения финансовых потоков и самой стройки. Основными плюсами проектного финансирования для застройщиков являются в первую очередь гарантированное финансирование, высокие ставки и комиссии, жесткие требования к документации, подготовка которой занимает достаточно большое количество времени, и контроль проекта банком.

Впрочем, далеко не все крупные девелоперы прибегают к проектному финансированию. Финансовый директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Анатолий Сегаль рассказал: «Компания традиционно работает с двумя источниками финансирования строительных проектов: это собственные средства концерна УИТ и средства дольщиков».

Думаю, что в перспективе возможно изменение нашей политики и привлечение банковских кредитов или соинвесторов для реализации больших инфраструктурных проектов комплексного освоения территории».

цифра

до 80%

в общем объеме финансирования строек жилья доходит доля средств дольщиков

План действий для банкиров

Роман Русаков / Тенденция последних лет – увеличение на рынке доли проектов с привлечением проектного финансирования, однако для того чтобы эта схема оставалась привлекательной для застройщиков, процедуру получения проектного финансирования необходимо упростить, сократить сроки одобрения кредита, снизить долговую нагрузку на застройщика.

Несомненным плюсом проектного финансирования является возможность получить от банка до 70% бюджета проекта на длительный срок, иногда – больше. Недостатки у схемы тоже имеются: строительство оказывается зависимым от колебаний финансового рынка; большое количество условий, в том числе высокие ставки, приводит к существенному увеличению долговой нагрузки на застройщика; конечная стоимость квадратного метра для покупателей тоже увеличивается.

Вице-президент НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» Павел Гончаров говорит: «Проектное финансирование в мировой практике является одним из наиболее распространенных механизмов привлечения средств на реализацию девелоперских проектов. Существующие в России схемы не совсем соответствуют классическому, «академическому» определению проектного финансирования. Развитие рынка и повышение профессионализма девелоперов и прозрачности их деятельности ведут к развитию применяемых при строительстве жилья подходов к финансированию». Проектное финансирование позволяет снижать риски в проектах в сфере жилой недвижимости, так как строительный цикл в меньшей степени «завязан» на текущие продажи. Соответственно, открытая кредитная линия, которая покрывает возведение здания, позволяет минимизировать возможные риски

для дольщиков. Подобная практика более широко распространена среди зарубежных застройщиков, работающих в Санкт-Петербурге. Девелоперы традиционно воспринимаются банками как привлекательная категория клиентов, и сфера жилищного строительства в приоритете. Однако одним из трендов на рынке является более внимательное отношение к застройщикам-заемщикам и более тщательная оценка финансового состояния как компании, так и всего холдинга в целом. «С одной стороны, от этого застройщикам стало немного сложнее, но, с другой стороны, такой подход положительно сказывается на качественном уровне строительной отрасли», – считает Павел Гончаров. Некоторые крупные застройщики провели IPO (первичное публичное размещение акций). Продажа ценных бумаг приносит средства, которые не надо возвращать, однако в этом случае

зывать о своих финансовых показателях. Далеко не все фирмы в строительной сфере к этому готовы. «В целом самым дешевым кредитом по-прежнему остается долг. Что касается проектного финансирования, то в этом случае, как правило, не менее 20% вкладывает собственник, и только оставшуюся часть предоставляет банк. Процентная ставка исчисляется в каждом случае

по-разному, но в среднем составляет около 13%. Что касается привлечения соинвестора, то это достаточно сложный процесс, зачастую строящийся на личных контактах, даже в том случае, если соинвестором является государство», – говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге. Тем не менее в будущем могут появиться и новые схемы финансирования, считает директор Санкт-Петербургского филиала

Банка Москвы Алексей Кольчик. «Одним из самых прибыльных сегментов проектных схем в отсроченной перспективе, на мой взгляд, может стать инвестиционное финансирование апартаментов, которое предусматривает различные варианты реализации. В этом году, насколько мне известно, планируются несколько подобных проектов без участия банков, и хотя пока у них есть ряд проблем с получением разрешительной документации, за такими проектами будущее», – прогнозирует он.

МНЕНИЕ



Алексей Кольчик, директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы:

– Проектное финансирование минимизирует риски жильцов и кредитных организаций, что, безусловно, плюс.

Однако есть и минусы, к которым в первую очередь относится увеличенный документооборот, поскольку все договоры долевого участия необходимо регистрировать ФРС, а при выводе жилья из залога банка договор собственности приходится регистрировать повторно. Но тем не менее проектное финансирование, которое сейчас действует на рынке в рамках 214-ФЗ, является одной из интересных и прибыльных стратегий. Конечно, это в большей степени относится к основным участникам рынка, которые имеют опыт в разработке бизнес-планов и их реализации.

КОТы привлекли операторов стрит-ритейла

Роман Русаков / Проекты комплексного освоения территорий изменили отношение арендаторов ко встроенным помещениям на первых этажах новых домов на окраинах города. Нередко такие объекты востребованы едва ли не больше, чем помещения стрит-ритейла в центральных районах. ➔

В прошлом году, по разным оценкам, в Петербурге было введено около 150-170 тыс. кв. м встроенных помещений в новых домах. Постепенно основной ввод жилья смещается на окраины или даже за границы города, поэтому и новый ввод встроенных коммерческих помещений пришелся на окраины.

«Одна из наиболее заметных тенденций рынка встроенных помещений – повышение спроса в спальных районах, отдаленных от станций метро. Если еще 5-10 лет назад покупатели рассматривали только центральные районы, в крайнем случае, микрорайоны у станций метро, то теперь охотно покупают и встроенные помещения в крупных жилых комплексах «на окраинах». Наиболее популярны такие помещения для продуктовых магазинов шаговой доступности, хозяйственных магазинов, цветочных и зоомагазинов, а также аптек. Кроме того, распространено размещение в них предприятий сферы услуг – обувных мастерских, салонов красоты и т. д.», – говорит Попова Светлана, маркетинг-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Массовое строительство проектов комплексного освоения территорий будет и в дальнейшем способствовать повышению доли спроса на коммерческие помещения в отдаленных спальных районах.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, добавляет: «Рост привлекательности спальных районов для ритейлеров происходит не только в связи с большими объемами жилищного строительства, но и благодаря высокому качеству размещения здесь коммерческих помещений, отвечающих высоким требованиям арендаторов. В результате уровень ставок в некоторых спальных районах



Доля встроенных коммерческих помещений в новых домах обычно составляет от 3 до 8%

сопоставим со ставками на центральных улицах города».

Доля встроенных коммерческих помещений в новых домах обычно составляет от 3 до 8% в зависимости от местоположения и масштаба проекта, а также от общего объема вводимой в эксплуатацию недвижимости.

Генеральный директор ЗАО «Лемминг-Кейн Рус» Юха Вятто считает, что рост цен на встроенные помещения в 2013 году составил около 8%. «Среди покупателей – стоматологические клиники, медицинские центры, аптеки, салоны красоты, банки и салоны связи. Около четверти площадей приобретаются под офисы компаний», – подсчитал он.

«Главная положительная тенденция, которую можно отметить, – это развитие рынка банковских услуг по ипотечному кредитованию на приобретение коммерческой недвижимости для малого и среднего бизнеса. Как следствие – увеличение спроса на встроенные помещения коммерческого назначения», – радуется Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group).

Политика крупных девелоперов при работе с коммерческими помещениями может быть разной: часть компаний сдает их в аренду, другая часть продает помещения на начальном этапе реализации

проектов или, наоборот, уже в завершающей стадии строительства для получения максимального дохода.

Леонид Фарисеев, директор направления «Коммерческая недвижимость» АН «Итака» говорит: «На рынке коммерческой недвижимости по-прежнему востребованы встроенные помещения метражом до 100 кв. м во вновь возводимых жилых комплексах. Объем инвестиций, как правило, до 10 млн руб. За год цены показали рост 5-10%. Новых тенденций на данном рынке не наблюдается – наибольшей популярностью пользуются помещения в проходных местах небольшой площади. В то же время нарастает объем слабобликовидных коммерческих объектов, которые застройщики возводят, не проводя маркетинговых исследований. Соответственно, данные помещения не продаются (и не сдаются в аренду) по нескольким причинам: переизбыток коммерческих площадей в данном конкретном месте, а также отсутствие потребителя в силу многих факторов (безлюдное место, завышенная цена, неудачные планировка и площадь и т.п.). В текущем году (при отсутствии значимых макроэкономических событий на рынке) рост цен на помещения стрит-ритейла на первичном рынке недвижимости будет удерживаться на уровне среднегодовой инфляции», – говорит Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб».

цифра

8%

составил рост цен на встроенные коммерческие помещения в жилых домах

Нестабильные встройки

Роман Русаков / Цены на помещения стрит-ритейла вели себя в прошлом году разнонаправленно – в одних локациях они росли, а в других, напротив, понижались.

В Петербурге существуют три основные категории помещений стрит-ритейла с точки зрения локаций. Первая – сформированные торговые коридоры – Невский пр., Большой пр. П.С., Московский пр., Владимирский пр. Во-первых, они привычны для покупателей, а во-вторых, обладают постоянным высоким автомобильным и пешеходным потоком. Вторая категория стрит-ритейла – магистраль, расположенные в спальных районах у метро. Третья – места в глубине районов, где располагаются в основном магазины формата «у дома», а также различные предприятия сферы услуг.

«Стоимость продажи коммерческих помещений в новостройках напрямую зависит от проходимости, размера комплекса и площади помещения. В среднем стоимость

продажи составляет 100 тыс. рублей за 1 кв. м. Что касается стоимости аренды, то в спальных районах арендная ставка на помещения, расположенные у станций метро, составляет в среднем 2500-3500 рублей/кв. м/месяц, в отдаленных уголках – от 1000 рублей/кв. м/месяц», – говорит Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real. Наиболее востребованы помещения небольшой площади – 50-70 кв. м. Более серьезные игроки, в том числе федеральные, интересуются помещениями площадью от 150 до 300 кв. м. Ресторанные сети и центры услуг зачастую арендуют большие по площади помещения – порядка 500-600 кв. м. Существуют два пути решения этой проблемы: либо инвесторам, вкладывающимся в стройку, набраться терпения и ждать, когда жилой квартал начнет «жить», то есть будет высокий процент живущих, либо застройщикам держать у себя эти помещения до момента заселения, затем

сдавать и продавать как актив с денежным потоком. Второй вариант, безусловно, менее выгоден для застройщиков, но тем не менее со временем многие компании могут к нему прийти, в том числе создавая собственную управляющую компанию. В случае если девелопер еще на стадии строительства формирует пул арендаторов встроенных помещений и затем управляет ими, он может решить проблему насыщения новых районов необходимой социальной инфраструктурой. «В середине года мы наблюдали рост максимальных арендных ставок на Невском пр., однако этот рост был сезонным, и в результате ожидания собственников оказались немного завышенными. Поэтому в IV квартале 2013 года на центральной магистрали города произошла корректировка арендных ставок в сторону снижения», – рассказал Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. По его словам, среди основных

торговых коридоров города снижение минимальных арендных ставок в конце года также можно было наблюдать на Ленинском пр. В то же время в сторону увеличения были скорректированы максимальные арендные ставки на Садовой ул. На второстепенных торговых коридорах города некоторое снижение ставок произошло на Литейном и Новочеркасском пр. «К причинам снижения ставок стоит отнести неустойчивую макроэкономическую ситуацию и, как следствие, фактор выжидательной позиции со стороны арендаторов», – поясняет господин Фадеев. В нецентральной части города наиболее востребованными магистралями остаются пр. Энгельса, пр. Просвещения, Ленинский пр. и Московский пр. Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, добавляет: «Самыми дорогими по-прежнему остаются помещения на Невском пр. на участке от Малой Морской ул.

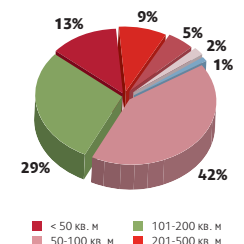
Ротация на основных коридорах

Улица	% изменения
ул. Рубинштейна	5-10
Лиговский пр.	20-30
Садовая ул.	20-30
Владимирский пр.	5-10
Большой пр. П.С.	20-30
Невский пр.	10-20

Источник: Jones Lang LaSalle

до площади Восстания – арендные ставки здесь составляли 7-12,5 тыс. рублей/кв. м/месяц. За 2013 год существенно выросли ставки аренды на помещения формата «стрит-ритейл» в районе станции метро «Василеостровская» и к концу года колебались в пределах 4,5-6 тыс. рублей/кв. м/месяц. В IV квартале 2013 года существенно снизились арендные ставки в районе станции метро «Лиговский проспект» и составили 2-3,5 тыс. рублей/кв. м/месяц. Падение ставок аренды в этой локации вызвано резким снижением спроса в этом торговом коридоре в связи с предстоящим закрытием станции метро «Лиговский проспект» на реконструкцию».

Рассматриваемый метраж встроенных помещений по заявкам клиентов, IV квартал 2013 года



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Канонерский остров выбирает путь

Роман Русаков / Принято считать, что территории, находящиеся вблизи водоемов и рек в Петербурге, автоматически могут претендовать на статус премиальных. Однако пока Канонерский остров остается одной из самых депрессивных территорий города. О том, как она станет развиваться, в среде аналитиков нет единого мнения.

В конце прошлого года на пятом форуме «Будущий Петербург» были рассмотрены несколько концепций развития Канонерского острова. Победителем стал проект «Канонерский морской парк», который разработала группа студентов под руководством архитектора Сергея Падалко. Концепция предполагает создание на Канонерском острове морского парка и благоустроенных пляжей со стоянками для плавучих домов-дебаркадеров, которые могут стать жильем для туристов, яхтсменов, маневренным жилым фондом для работников верфей и просто романтиков моря. Нет никаких гарантий, что концепция будет реализована, однако организаторы конкурса затевали его, чтобы привлечь внимание властей к проблеме этой территории.

Территория Канонерского острова является депрессивной за счет большого числа промышленных объектов, плохой транспортной доступности и ветхого/аварийного жилого фонда. Несомненно, данная зона требует изменений, что повлечет за собой крупные финансовые вложения как города, так и частных лиц.

Елена Кравец, ведущий специалист отдела жилой недвижимости Maris/Part of the CBRE Affiliate Network, говорит: «Плюсом Канонерского острова, на мой взгляд, является его расположение в акватории Финского залива. Это означает, что здесь есть видовые характеристики. На территории острова находится много промышленных предприятий, а удаленность от метро и плохая транспортная доступность на сегодняшний день не добавляют ему привлекательности. Учитывая эти минусы, стоимость жилья на вторичном рынке здесь несколько ниже, чем, например, в соседнем Нарвском округе (Нарвском муниципальном округе) и составляет 65-75 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит она.



Территория Канонерского острова является депрессивной за счет большого числа промышленных объектов, плохой транспортной доступности и ветхого/аварийного жилого фонда

По мнению госпожи Кравец, со строительством центрального участка ЗСД, который пройдет на эстакаде над островом, у «Канонерки» появятся перспективы.

Елена Прозорова, консультант-аналитик отдела консалтинга и оценки компании Maris/Part of the CBRE Affiliate Network, добавляет: «Идея создания Морского парка может оказаться удачной лишь в случае ее комплексного исполнения, включающего в себя развитие транспортной инфраструктуры острова и прилегающих территорий Кировского района, улучшение жилищных условий или переселение людей в новое жилье

за пределами острова. На реализацию подобного проекта может потребоваться от 6 до 12 лет, так как проект будет заключаться не только в создании парковой зоны и каких-либо коммерческих объектов, но и в строительстве нового жилья, а также рекультивации промышленных земель».

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк» Mirland Development Corporation, считает, что Канонерский остров – заманчивое пятно для девелопера. «При больших финансовых вложениях остров мог бы стать привлекательным

справка

Долгое время попасть на Канонерский остров можно было только водным транспортом, однако в 1983 году его связал с Петербургом туннель, построенный открытым способом. Еще несколько лет остров оставался закрытым для посещения; сейчас проезд на него свободный. Население острова составляет около 5 тыс. человек. Канонерский остров расположен к западу от Морского порта. Среди наиболее крупных предприятий острова можно выделить Канонерский судоремонтный завод, Балтийскую таможню, а также Центральную станцию аэрации Водоканала, расположенную на искусственно намытом острове Белый в непосредственной близости от Канонерского острова. Среди промышленно-портовых зон несколько участков застроены жильем. Стоит отметить, что до недавнего времени дома нумеровались просто: Канонерский остров, 1, 2 и т. д., только в 2009 году на острове появился еще один адрес – Путиловская набережная.

районом Петербурга. К его плюсам, безусловно, стоит отнести близость к центру, протяженный пляж, уединенность, ощущение «города в городе». На таких waterfront-территориях, которые формируют вид города с Невы, можно строить районы и кварталы, при этом с нетривиальной архитектурой. Главный минус «Канонерки» – неудобная транспортная связь с городом и плохо развитая инфраструктура», – говорит госпожа Жалева. По ее словам, как и на многих промышленных территориях, есть проблемы с собственниками земли и высокие административные барьеры.

Диаметр дает надежду

Роман Русаков / Эксперты полагают, что девелоперы доберутся и до Канонерского острова. Но лишь после того, как будут исчерпаны ресурсы для развития Коломны и Адмиралтейского района. Особые надежды возлагаются на центральный участок ЗСД.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге, считает: если рынок недвижимости Петербурга будет развиваться теми же темпами, что и сейчас, рано или поздно девелоперы обратят внимание и на этот остров. Однако в настоящее время больший интерес у бизнеса вызывает Петроградская сторона, а также строительство апартаментов на территориях, официально не предназначенных под жилье. «По нашим оценкам, Канонерский остров

может привлечь девелоперов только после того, как будет реализован потенциал Коломны и Адмиралтейского района», – говорит она. Среди экспертов нет однозначной оценки того, как должен развиваться остров. Пока доминируют две диаметрально противоположные точки зрения. Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, считает, что сегодня Петербург остро нуждается в новых местах притяжения, таких как, например, «Новая Голландия». «Канонерский остров, учитывая его расположение и выход к воде, может стать идеальным местом для создания некой рекреационной зоны с включением общественной функции. Жилье на острове не должно быть основной функцией, поскольку полная застройка его жильем, в том числе бизнес-класса, приведет к тому, что это место станет одним из

многих и не получит должного развития», – рассуждает он. Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, напротив, полагает, что особенности расположения острова определят его перспективы развития главным образом в качестве промышленной зоны. «В непосредственной близости расположены Морской порт и многочисленные промышленные объекты, в том числе Канонерский судоремонтный завод. По территории острова также пройдет участок ЗСД. В последнее время разрабатываются различные проекты редевелопмента Канонерского острова, вносящие предложения о формировании рекреационных зон, развитии жилой застройки, создании туристической зоны и строительстве отелей для гостей города, прибывающих морем. Однако из-за наличия про-

мышленных предприятий на соседних островах, неразвитой инфраструктуры, транспортной изолированности и плохой экологической обстановки на сегодняшний день реализация подобных проектов, даже несмотря на относительную близость этого района к центру города и ЗСД, представляется нецелесообразной», – считает господин Гулевский. Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург, полагает, что на привлекательность острова для создания жилой зоны отрицательно влияют и расположенные на соседнем Белом острове очистные сооружения. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, также находится в числе скептиков: «Конечно, доступность территории существенно улучшится в результа-

мнение



Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellite Development:

– Канонерский остров с точки зрения развития жилого района высокого класса имеет, скорее, больше минусов, чем плюсов. Безусловным преимуществом локации является близость к воде. Но плохая транспортная доступность, Морской порт на территории острова, а следовательно, большая загруженность грузовым транспортом, большое количество промышленных объектов на территориях, окружающих остров, социальная среда даже при условии редевелопмента самого Канонерского острова не позволят создать там привлекательный район.

те строительства ЗСД, однако поскольку магистраль проходит над серединой острова, нельзя сказать, что ее строительство поменяет восприятие острова только в положительную сторону. В рамках промышленного пояса Петербурга пока еще остается много других территорий, более привлекательных для девелопмента».

Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит: «Вполне логичным в долгосрочной перспективе кажется перевод имеющегося жилья в коммерческую недвижимость – офисы портовых служб или хотя бы апартаменты для сотрудников и рабочих».

Регулирование строительства забирают «наверх»

Татьяна Крамарева / На прошлой неделе завершилось обсуждение проекта Постановления Правительства РФ «Об исчерпывающем перечне административных процедур в строительстве», который предполагает сокращение списка административных процедур в этом секторе экономики на треть. Описание характеристик этих процедур предполагается утвердить до 1 июня. ➔

С утверждением перечня стоимость нового жилья может сократиться на 40%, говорят в Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ). При этом число административных процедур уменьшится на треть – до 80.

«С 2004 года количество административных процедур в строительстве на федеральном уровне сокращалось, а порядок их прохождения упрощался. Но одновременно их становилось все больше на региональном и местном уровнях. Поэтому утверждение исчерпывающего перечня – по сути, борьба государства с местным нормотворчеством», – прокомментировал Леонид Бандорин, директор департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования НОСТРОЙ. По его словам, еще в 2011 году, проанализировав административные барьеры в РФ, НОСТРОЙ обосновал, что их упрощение только на федеральном уровне неэффективно.

В марте 2012 года о необходимости создания перечня заявил премьер-министр Владимир Путин, дав соответствующее устное поручение Министерству регионального развития, закрепленное впоследствии в Указе № 600 от 7 мая 2012 года, а также вошедшее в «дорожную карту» по снижению административных барьеров в строительстве. Разработать и утвердить перечень правительству поручалось не позднее декабря 2012 года, однако этого не произошло.

«При разработке перечня стало очевидно, что первым шагом должно быть наделение правительства полномочиями по формированию такого документа. И соответствующий законопроект (№ 402124-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации») был подготовлен Минрегионом и внесен на рассмотрение Госдумы в декабре 2013 года. На 11 фев-

МНЕНИЕ



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

➔ – В настоящее время в каждом регионе России существует свой перечень административных барьеров, который нужно преодолеть инвестору, чтобы начать строительство.

Министерство строительства и ЖКХ России предложило составить перечень административных процедур для инвесторов, чтобы региональные власти не могли ставить дополнительные административные барьеры, затягивать сроки согласования документов. С точки зрения строителей обеспечение открытых, ясных правил игры является положительной тенденцией, которая может сделать строительный процесс унифицированным и контролируемым. В то же время необходимо обеспечить принцип правоприменения, без которого данный закон станет очередной невыполняемой бумажкой.

раля запланировано его первое чтение», – напомнил Кирилл Холопик, руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья.

Законопроект попал на экспертизу в Агентство стратегических инициатив, где был высказан ряд замечаний. Основные претензии таковы. Во-первых, проект содержит только требования к установлению перечня процедур, определенных Градостроительным кодексом. Но застройщики обратились с просьбой о том, чтобы в исчерпывающий перечень были включены и процедуры, связанные с земельным законодательством, регистрацией прав на недвижимое имущество, подключением к инженерным сетям и др. Во-вторых, в законопроекте говорится о формулировании исчерпывающего перечня органов публичной власти, сетевых компаний и экспертиз, но не перечня обязанностей застройщиков, в котором они заинтересованы. В-третьих,

простое перечисление названий процедур малоинформативно. «Во многих случаях на местах федеральное законодательство соблюдают в части наименования процедур, но при этом произвольно устанавливают сроки, основания для отказа, а также требуют от застройщиков дополнительные документы», – прокомментировал Кирилл Холопик. Поэтому согласно проекту постановления правительства предлагается возложить на Минстрой России обязанность вести публичный реестр характеристик процедур, включающий в себя перечень необходимых документов для прохождения процедуры, основания для отказа в положительном решении, срок рассмотрения обращения и т. д.

«Нет гарантий, что этот закон будет принят. По крайней мере я знаю, что многие настроены по отношению к нему критически, поскольку он может ударить по вполне добросовестным игрокам рынка

и муниципалитетам», – сказал, со своей стороны, Леонид Бандорин. В то же время он отметил, что профессиональное сообщество понимает, как важно в интересах строителей ограничить возможность вмешательства в строительные процессы муниципальных и региональных властей.

Необходимо также регламентировать, что именно считать административной процедурой в строительстве. «Например, аукцион, в ходе которого застройщик получает права на земельный участок, – совокупность минимум из восьми действий. Далее, есть процедуры, которые в одних ситуациях застройщики проходят, а в других нет. Описать все эти нюансы – сложная юридическая задача», – отметил Леонид Бандорин. По его словам, больше всего споров о том, включать ли в исчерпывающий перечень административных процедур вопросы приобретения прав на земельные участки. «Согласия по этому пункту нет даже внутри НОСТРОЙ», – признал эксперт. Он также указал на то, что снижение стоимости первичного жилья в РФ будет способствовать и более продуманная система налогообложения недвижимости. «Жилье в России в момент покупки неоправданно дорогое во многом потому, что впоследствии собственники не обременены налогом», – подчеркнул Леонид Бандорин.

цифра

на 40%

может подешеветь новое жилье после введения перечня процедур

«ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» пройдет в двадцатый раз

С 9 по 12 апреля 2014 года в Ленэкспо состоится юбилейная, XX Международная строительная выставка «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО». Выставка является ведущим событием строительной отрасли северо-запада России и позволяет не только собрать лучших представителей строительной сферы нашей страны и зарубежья, но и найти решения многих проблем отрасли, способствуя успешному развитию строительной индустрии в России.

Подводя ежегодные итоги выставки, на основе отзывов и мнений участников, посетителей, представителей профессиональных сообществ можно выделить определенные закономерности и черты, присущие «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО». Прежде всего, «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» – объективно крупнейшая международная строительная выставка на северо-западе России. Это характеризуется как площадью экспозиции и разнообразием представленных тематик, так и количеством участников и посетителей-специалистов. В 2013 году в «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» при-

няли участие 567 компаний из 12 стран и 22 субъектов Российской Федерации, а число посетителей превысило 15 тыс. специалистов. Во-вторых, выставка от года к году показывает участникам, что является результативной бизнес-площадкой для поиска новых клиентов и партнеров, поддержания деловых контактов и выхода на строительный рынок северо-запада России. Традиционно участниками выставки являются как лидеры рынка, так и молодые, динамично развивающиеся компании, занимающие активную маркетинговую позицию и заинтересованные в развитии своего бизнеса

на строительном рынке северо-запада России. Участие в «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» позволяет компаниям оценить конкурентоспособность своей продукции, тестировать новинки и выявлять наиболее перспективные направления развития и новые рыночные ниши. В этом году большой раздел «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО», связанный с отоплением, водоснабжением, кондиционированием и оборудованием для бассейнов, впервые будет выведен в самостоятельную выставку – Aqua-Therm St Petersburg, которая пройдет в те же даты в павильонах 7 и 8а и станет главным про-

фессиональным мероприятием HVAC & pool индустрии на северо-западе России. Также уже во второй раз пройдет хорошо зарекомендовавшая себя в прошлом году выставка «ЗАГОРОДОМ», посвященная загородному домостроению. Ежегодно проводимый в рамках «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» конгресс IBC затронет важные вопросы, связанные с модернизацией и интеграцией предприятий строительного комплекса в рамках Таможенного союза, а также актуальные вопросы перехода на новые стандарты экономичности, энергосбережения и экологичности при строительстве.

Мнения участников

Андрей Козлов, генеральный директор ООО «КонВенция»:

– «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» – достойное место для встречи с деловыми партнерами. Выставка помогает заключать деловые договоры, быть в курсе передовых технологий. На выставке было интересно и продуктивно. ООО «КонВенция» и в дальнейшем планирует принимать постоянное участие в «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО».

Екатерина Шанина, руководитель проекта по маркетингу и PR, завод «ЛСР-Цемент»:

– «ЛСР-Цемент» – это новое высокотехнологичное цементное предприятие Группы ЛСР, расположенное в Ленинградской области. И выставка «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» была выбрана как один из эффективных инструментов познакомить целевую аудиторию с торговой маркой, современной технологией производства цемента и передовыми методами оценки качества выпускаемой продукции.

В первую очередь мы нацеливались на потребителей цемента в мешках: небольшие ремонтные бригады и частные потребители. Выставка оправдала наши ожидания. Кроме того, привлечение к посещению выставки представителей региональных строительных компаний помогло найти первых клиентов из Псковской, Новгородской и других областей Северо-Западного округа.

Условия участия в выставке, а также дополнительную информацию вы можете получить на сайте www.interstroyexpo.com



ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА
НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Эффективная культура

Ирина Ахматова / Компании с развитой корпоративной культурой, как правило, реже страдают от текучки кадров и дефицита квалифицированных сотрудников. К тому же наличие единого поля ценностей позволяет им добиваться лучших результатов в работе. ➔

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», говорит, что под корпоративной культурой надо понимать отлаженные механизмы взаимодействия внутри компании, распределение ответственности между сотрудниками и пр. «Другими словами, это создание системы, где каждый понимает, что, как и зачем он делает», – поясняет господин Золин.

Определить, насколько в компании развита корпоративная культура, по словам Алексея Устинова, директора по персоналу и корпоративным вопросам компании «ЮИТ Санкт-Петербург», можно по трем основным составляющим: управление брендом, управление людьми и управление социальной ответственностью.

«Таким образом, компании, развивающие свою корпоративную культуру, как минимум демонстрируют эффективное управление брендом и, соответственно, дорожат своим именем, принимают участие и становятся победителями и номинантами различных профессиональных и общественных конкурсов, таких как, например, «Доверие потребителя» и т. д. Далее эти компании должны добиваться признания в качестве работодателя приоритетного выбора, иметь понятную и привлекательную политику, а также практику управления персоналом. Это также измеряется – подобные компании заметны на рынке. Социальную ответственность можно измерить взаимоотношением с городской администрацией, участием в городских комиссиях, ведением открытых диалогов со стейкхолдерами, показателями является также законопослушность, незапятнанность в скандалах и т. д.», – рассказывает господин Устинов.



Корпоративная культура устанавливает единые правила игры для сотрудников, партнеров и клиентов компании

По его мнению, в Петербурге может набраться всего около 10 компаний, отвечающих всем трем признакам наличия развитой корпоративной культуры.

Эйчары и управленцы в один голос говорят о важности этого элемента для успешного функционирования компании.

Алексей Устинов акцентирует внимание на том, что корпоративная культура напрямую влияет на способность компании реализовывать стратегию, оперативно

реагировать на вызовы рынка и просто быть доходной.

«Кроме того, корпоративная культура устанавливает правила игры для своих сотрудников, клиентов и партнеров. Причем правила начинаешь понимать довольно быстро, уже с первого звонка на ресепшен или визита в компанию, хотя описание этих правил не найдешь на стенде при входе в офис – они написаны на лицах сотрудников», – говорит господин Устинов.

Диана Розова, директор по персоналу STEP, говорит, что ценности компании – это осознанно установленные ориентиры, позволяющие добиться наиболее эффективного результата как в личном плане, так и в рамках всего бизнеса. «Эти приоритеты мы можем транслировать на любую рабочую ситуацию. Они позволяют развивать бизнес в нужном направлении, строить взаимоотношения с клиентами, грамотно подбирать, мотивировать и удерживать сотрудников», – поясняет госпожа Розова.

По словам Александры Смирновой, директора департамента инвестиционного брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге, развитие корпоративной культуры положительно влияет на имидж компании и востребованность ее сотрудников на рынке.

КСТАТИ

➔ Корпоративная культура, по данным исследований Head Hunter, вошла в топ-5 наиболее значимых факторов при выборе работы – ее отметили 55% респондентов. Для абсолютного большинства (97%) решающим фактором является зарплата, 66% придают значение расположению офиса, для 58% значение также имеет известность бренда, 57% опрошенных отметили важность сроков рассмотрения их кандидатуры.

Начать с головы

Ирина Ахматова / Процесс построения корпоративной культуры, по словам экспертов, довольно трудоемкий. При этом все усилия могут пойти прахом, если руководители всех уровней не станут главными проводниками ценностей компании.

Первым шагом к построению корпоративной культуры, по словам Анастасии Полевой, руководителя отдела персонала ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, являются разработка стратегии и формирование корпоративных стандартов, миссии компании, которые должны быть зафиксированы в корпоративном кодексе, уставе или другом документе. Далее сформулированную стратегию необходимо донести до сотрудников с помощью внутренних каналов, можно проводить разнообразные конкурсы, стратегические сессии, тренинги и т. п. «Для того чтобы люди поддержали эту инициативу, они должны понимать, для чего совершаются подобные преобразования, видеть

перспективу для себя и выражать готовность следовать новым правилам», – рассказывает госпожа Полевая. – Важно проводить работу не только с сотрудниками, уже работающими в компании некоторое время, необходимыми изменениями и в политике подбора персонала. Следует приглашать на работу людей, обладающих соответствующими установками и демонстрирующих нужное поведение. От склада личности, соответствия его внутрифирменным стандартам в области коммуникации зависит адаптация сотрудника и эффективность его работы в дальнейшем». Эксперты рынка говорят, что внедрение корпоративной культуры – задача не из легких. «Принимать участие в этом процессе должен весь коллектив, начиная от секретаря на ресепшен, который задает тон с утренних часов, и заканчивая топ-менеджментом», – рассуждает госпожа Полевая. – Основная работа в данном случае ложится на плечи отдела персонала и, конечно, руководителей. Если первое

лицо не вовлечено в процессы влияния на корпоративную культуру компании, если не будет поддержки со стороны топ-менеджмента, можно говорить о том, что все усилия HR-службы окажутся напрасными». Алексей Устинов, директор по персоналу и корпоративным вопросам компании «ЮИТ Санкт-Петербург», согласен с коллегой в том, что основа развитой корпоративной культуры – приверженность ей руководства. «При этом руководитель любого уровня должен поступать так, как он говорит. Он должен быть примером. Начинать нужно с этого, все остальное приложится», – уверен господин Устинов. Для того чтобы приобщить новых сотрудников к корпоративным ценностям, эйчары используют целый набор инструментов. Диана Розова, директор по персоналу STEP, отмечает, что компания, к примеру, практикует сопровождение сотрудников по проектам, групповое обсуждение истории и цен-

ностей компании, для того чтобы привить корпоративную культуру новому сотруднику и ускорить его ассимиляцию. По словам Анастасии Полевой, в некоторых случаях достаточно провести небольшое количество локальных мероприятий (собрания или конференции, обучение руководителей среднего звена, внедрение новых процедур работы с клиентом и т. д.). А для закрепления изменений можно использовать регулярную оценку персонала. «Эффективным инструментом формирования корпоративной культуры, позволяющим сплотить коллектив, являющимся корпоративные праздники и мероприятия для сотрудников. Летом мы обязательно

выезжаем всем коллективом на природу, где устраиваем разнообразные тимбилдинги и просто интересно проводим время вместе», – добавляет госпожа Полевая. Участники рынка отмечают, что для соискателей и сотрудников наличие корпоративной культуры и ценностей становится все более значимым фактором при выборе места работы. Анастасия Полевая считает, что компания, имеющая корпоративные ценности, всегда будет более привлекательна как работодатель, так как соискатель в данном случае сможет определить точки сопереживания своих ценностей и ценностей компании. Имея общие интересы и видение

перспектив, всегда легче стать командой, отмечает госпожа Полевая. «Единая основа ценностей помогает сотрудникам «ЮИТ» в достижении общих целей, а также при осуществлении выбора в ежедневных ситуациях», – делится опытом господин Устинов. – Ценности направляют нас и помогают думать о благе клиента и формировать атмосферу доверия и сотрудничества. Они вдохновляют нас на постановку высоких целей и постоянные соблюдение в своей работе высоких этических принципов. Профессиональная гордость и выполнение обещаний – это действительно основные элементы нашего набора ценностей».

МНЕНИЕ



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

➔ Конкуренция за кадры на сегодняшнем рынке недвижимости достаточно высока. Рыночная экономика процветает: конкурентов много, опытных сотрудников мало. И одним из факторов, удерживающих сотрудника в компании, является его лояльность к ней. Сотрудник должен чувствовать себя частью «корпоративной семьи», испытывать к ней привязанность. Для этого необходимо создать комфортные условия работы: удобное рабочее место, дружелюбная обстановка в коллективе, возможности личного роста.

Кадровый голод

Ирина Ахматова / Ситуация с кадрами в строительной отрасли по-прежнему напряженная. Конкуренция за квалифицированных работников растет, параллельно увеличиваются и суммы зарплатных предложений, что на руку соискателям. В 2014 году ситуация, по мнению экспертов, существенно не изменится. ➔

Кадровый вопрос, по мнению Евгения Богданова, генерального директора финансового проектного бюро RHP, является основным в такой динамично развивающейся отрасли, как строительство. «Дефицит кадров – всегда самый болезненный вопрос для руководителя, причем любой специализации, начиная от управленческого состава и заканчивая специалистами технического, рабочего плана, – рассказывает господин Богданов. – В связи с работой непрофессиональных кадров в современном домостроительстве прямые стены встречаются крайне редко. На текущий момент на рынке строительства данная проблема стоит очень остро».

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, согласна с коллегой: «Дефицит профессионалов на рынке есть, найти хорошего специалиста в компанию всегда очень тяжело, на это может уйти несколько месяцев».

По словам Алексея Устинова, директора по персоналу и корпоративным вопросам компании «ЮИТ Санкт-Петербург», рынок труда в строительной отрасли сегодня является рынком кандидата, особенно в сфере высококвалифицированного ручного труда. «Обе стороны – и работодатели, и работники – весьма придирчивы, но работодателю сложнее с выбором», – говорит господин Устинов. По его наблюдениям, главным трендом прошлого и наступившего года является подготовка кадров «под себя» и развитие различных форм корпоративного обучения. «Причем обучение одинаково важно проводить и для рабочих, и для служащих, и для руководителей. Для современного успешного работника главное – соответствовать компании по духу, разделять ее корпоративные ценности. А всему остальному можно научиться – естественно, при наличии определенных способностей. Отобрать «правильных людей», созвучных компании, и создать для них условия, позволяющие работать с максимальной отдачей и при этом без потери мотивации, – ключевой вызов служб персонала сегодняшнего дня», – полагает Алексей Устинов.

Мила Головенченко, руководитель пресс-службы HeadHunter Северо-Запад, говорит, что в 2013 году тех, кто хочет работать, было больше, чем вакансий.

Так, по данным службы исследований HeadHunter, в среднем в Санкт-Петербурге на одну вакансию в строительной сфере в 2013 году приходилось 2-3 соискателя. Это достаточно высокий показатель, который говорит о конкуренции за хорошие рабочие места среди соискателей.

мнение



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

➔ – Уровень оплаты труда в целом на рынке постепенно растет, хотя при этом качество труда или производительность иногда отступают на задний план. Рост зарплат носит скорее «гигиенический» характер, направленный на удержание персонала. При переходе в другую компанию на первое место выступает карьерный рост, отношения с начальником и в коллективе. Достаточно часто применяется контрпредложение для удержания квалифицированных сотрудников.

Востребованные специалисты

По словам Валерии Чернецовой, руководителя отдела аналитики рекрутингового портала Superjob.ru, наиболее востребованными, по данным на конец 2013 года, были специалисты следующих сегментов: «Строительно-монтажные и отделочные работы» (15% от всех вакансий отрасли), «Проектирование» (7%), «Агентства недвижимости, оценка недвижимости» (6%), «Эксплуатация зданий», «Электроснабжение», «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (по 5% вакансий).

«В качестве тенденции можно отметить смещение фокуса интереса работодателей со специалистов по строительству недвижимости к специалистам по управлению ею. Количество вакансий в сфере управления недвижимостью выросло за год на 40%, в сфере ЖКХ – на 30%. Также заметно увеличилась востребованность агентов по продаже недвижимости (+87% вакансий за год). По итогам года наблюдалось снижение спроса на геодезистов (–52% вакансий), ГИПов (–46%), специалистов по технадзору (–45%)», – рассказывает Валерия Чернецова.

По ее словам, в связи присутствием большого количества кандидатов на открытом рынке труда работодатели не испытывали дефицита специалистов по строительно-монтажным и отделочным работам (15% от всех резюме), эксплуатации зданий (8%), управлению недвижимостью, технадзору (по 7% резюме). На рынке труда сравнительно редко встречаются специалисты по проведению подводно-технических работ (0,3% от всех резюме), экологическому сопровождению проектов, разработке генплана (по 0,6%).

«Из соотношения предложения и спроса следует, что на рынке труда наиболее высокая конкуренция среди кандидатов в сфере

управления строительством (9 резюме на вакансию), специалистов по технадзору (8 резюме на вакансию), ЖКХ (7 резюме на вакансию). С дефицитом персонала могут столкнуться те компании, которые ищут специалистов по подводно-техническим работам (1,9 резюме на вакансию), конструкторов (2,8 резюме на вакансию), проектировщиков (3,4 резюме на вакансию)», – добавляет госпожа Чернецова.

Денежный вопрос

Анна Хрусталева, управляющий партнер компании Adelphi, говорит, что отраслевые компании нуждались в управленческих кадрах.

«В прошлом году у компаний по-прежнему были очень востребованы руководители проектов (годовой доход от 2,7 млн до 4,8 млн рублей), – рассказывает Анна Хрусталева. – Растет спрос на специалистов разных уровней в сегменте жилой недвижимости. Здесь особенно востребованы директора строительной службы (от 3 млн до 6 млн рублей в год), руководители по продажам (от 1,2 млн до 2,4 млн рублей в год), а в коммерческой недвижимости – директора по управлению девелоперскими проектами (от 4,8 млн до 6 млн рублей в год), управляющие объектами (от 1,8 млн рублей), директора по маркетингу (от 3 млн рублей)».

Кроме перечисленных выше специалистов в рейтинг самых востребованных вошли вполне традиционные и очень характерные для рынка профессии: главный архитектор проекта, директор строительной службы, технический директор, коммерческий директор. «Как оказалось, именно таких, характерных ключевых специалистов чаще всего и не хватает – рынок постоянно растет, появляются новые проекты, а квалифицированных и опытных кадров пока остается немного. Потому работодатели либо сами выращивают

таких специалистов (но на это требуется время, которое есть не у всех), либо переманивают из других компаний, что влияет на стабильное повышение окладов», – рассказывает госпожа Хрусталева.

По данным аналитики вакансий на hh.ru, в Петербурге в 2013 году в профессиональной сфере «Строительство» предлагаемая зарплата в вакансиях выросла с 42,5 тыс. рублей (какой она была еще год назад) до 45 тыс. рублей. В III квартале прошлого года предлагаемые заработные платы для петербургских строителей повысились до 50 тыс. рублей, а в IV квартале снова сравнялись до уровня 45 тыс. рублей. По словам Милы Головенченко, минимальная предлагаемая заработная плата в строительстве в прошлом году составляла 22,5 тыс. рублей, максимальная – 105 тыс. рублей.

Вопрос пересмотра и индексации заработной платы, по словам Евгения Богданова, во многом является спекулятивным, потому что сами сотрудники, зная себе цену, начинают метаться от одного работодателя к другому. «При этом, безусловно, страдает качество выполняемых ими работ», – сетует господин Богданов. Чрезмерное стремление к зарплате, по его мнению, портит хороших специалистов.

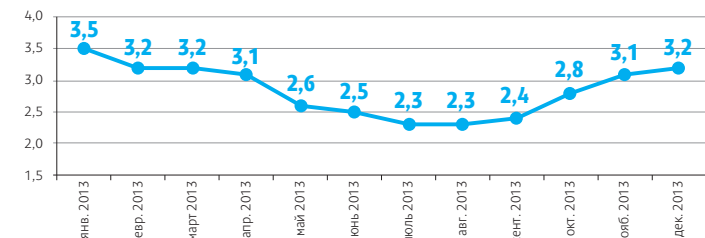
Ряд компаний ежегодно проводит повышение зарплат на уровень инфляции, некоторые индексируют зарплаты в соответствии с вкладом работника в успехи компании, а есть компании, которые вообще не практикуют индексацию.

Растущий дефицит

Валерия Чернецова отмечает, что, по данным на начало 2014 года, в строительной отрасли наметился подъем: «Выросла активность как работодателей (+2% вакансий за месяц), так и соискателей (+15% активных резюме за месяц). Также год начался с роста зарплатных предложений в отрасли (+0,8%). Это хороший старт». По ее словам, можно прогнозировать рост спроса, но темпы его роста, как и роста зарплат, скорее всего, будут ниже, чем в прошлом году, по крайней мере в первом полугодии 2014 года. А вот темпы роста предложения, вероятно, не сократятся, и конкуренция среди соискателей будет постепенно расти, полагает госпожа Чернецова.

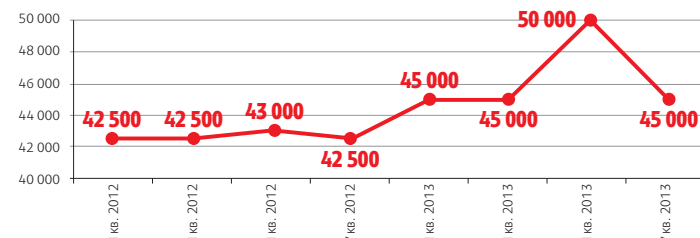
Евгений Богданов считает, что дефицит кадров усилится, так как объемы работ растут, а специалисты не прибавляются. «Нас ожидает глобальный провал, который начался еще со времен перестройки. С тех пор как рухнул Советский Союз, учебные профессиональные заведения для подготовки специалистов среднего технического уровня практически прекратили свое существование. В результате сложилась ситуация, когда пожилые специалисты уходят на пенсию, а молодежь абсолютно не готова занять их места. Молодых специалистов среднего звена с опытом работы и профильным образованием сейчас нет, потому что большинство получает юридическое и экономическое образование. В связи с ежегодным уходом профессиональных кадров с рынка мы будем чувствовать эту проблему только острее», – резюмирует господин Богданов.

➔ **Динамика hh-индекса в профессиональной сфере «строительство/недвижимость» в Санкт-Петербурге, 2013 год**



Источник: Head Hunter

➔ **Средняя предлагаемая заработная плата в профессиональной области «строительство/недвижимость» в Петербурге, 2012-2013 годы, рублей**



Источник: Head Hunter

Валерий Кучерин:

«Мы заинтересованы в том, чтобы петербургские строители приходили в регион»

Министр архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому об основных объектах бюджетного строительства в регионе, а также о том, почему петербургским строителям стоит подумать о выходе на рынок жилищного строительства республики. ➔

– Какой объем жилья был введен в регионе в 2013 году? Какова доля малоэтажного строительства?

– Всего по итогам 2013 года в регионе введено в эксплуатацию 142,7 тыс. кв. м жилья при плане в 122 тыс. кв. м жилья. При этом малоэтажное строительство занимает 48,8% этого объема, или 69,66 тыс. кв. м, а индивидуальное – 28,3% (40,34 тыс. кв. м). Ожидается, что в 2014 году в регионе будет введено около 154 тыс. кв. м жилья.

– Какие крупнейшие строительные объекты были введены в строй в 2013 году?

– В минувшем году в Республике Коми было завершено строительство 47 объектов социальной сферы. Среди крупнейших я бы выделил проект строительства первого этапа универсального спортивного комплекса по ул. Савина, 81/1, в городе Сыктывкаре, проект крытого катка в городе Печора. Мы завершили строительство ледового дворца в Усинске и трех универсальных спортивных площадок – в селах Объячево, Айкино и Щельюр. Кроме того, было завершено строительство детского сада на 120 мест в селе Усть-Кулом, строительство бассейна в городе Емва и реконструкция бассейна в Печоре.

– Какой объем капитального строительства заложен в адресные программы?

– В ближайшие три года бюджет республики выделит на капитальное строительство более 9,5 млрд рублей. В настоящее время у нас есть несколько основных программ, по которым запланировано сооружение культурных, спортивных и социальных объектов. Так, по госпрограмме «Развитие здравоохранения» в республике будет построен санаторный комплекс в Княжпогостском районе, реконструировано радиологическое отделение республиканского онкологического диспансера на Гаражной ул. в Сыктывкаре. Также в столице республики будет проведен первый этап реконструкции инфекционной больницы. По программе развития спорта будет построен спорткомплекс в городе Микунь Усть-Вымского района. По программе социализации населения будет предусмотрено расширение республиканского Тентюковского дома-интерната для престарелых и инвалидов на 90 мест в Сыктывкаре, а также расширение психоневрологических интернатов в Ухте и селе Кунбй Сясьского района. Программа развития сферы культуры предполагает строительство центра научно-технического творчества на территории Финно-угорского этнокультурного парка и многофункционального социально-культурного центра в селе Пажга Сыктывдинского района. А наибольший объем работ предстоит по программе развития образования. Планируется строительство детских садов на 120 мест в Усть-Цильме и селе Вьльгорт Сыктывдинского района. Детсад на 35 мест появится в пст. Мадмас Усть-Вымского района. Два детских сада появятся в Сыктывкаре – на Коммунистической ул., 51, и в микрорайоне Лесозавод. В большом количестве будут строиться и школы. Так, в селе



Летка Прилузского района появится средняя образовательная школа на 400 мест, школа на 110 мест будет построена в селе Дутово Вуктыльского района и пос. Кажым Койгородского района. Средняя общеобразовательная школа на 100 мест запланирована в селе Серегово Княжпогостского района. Большая школа на 1200 мест появится в Сыктывкаре на Петрозаводской ул.

– Появления каких объектов можно ждать уже в этом году?

– Уже в 2014 году в регионе появится ряд крупных спортивных объектов. Будет завершена вторая этап реконструкции производственного здания по ул. Савина, 81/1, в Сыктывкаре под универсальный спортивный комплекс. В этом году мы ждем ввода в эксплуатацию социокультурного центра в селе Дон Усть-Куломского района. Также в планах сдача универсального спортивного комплекса в Воркуте. Ну и конечно, это объекты образования. В 2014 году мы введем два детских сада в селе Усть-Нем Усть-Куломского района и школу на 198 мест.



угорского этнокультурного парка планируется осуществить строительство центра научно-технического творчества. В июне 2014 года завершится проектно-изыскательские работы по данному объекту.

– В октябре в представительстве республики в Санкт-Петербурге вы провели встречу с городскими застройщиками. Им было предложено выходить на рынок жилищного строительства Коми. Насколько реален выход городского бизнеса в регион в условиях низкой покупательской способности?

– Действительно, ряд фирм из Санкт-Петербурга выразили заинтересованность по данному вопросу, но конкретных предложений от них не поступило. Предложения по выходу на рынок жилищного строительства представителей строительных организаций из Петербурга для республики были бы перспективными, потому что в регионе большой спрос на жилье при малом объеме предложений со стороны застройщиков. Средняя рыночная стоимость квадратного метра жилья в Республике Коми в 2013 году составила 57,3 тыс. рублей, за тот же период, повторюсь, введено 142 тыс. кв. м. При большом спросе на жилье такой объем строительства недостаточен для снижения стоимости жилья.

– Постановлением Правительства РФ был установлен срок реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории субъектов РФ, – 1 сентября 2017 года. Какой объем жилья нужно построить в вашем регионе в течение трех лет для реализации этого постановления?

– В целях переселения граждан из всех многоквартирных домов, признанных аварийными по состоянию на 1 января 2012 года и подлежащих сносу, в минувшем году были утверждены две республиканские адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013–2017 годы. В рамках указанных программ для 8660 жителей республики планируется построить 150 тыс. кв. м жилья и приобрести жилые помещения на вторичном рынке жилья общей площадью 3,4 тыс. кв. м. Объем финансирования данных мероприятий составляет более 5 млрд рублей. Для обеспечения выполнения задачи строительства такого значительного объема жилья необходимо эффективное взаимодействие правительства Республики Коми, органов местного самоуправления и, конечно, организаций строительного комплекса.

цифра

9,5 млрд

рублей выделит бюджет региона на капитальное строительство

С кадастровых инженеров спросят жестче

Татьяна Крамарева / Проект Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» предполагает внесение изменений в Уголовный кодекс, закрепляющих уголовную ответственность кадастровых инженеров. Эти и другие поправки в законодательство были рассмотрены на заседании круглого стола с участием руководства Росреестра, прошедшем на прошлой неделе. ➔

Для рынка кадастровых услуг в Санкт-Петербурге и Ленинградской области сегодня характерна подлинная конкуренция, заявил Даниил Пильдес, директор филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу на заседании круглого стола «Изменения в порядке взаимодействия органов государственной власти с застройщиками по вопросам ввода и государственного кадастрового учета объектов недвижимости».

Состоявшееся заседание – уже не первое мероприятие такого рода, организованное СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области с целью обсудить с заинтересованными сторонами изменения, которые происходят и планируются в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. Кроме того, представители профессионального сообщества активно используют возможность получить ответы на самые злободневные вопросы непосредственно от руководства федеральных органов регистрации, в свою очередь, настроенных на взаимодействие. «Раз в месяц мы проводим с кадастровыми инженерами рабочие встречи чисто методического характера по разъяснению действий Минэкономразвития и обобщению нашей практики осуществления кадастрового учета. Дважды в месяц мы общаемся с кадастровыми инженерами по текущим вопросам, возникающим в их деятельности», – сообщил, в частности, Валерий Малинин, заместитель директора филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Ленинградской области.

Принципиально важной для участников мероприятия стала информация о том, что регистрацию прав и кадастровый учет будут по-прежнему регламентировать два разных правовых федеральных акта. Однако идеи проекта, разработка которого велась в течение последних полутора лет, все же будут внедрены в действующее законодательство.

Так, в рамках проекта Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» закрепляется и детализируется ответственность кадастровых инженеров перед гражданами или юридическими лицами – заказчиками или собственными работодателями,



Регистрацию прав на недвижимость и кадастровый учет все-таки будут регулировать два федеральных закона

а также органом по государственной регистрации прав. Планируется в том числе внесение изменений в Уголовный кодекс, закрепляющих уголовную ответственность кадастровых инженеров.

Революционной идеей документа является возможность выплаты компенсации стоимости жилого помещения государственным органом регистрации прав в случае их незаконной утраты собственником. Средства на компенсационные выплаты будут аккумулироваться, по логике авторов проекта, в гарантийном фонде, формируемом за счет платы с заявителей.

Внимание на заседании было уделено также изменениям в порядке ведения Государственного кадастра недвижимости, кадастровому учету. К примеру, сроки постановки на кадастровый учет (или снятия с него), учета изменений сокращены с 20 рабочих дней до 18 календарных. А сам кадастровый учет стал менее привязанным к местонахождению объекта: подача заявления возможна в любом многофункциональном центре в пределах кадастрового округа, при расположении объекта недвижимости на границе округов – в любом из них.

Стоит отметить, что в ходе свободного общения между представителями федеральных органов регистрации и учета и профессиональным сообществом (кадастровыми инженерами и застройщиками) не только были заданы вопросы, но и прозвучала новая идея должностных лиц информации (в частности, о приеме неполного перечня документов в ряде МФЦ), а также последовали приглашения на прием для решения конкретных проблем.

Сроки постановки на кадастровый учет (дней)



АСИ Инфо

НОВОСТИ

➔ **ОАО «Ленэнерго» в конце 2014 года пострит** первую заглубленную трансформаторную подстанцию в Петербурге. Ее установят в Адмиралтейском районе города возле бывшего особняка барона Штиглица, который находится в управлении Санкт-Петербургского государственного университета. Как рассказали в пресс-службе энергетической компании, специалисты поместят блоки заглубленной трансформаторной подстанции (ТП) в котлован на специальную гидроизолированную плиту. Новая ТП будет оснащена двумя сухими трансформаторами мощностью 1000 кВА каждый, а также распределительным устройством 0,4 кВ. Оборудование энергостанции спрячут под землей, на поверхность выведут лишь вентиляционные решетки и люк доступа, через который энергетики смогут попасть внутрь для обслуживания подстанции. Заглубленная ТП станет пилотным проектом Ленэнерго. Специалисты компании, курирующие строительство, изучат все преимущества и недостатки инновационного для России энергоисточника. Если эксперимент признают удачным, через несколько лет в Петербурге создадут под землей целую сеть трансформаторных подстанций. Заглубленные ТП будут применяться в сложных условиях – неподалеку от памятников архитектуры и зданий, являющихся объектами культурного наследия.

➔ **Водоканал Санкт-Петербурга объявил о переносе** сроков конкурса на поиск подрядчика для строительства канализации в пос. Шушары. На сайте госзакупок сообщается, что конверты с заявками будут открыты не 5 февраля, а только 26-го. Заявки принимаются вплоть до 26 февраля. Также заказчик счел обязательным присутствие в договоре пунктов, предписывающих проведение сейсмологических и сейсмотектонических исследований территории и сейсмического микрорайонирования. Цена вопроса осталась прежней – 31 млн рублей. Заказчик – филиал ГУП «Водоканал СПб» «Центр реализации инвестиционных программ». В состав проекта входит подготовка генплана земельного участка, планировочная организация трассы линейного объекта, подготовка конструктивных решений, обязательно – подготовка проектов мероприятий по охране окружающей среды.



ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013

Технико-экономическое обоснование инвестиционных проектов

Определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Оценка и инвестиционный консалтинг

Подготовка документов для регистрации права собственности

Подготовка документов для прохождения кадастрового учета

Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию

Техническое обследование объектов капитального строительства

Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок

Геодезические и землеустроительные работы

Инженерно-геологические изыскания



Свалки останутся в минусе

Лидия Горборукова / Одной из главных причин образования несанкционированных свалок на территории Петербурга и Ленобласти являются неправильно организованные финансовые потоки за вывоз ТБО. Перераспределение платежей избавит от образования новых свалок и станет источником финансирования мероприятий для утилизации отходов, считают эксперты. ➔

Согласно статистике, ежегодно в Петербурге в результате жизнедеятельности населения образуется 7-10 млн куб. м твердых бытовых отходов. Из них только 20% подлежат переработке на специализированных заводах. А 80% вывозится для захоронения, при этом часть размещается на специализированных полигонах, а часть оседает на несанкционированных свалках. В итоге каждый год в Петербурге и Ленобласти выявляют около 2 тыс. несанкционированных свалок.

«Причиной образования данных свалок являются незначительные суммы штрафов за такие нарушения и высокая стоимость приема отходов на санкционированных объектах размещения/использования отходов. Нарушителям проще заплатить штраф и продолжать захламывать территорию, чем произвести вывоз мусора на специализированный полигон», – прокомментировала Анна Шмелева, руководитель отдела экологии ГК «КрешМаш».

Решить проблему образования несанкционированных свалок, а также активизировать реализацию экологических и природоохранных мероприятий поможет перераспределение платежей за негативное воздействие на окружающую среду. Об этом представители двух субъектов Федерации говорили на заседании

Координационного совета Петербурга и Ленинградской области в сфере социально-экономического развития.

«Учитывая, что порядка 60% твердых бытовых отходов Петербурга утилизируется на полигонах, расположенных в Ленобласти, изменение места платежей позволило бы пополнить областной и местные бюджеты, а затем использовать

эти средства на развитие мусороперерабатывающей отрасли. Регион разработал стратегию утилизации ТБО, которая предполагает развитие именно мусоропереработки, поскольку на сегодняшний день преобладает захоронение отходов на полигонах», – сообщил Константин Полнов, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области.

МНЕНИЕ



Шмелева Анна, руководитель отдела экологии ГК «КрешМаш»:

➔ – Я думаю, что изменение финансовых потоков при обращении с ТБО будет иметь положительный эффект, так как это нововведение поможет сократить затраты природопользователей на утилизацию отходов. Образователям мусора станет проще вывезти его на полигон, чем рисковать быть пойманным за несанкционированное размещение отходов. Также перевозчики скорее будут доезжать до полигонов, если полигоны будут производить оплату именно в момент получения отходов. Сложности, возможно, будут связаны с тем, хватит ли средств, собранных населением, на покрытие расходов по транспортировке, переработке и размещению образованных в Петербурге отходов на специализированных объектах переработки/размещения отходов. Кроме того, трудность может вызвать отсутствие достаточного количества заводов по переработке отходов и истощенность ресурсов полигонов по их размещению.

Эксперты согласны, что данная мера позволит прекратить новое образование большей части несанкционированных свалок.

Как пояснил Виктор Морозов, директор НП «Проектные организации Северо-Запада», сегодня перевозчик имеет право выбора, куда вести отходы – на завод, полигон или в соседний лес. «Привезешь отходы на завод или полигон – необходимо платить за переработку или за их захоронение из собственных средств, а в лес – бесплатно. Против доставки отходов на завод и полигон действует экономический стимул. Предлагается принять достаточно простое решение – изменить финансовые потоки – это прерогатива регионов. За факт доставки отходов должен платить не перевозчик, а завод или полигон как за сырье для обеспечения собственной деятельности. Источник финансирования один – взносы граждан за утилизацию отходов», – выразил он свою точку зрения.

Юрий Шевчук, руководитель Северо-Западного Зеленого Креста, также считает, что введение новой системы платежей установит порядок в части вывоза ТБО. «Нужно просто передать договоры между производителями отходов и всеми организациями, которые отвечают за их сбор и переработку. Размер платы населения останется таким же. Но перераспределение финансовых потоков будет выгодно муниципальным образованиям Ленобласти, которые сейчас по закону должны тратить огромные деньги на уборку мусора со своих территорий», – заключил эксперт.

По итогам Координационного совета правительства двух регионов рекомендовано принять меры по перераспределению денежных средств, поступающих в качестве платы за негативное воздействие на окружающую среду, в бюджеты муниципальных образований и областную казну.

На борьбу с сосульками выйдут роботы и люди-«уничтожители»

В конце декабря 2013 года на заседании правительства Петербурга председатель Комитета по образованию Жанна Воробьева сообщила, что городским коммунальным службам вскоре будут продемонстрированы изобретения команды школьников.

Ранее стало известно, что разработка представителей Санкт-Петербургского физико-математического лицея № 239 заняла первое место на Всемирной олимпиаде роботов World Robot Olympiad, которая прошла в Индонезии. Ребята представили роботов для борьбы с сосульками. Умные устройства работают в паре. Первое, под названием «Карлсон», передвигается по крышам и срывает сосульки. Его «напарник» «Малыш» ловит лед в специальный контейнер, гарантируя безопасность прохожих. Нет ничего удивительного, что идея подобного изобретения родилась именно в Петербурге. Проблема борьбы с сосульками для этого города особенно актуальна. Впрочем, не только для него одного. И способы борьбы с данной напастью предлагаются самые разные: от роботов до высокотехнологичных лазеров. Объективности ради надо отметить, что пока такие разработки остаются скорее экспериментальными. На практике же сражаются с сосульками приходится людям. В декабре 2013 года исполняющий полномочия городского головы Калуги Константин Баранов даже предложил ввести новую должность. «Должны быть люди, называемые «уничтожители сосулек», – заявил чиновник. Пока же роль «уничтожителей» чаще выполняют коммунальщики, обычно не имеющие специальных навыков и оборудования для этого. Эффективнее всего вместо них привлечь альпинистов. Госадмтехнадзор Московской области подсчитал, что для борьбы с сосульками и наледями на крышах зимой только в регионе необходимо 1000 специалистов-верхолазов. В масштабах всей страны понадобятся десятки тысяч таких работников. «К сожалению, простого и дешевого способа уничтожить сосульки нет. Но гораздо правильнее ликвидировать не последствия, а первопричину их появления. В подавляющем большинстве случаев это след-

ствие плохой теплоизоляции кровли. Если не заниматься ее утеплением, то новые сосульки будут постоянно появляться на месте старых, как отрубленные головы в сказках про Змея Горыныча», – такое сравнение приводит Игорь Колесов, заместитель руководителя коммерческой службы по кровельной системе ОП в Санкт-Петербурге ООО «Компания Металл Профиль», лидера по производству кровельных и фасадных систем в России.



пр. Александровской Фермы, д. 29, лит. Е.Г. 32, тел./факс +7 (812) 331-68-48;
ул. Боровая, д. 40, офис 2, тел./факс +7 (812) 318-33-58;
ул. Донецкая, д. 2, тел. +7 (812) 449-28-52;
г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 107, офис 59, тел. +7 (812) 643-03-75.



На правах рекламы

«Без политической воли властей решение «мусорной» проблемы нереально»

Екатерина Костина / В августе 2013 года приказом Министерства природных ресурсов и экологии РФ была утверждена «Комплексная стратегия обращения с твердыми коммунальными (бытовыми) отходами в РФ», определяющая на 17 лет действия России по утилизации бытовых отходов. Виктор Морозов, директор НП «Проектные организации Северо-Запада», высказал свои соображения по поводу этого документа. ➔

– Насколько стратегия оправдывает ваши ожидания как эксперта?

– Документ поражает своей неконкретностью. На мой взгляд, стратегия мало пригодна для реализации. По основным вопросам утилизации твердых бытовых отходов имеются серьезные замечания. Эти вопросы – организация переработки отходов, устройство полигонов для захоронения отходов, борьба с несанкционированными свалками, законодательные инициативы и финансовое обеспечение реализации стратегии.

По данным стратегии, в России производится около 60 млн тонн бытовых отходов в год. Переработка ТБО в настоящее время в основном представлена их сортировкой и отбором из них вторичного сырья. При этом сортировке подвергается не более 15% отходов. На полигоны и свалки поступает не менее 92% бытовых отходов, в том числе и без какой-либо переработки. Полигоны зачастую переполнены и, как правило, не отвечают требованиям безопасного захоронения ТБО. На несанкционированных свалках, естественно, никаких мер по соблюдению безопасности не предусмотрено. Количество свалок в разы превышает число зарегистрированных полигонов, а борьба с ними ведется совершенно неэффективно. Единственное, где мы не совсем отстали, это сбор отходов и их доставка к местам сортировки и захоронения. Здесь имеется необходимое оборудование, пусть и не самое совершенное, и достаточный опыт.

– Стратегия предполагает раздельный сбор ТБО. Вы против такой идеи?

– В сложившихся условиях, когда производимых отходов, захораниваемых на полигонах и свалках, ежегодно составляет более 55 млн тонн и отсутствует оборудование, необходимое для их переработки, следует отказаться от повторения пути, пройденного продвинутыми в утилизации отходов странами, в том числе и от раздельного сбора ТБО. Необходимо найти и применить такую технологию, которая в сжатые сроки позволит справиться с этим нарастающим потоком отходов. Примером подобной технологии может служить высокотемпературная технология «Пироксел» (температура в рабочей зоне переработки отходов составляет 1100–1500 градусов, в зоне очистки дымовых газов – 1200–1050 градусов). Эта технология разработана Всероссийским научно-исследовательским институтом электротермического оборудования (ВНИИЭТО, Москва).

– В чем преимущества технологии «Пироксел»?

– Главное, она не оставляет после переработки отходов каких-либо остатков, требующих захоронения на полигонах, то есть полигоны не требуются. Селективный сбор отходов и их сортировка перед переработкой также не нужны. Уровень влияния на окружающую среду выбросов заводов с применением технологии «Пироксел» настолько мал, что они могут размещаться в промышленных зонах городов. И что особенно важно, технология обеспечивает за один передел переработку всех собранных бытовых, любых медицинских и части промышленных отходов, делая тем



самым ненужным огромное количество оборудования, обеспечивающего переработку отходов в практикуемых сегодня технологиях. Применение ее освобождает нас от необходимости дополнительного вложения огромных средств закупку оборудования. В результате переработки отходов потребитель получает четыре экологически чистых полезных продукта. Из тонны подвергнутых переработке отходов поступает на продажу 850 кВт • ч электроэнергии или 3 Гкал тепла (наряду с теплом возможно получение холода), 170 кг остреклованного гранулированного шлака базальтового типа, используемого в строительстве, и 30 кг металла в слитках или изделиях. Замена доходов от продажи вторичного сырья, получаемого от селективного сбора и сортировки отходов, с лихвой окупается продажей перечисленных выше продуктов.

Производства предлагаемой технологии герметизированы, управление технологическим процессом автоматизировано, дымовые газы проходят трехступенчатую очистку, обеспечивающую соблюдение требований отечественных и зарубежных нормативов по охране окружающей среды. Состав отходящих газов – в основном водяной пар и азот, кислорода – 4%, содержание углекислого газа – до 5–7%. Капитальные вложения в 2–3 раза ниже, чем в мировой практике, и составляют 15 тыс. рублей на тонну мощности производства, окупаемость строительства укладывается в пять лет и менее. Принятый модульный подход позволяет осуществлять строительство заводов от 5000 до 500 тыс. тонн.

Заводы по технологии «Пироксел», по сути, являются производствами, производящими энергию и вторичное сырье из постоянно возобновляемого источника (из отходов) и попутно утилизирующие отходы.

– Что делать с несанкционированными свалками, как решить проблему их образования?

– Одна из главных причин образования свалок – это поведение перевозчика отходов (юридического лица). Сегодня он

имеет право выбора, куда везти отходы – на завод, на полигон или в соседний лес. Привезешь отходы на завод или полигон – необходимо платить за переработку или за их захоронение из собственных средств, а в лес – бесплатно. Против доставки отходов на завод и полигон действует экономический стимул. Предлагается принять достаточно простое решение – изменить финансовые потоки, это прерогатива регионов. За факт доставки отходов должен платить не перевозчик, а завод или полигон как за сырье для обеспечения собственной деятельности. Источник финансирования один – взносы граждан за утилизацию отходов. Подобная мера позволит прекратить новое образование большей части несанкционированных свалок.

Вторая причина (значительно меньшая, но более сложная) – обычные граждане. Необходимо просить их довозить (донести) мусор до любых контейнеров, грозя при неисполнении серьезными штрафами, при этом дополнительно установить в необходимых местах эти контейнеры. Реализация второго предложения позволит окончательно покончить с образованием новых несанкционированных свалок. Следует иметь в виду, что с уменьшением количества несанкционированных свалок возрастет нагрузка на полигоны, к этому надо быть готовыми.

– Какие еще механизмы нужно воплотить в жизнь, чтобы в России заработала стратегия по обращению с ТБО?

– Необходимо реализовать три законодательных инициативы. Ввести сбор с производителей продукции и с импортеров за утилизацию упаковки поставляемых ими товаров. Производитель и импортер любой упаковки, требующей переработки или захоронения, должен оплачивать эти работы. Также необходимо создать утилизационный фонд твердых бытовых отходов, включив в него средства, собираемые с жителей, с производителей и с импортеров товаров. Расходование средств фонда производить только на нужды переработки бытовых отходов. Еще следует ввести

ограничения, допустим с 2025 года, на сбор и захоронение на полигонах бытовых отходов, не подвергнутых переработке, а с 2030 года ввести запрет на захоронение остатков переработки бытовых отходов на полигонах.

Без создания утилизационного фонда и наличия политической воли государственной власти решение бытовой «мусорной» проблемы России нереально. В середине 2010 года в Петербурге в квитанциях на оплату жилья еще присутствовала строка «Вывоз твердых бытовых отходов». Она свидетельствовала, что с каждого жителя за вывоз отходов взимается по 2,9 рубля с 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц. Если ограничиться населением городов и поселений городского типа, то сегодня сумма ежегодных поступлений в утилизационный фонд составит не менее 80 млрд рублей.

Для строительства перерабатывающих мощностей по технологии «Пироксел», обеспечивающих к концу действия стратегии безотходную утилизацию бытового мусора, производимого в стране, требуется около 50 млрд рублей ежегодно. С учетом финансового вклада производителей и импортеров в утилизационный фонд средств на сбор отходов, их транспортировку и строительство заводов будет вполне достаточно. Подобное строительство обеспечит полный отказ от использования полигонов. В период действия стратегии приоритет должен быть отдан безотходной технологии мусоропереработки, на начальных этапах действия стратегии селективный сбор отходов необходимо совместить с работой станций сортировки отходов, прочие формы утилизации бытовых отходов должны использоваться с ограничениями, вызываемыми сложившейся обстановкой.

– Какие изменения необходимо внести в стратегию, чтобы она была работоспособной?

– Во-первых, определить приоритетную технологию мусоропереработки в стране, при этом учесть, что она должна быть безотходной. Во-вторых, запретить строительство полигонов, не обеспечивающих безопасность захоронения, приводить в порядок действующие полигоны. Новые полигоны строить по мере потребности. Определить рекомендации по борьбе с несанкционированными свалками. В-третьих, ввести сбор на утилизацию упаковки с производителей продукции и импортеров. В-четвертых, создать платный фонд из сборов, получаемых от жителей за утилизацию ТБО, и сборов с производителей товаров и импортеров за утилизацию упаковочной тары. В-пятых, ограничить с 2025 года захоронение на полигонах ТБО, не подвергнутых переработке. И наконец, вернуться к сложившейся в утилизации ТБО терминологии.

цифра

60 млн тонн

бытовых отходов в год производится в России

Теплоизоляция согреет рынок

Екатерина Костина / По оценке аналитиков, объем рынка теплоизоляционных материалов в России в 2013 году вырос на 9% и составил не менее 52 млн куб. м. В ближайшие годы участники рынка ожидают рост потребления теплоизоляционных материалов на 8-9% в год. ➔

Согласно данным компании «Строительная информация», на волокнистые виды теплоизоляционных материалов приходится около 70% совокупного объема потребления в строительстве. В этой группе доля каменной ваты несколько выше – 40%, стекловата занимает меньшую долю – 31%. На долю экструдированного пенополистирола приходится около 9% в объеме потребления теплоизоляционных материалов, и около 20% занимает продукция из вспененного пенополистирола.

«Минеральную (каменную) вату в России выпускают не менее 33 компаний. Количество производственных площадок еще больше – 42. Это связано с тем, что ряд компаний владеет несколькими заводами в разных регионах страны. Например, группа компаний ROCKWOOL имеет четыре завода, компания «ТехноНИКОЛЬ» – пять заводов, производственно-инвестиционная компания «Челябинский завод теплоизоляционных изделий» – два завода», – рассказала Наталья Скороходова, исполнительный директор компании «Строительная информация».

Она добавила, что выпуск стекловаты осуществляется пятью компаниями – «Урса Евразия», «Сен-Гобен», «Кнауф Инсулейшн», «Новгородский завод стекловолокна» и «Ивотстекло». Компания «Урса Евразия» выпускает стеклянную вату на двух заводах. Также две производ-

ственные площадки у компании «Кнауф Инсулейшн».

«Производством вспененного пенополистирола занимаются не менее 136 производителей (148 заводов). Крупнейшим производителем является компания «Мосстрой-31». Экструдированный пенополистирол выпускают не менее 18 компаний. Лидерами в этом сегменте являются компании «Пеноплэкс» (работает шесть производственных площадок в разных регионах страны) и «ТехноНИКОЛЬ» (имеет также шесть заводов по выпуску экструдированного пенополистирола)», – говорится в исследовании компании «Строительная информация».

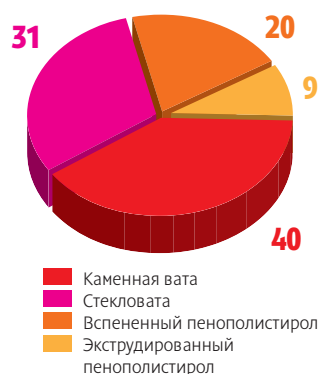
Рынок каменной ваты является достаточно насыщенным, с большим количеством производителей

«В Северо-Западном регионе в целом значительная доля продаж каменной ваты приходится на привозную продукцию, в том числе на продукцию Ragoc. Также привозится много экструдированного пенополистирола. Компания «Урса» везет продукцию с подмосковного завода, «ТехноНИКОЛЬ» – из Рязани, «Теплэкс» – из Нижнего Новгорода», – прокомментировала Наталья Скороходова.

Ирина Садчикова, директор по маркетингу и стратегическому развитию компании ROCKWOOL Russia Group, отметила, что рынок каменной ваты является достаточно насыщенным, с большим количеством производителей. «Говоря о структуре рынка, мы можем сказать, что практически все крупные компании – производители теплоизоляции уже представлены в регионе, и перераспределения долей не ожидается», – прокомментировала она.

По ее словам, на сегодня существует большой выбор теплоизоляции. «Продукция из каменной ваты, производством которой занимается компания ROCKWOOL, благодаря своим свойствам негорючести, эколо-

Типы потребления теплоизоляционных материалов, %



Источник: данные компании «Строительная информация»

гичности и долговечности является самой востребованной. Ее доля на рынке минераловатной продукции составляет около 70%», – прокомментировала эксперт.

«В марте текущего года на заводе ROCKWOOL в Выборге будет запущена линия по производству материала «ЛАЙТ БАТТС СКАНДИК». Данный продукт широко востребован на рынке, особенно среди частного домостроения. Его уни-

кальность состоит, прежде всего, в революционном качестве волокон каменной ваты, которые позволяют подвергать готовые плиты компрессии до 60%. Инвестиции в новое оборудование составят более 400 млн рублей. В этом году мы прогнозируем умеренные темпы роста продаж на материалы для теплоизоляции и звукоизоляции зданий и стабильное развитие рынка», – подчеркнула Ирина Садчикова.

МНЕНИЕ



Лев Марголин, директор по строительству компании Mirland Development Corporation:

➔ На протяжении нескольких лет мы наблюдаем рост и расширение рынка теплоизоляционных материалов (ТИМ). В среднем каждый год, начиная с 2008-го, он прибавляет по 8-11%. В Петербурге уверенный рост показывают теплоизоляционные материалы из каменной ваты и пенополистирола. Для нас как строителей экоматериалов «Триумф Парк» особенно важно то, что растет спрос на экологичные материалы и натуральное сырье, в частности на каменную вату. Рост на рынке ТИМ обусловлен различными инициативами государства в области энергосбережения, ростом тарифов на ЖКУ и доходов населения. Оказывает влияние на этот рынок и развитие строительной области в целом, темпы застройки и ввода коммерческих и жилых объектов в эксплуатацию. Ситуация с ценами стабильная на протяжении нескольких лет: производство налажено, конкуренция присутствует, поэтому цены изменяются скорее в соответствии с инфляцией. Не думаю, что в 2014 году ситуация изменится кардинально.



Ирина Садчикова, директор по маркетингу и стратегическому развитию компании ROCKWOOL Russia Group:

➔ Наша компания производит тепло- и звукоизоляционные материалы на основе каменной ваты. На территории России расположены четыре завода ROCKWOOL: в Ленинградской, Московской, Челябинской областях и Республике Татарстан.

Владимир Самохвалов, коммерческий директор СТД «Петрович»:

➔ На рынке теплоизоляции Петербурга невысокий уровень конкуренции, это связано с удаленностью производственных мощностей. Среди основных игроков этого сегмента строительного рынка можно отметить компании «Роквул», «Парок», «ТехноНИКОЛЬ», «Урса», «Изювер», «Кнауф», «Пеноплэкс». В Петербурге и Ленобласти располагают свои заводы «Роквул» и «Пеноплэкс», а остальную продукцию завозят из других регионов РФ, например Великого Новгорода, Твери, Москвы, Рязани и др. На протяжении последних лет основной рост показывают продукты из каменной ваты и экструдированного пенополистирола. Эти сегменты рынка все так же будут показывать рост на уровне в 10-15%. На рынке стекловаты продолжается стагнация. В следующем году он останется на прежнем уровне.



ПЕНОПЛАСТ
от производителя

- Листовой пенопласт для строительства
- Изделия из пенополистирола
- Фасадные термопанели с клинкерной плиткой



ЗАО «ПАРКОН ПЛЮС»
Тел./факс: +7 (812) 327-62-96, 493-40-47
Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
ул. Домостроительная, 10, литера Д
www.parkon-penoplast.spb.ru

РЕКЛАМА

11 ФЕВРАЛЯ ПРАЗДНУЕТ 60-ЛЕТНИЙ ЮБИЛЕЙ
ВЛАДИМИР ВАСИЛЬЕВИЧ КОНДРАТЕНКО,
ПРЕЗИДЕНТ АССОЦИАЦИИ «БЕТОН СЕВЕРО-ЗАПАД»

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ВАСИЛЬЕВИЧ!

**ПРИМИТЕ ТЕПЛЫЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ
С ЮБИЛЕЕМ!**

**ВЫ – НАСТОЯЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ В СВОЕМ ДЕЛЕ, ТАЛАНТЛИВЫЙ
РУКОВОДИТЕЛЬ, НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР И ДОБРЫЙ ТОВАРИЩ.
ВАМ ПРИСУЩИ ОТВЕТСТВЕННОЕ ОТНОШЕНИЕ К ДЕЛУ,
ТРУДОЛЮБИЕ, УМЕНИЕ ПЛАНИРОВАТЬ И ЧЕТКО ПРЕДУГАДАТЬ
ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И СЕВЕРО-ЗАПАДА.**

**ЖЕЛАЕМ ДОБРА, УДАЧИ, ЗДОРОВЬЯ И СВЕРШЕНИЯ
ЗАДУМАННЫХ ПЛАНОВ! ПУСТЬ РЯДОМ С ВАМИ ВСЕГДА БУДУТ
ВЕРНЫЕ ДРУЗЬЯ, А ВАША ЖИЗНЬ БУДЕТ СОГРЕТА ТЕПЛОМ
И ЛЮБОВЬЮ БЛИЗКИХ ЛЮДЕЙ!**

БЕТОН

ЧЛЕНЫ АССОЦИАЦИИ «БЕТОН СЕВЕРО-ЗАПАД»



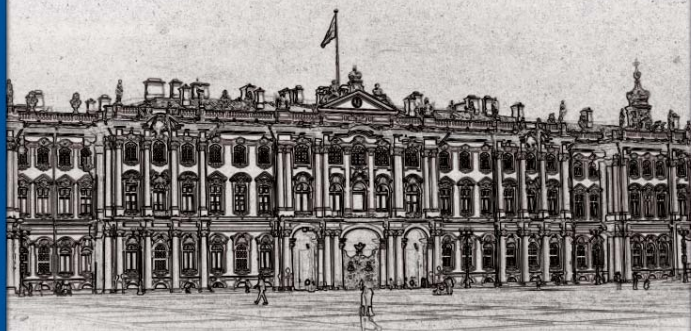
РЕКЛАМА

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ВАСИЛЬЕВИЧ!

**ПРИМИТЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ
С ДНЕМ ВАШЕГО РОЖДЕНИЯ!**

Ваша плодотворная деятельность как руководителя, обладающего колоссальным управленческим опытом, умеющего принимать верные решения и брать на себя ответственность, вызывает огромное уважение.

Желаем Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, благополучия и оптимизма! Пусть каждый день будет наполнен новыми идеями, делами, радостями и приносит удачу в реализации всех планов и начинаний в Вашей профессиональной деятельности на благо Северной столицы!



КОМПАКТ
CONSTRUCTION COMPANY

С уважением,
коллектив ЗАО «Компакт»

РЕКЛАМА

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ВОЕННО-
МОРСКОЙ
САЛОН



INTERNATIONAL
MARITIME
DEFENCE
SHOW

Уважаемый Владимир Васильевич! Примите поздравления с юбилеем!

Во многом благодаря Вашему грамотному управлению и знанию дела Ваша организация добивается высоких результатов.

Пусть же работа на столь значимом посту приносит Вам большую радость! От всей души желаем Вам стабильности в делах, терпения, крепчайшего здоровья, успехов, хорошего настроения, свершения самых смелых планов!

С уважением, коллектив ЗАО «Морской салон»



«ЧЕРЕЗ СОТРУДНИЧЕСТВО – К МИРУ И ПРОГРЕССУ!»

РЕКЛАМА

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ВАСИЛЬЕВИЧ!

КОЛЛЕКТИВ ЗАО «ПР И СС»
ПОЗДРАВЛЯЕТ ВАС С ЮБИЛЕЕМ!

Вас уважают за ответственность и добросовестность, трудолюбие и целеустремленность. Профессиональные знания и опыт позволяют Вам достигать положительных результатов в своей деятельности, находить решения сложных задач.

Примите самые искренние пожелания здоровья и счастья, силы духа и реализации всех намеченных планов! Пусть рядом с Вами всегда будут друзья и единомышленники!

РЕКЛАМА

Уважаемый Владимир Васильевич! Примите наши поздравления по случаю Вашего юбилея!

На протяжении многих лет для Вас главным является добросовестное, ответственное, высокопрофессиональное отношение к делу. Ваш опыт и неиссякаемая энергия являются залогом дальнейших успехов в Вашей активной многогранной деятельности. От всей души желаем Вам новых достижений на избранном пути, удачи во всех начинаниях, счастья и благополучия!

Коллективы ЗАО «Стройбетон»
и ООО «Стандартстрой»



РЕКЛАМА

12 февраля отмечает День рождения

Олег Васильевич Рыбин,

председатель Комитета по градостроительству и архитектуре,
главный архитектор Санкт-Петербурга

Уважаемый Олег Васильевич!

Примите наши самые теплые поздравления с Днем рождения!

За год работы в Комитете по градостроительству и архитектуре Вы успели заслужить признание и уважение коллег. Желаем Вам дальнейших успехов в работе, пусть результаты ее всегда будут позитивными, направленными на процветание Санкт-Петербурга. Ваша деятельность на посту председателя Комитета и главного архитектора города показывает Ваше серьезное отношение к делу, требовательность к себе и любовь к Санкт-Петербургу.

Пусть Ваша энергия и жизненный опыт помогают в любом начинании. Крепкого здоровья, благополучия и личного счастья Вам!

С уважением, коллектив Комитета
по градостроительству и архитектуре

Уважаемый Олег Васильевич!

Примите поздравления с Днем рождения от Службы государственного строительного надзора и экспертизы и от меня лично!

Ваш талант архитектора и многолетний управленческий опыт вызывают уважение у градостроительного сообщества Санкт-Петербурга. За каждым Вашим решением стоит глубокое исследование проблемы и понимание специфики устройства города на Неве, знание культуры Санкт-Петербурга и менталитета его жителей.

Желаю Вам крепкого здоровья, счастья, терпения и успеха во всех делах на благо Санкт-Петербурга.

С уважением, начальник Службы государственного
строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Л.В. Кулаков

Уважаемый Олег Васильевич!

Примите самые сердечные поздравления с Днем рождения!

Отрадно видеть на таком ключевом посту человека, неравнодушного к прекрасной архитектуре нашего города, имеющего положительный опыт работы в таких замечательных городах России, как Москва и Нижний Новгород.

От всей души желаю Вам энергии, крепкого здоровья, успеха во всех творческих начинаниях, новых побед в Вашей блестящей профессиональной деятельности, исполнения желаний, надежд и планов.

Искренне Ваш, и.о. председателя КГИОП
А.Г. Леонтьев

Уважаемый Олег Васильевич!

Примите поздравления по случаю
Вашего Дня рождения!

Желаю Вам успешной реализации планов и проектов,
профессиональных успехов и жизненной удачи, сил
и энергии для воплощения в жизнь задуманного.

Крепкого здоровья Вам и Вашим близким.

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



РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Васильевич!

Примите поздравления и наилучшие пожелания по случаю Вашего Дня рождения. За годы своей профессиональной и общественной деятельности Вы накопили огромный опыт организаторской работы и общения с людьми. Ваши особый управленческий почерк, взвешенный стиль принятия решений, глубокое знание и понимание происходящих в городе процессов снискали Вам заслуженное уважение и признание в обществе. От всей души желаем новых успехов в Вашей ответственной деятельности, надежной поддержки друзей и единомышленников.



С уважением, генеральный директор ГК «ЦДС» М.А. Медведев



Уважаемый Олег Васильевич!

Поздравляю Вас
с Днем рождения!

Ваш богатый опыт, профессионализм и прекрасное знание своего дела высоко ценят коллеги и специалисты. Я уверен, что Вам предстоит воплотить в жизнь еще очень много интересных проектов, сохранив и преумножив красоту, многоликость и многогранность Петербурга.

Хочу Вам пожелать дальнейшего развития и успехов в достижении поставленных целей.

А главное, пусть в этот день вокруг Вас соберутся самые близкие люди и подарят Вам свою дружбу и хорошее настроение!

С уважением,
президент Etalon Group
Вячеслав Заренков



РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Васильевич!
Примите поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!

Вы прошли большой, насыщенный профессиональный путь, состоялись как грамотный и компетентный руководитель, умеющий добиваться успеха в решении важных, ответственных задач.

В День Вашего рождения примите пожелания крепкого здоровья, неиссякаемой жизненной энергии, успеха в решении важнейших задач. Пусть Ваш управленческий потенциал, яркие лидерские качества, опыт всегда служат на благо города, а коллеги и подчиненные будут надежной опорой в столь ответственной работе.



С наилучшими пожеланиями,
коллектив ООО «НЭПС»
в лице генерального директора
В.А. Зозули

РЕКЛАМА

12 февраля
Олег Васильевич РЫБИН,
председатель Комитета
по градостроительству и архитектуре
Санкт-Петербурга
Елена Борисовна ЛАШКОВА,
генеральный директор ООО «ГЕОИЗОЛ»

13 февраля
Евгений Викторович ЮРТАЙКИН,
генеральный директор ЗАО «БалтТеплоСтрой»

15 февраля
Артем Александрович САЕНКО,
начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»
Леван Арнольдович ХАРАЗОВ,
генеральный директор ООО «БКН-Девелопмент»

Более подробную информацию смотрите
на сайте www.asninfo.ru

Не забыть поздравить с Днем рождения!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

17.02.2014

Точки роста:

Граница Выборгского
и Приморского районов

Технологии и материалы:
Рынок гидроизоляции

Инновации:
Проблемы внедрения
инноваций
на строительном рынке

24.02.2014

Приложение
«Финансы
и страхование»

Жилье
Реставрация

**Технологии
и материалы:**
Опалубочные
системы
Экспертиза

03.03.2014

Спецвыпуск
к МІРІМ-2014

10.03.2014

**Технологии
и материалы:**

Геодезические работы
и инженерные
изыскания
в строительстве

Экспертиза
Управление
и рынок труда

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

РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Васильевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!
Большой опыт административной
деятельности, признанные способности
организатора, высокие деловые и моральные
качества, личный авторитет позволяют
Вам сегодня возглавлять вверенный Вам
комитет и уверенно руководить
архитектурным развитием нашего города.
Желаем Вам счастья и успехов во всех
Ваших делах и начинаниях, творческого
долголетия, доброго здоровья
и благополучия.

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

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПОДПИСНОЙ
ИНДЕКС
ПО СПБ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ
14221

ПОДПИСНОЙ
ИНДЕКС
ПО СЗАО
83723

Подписку можно оформить, не покидая рабочего
места, и через подписные каталоги

• ООО «СЗА «Прессинформ»:
тел. 335-97-51, 786-50-08, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
• Каталог российской прессы «Почта России» —
через свое почтовое отделение

ПОДПИСНОЙ
ИНДЕКС
78774

Для оформления на 12 месяцев
РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ
необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции
по тел./факсу: (812) 605-00-50, по e-mail: podpiska@asninfo.ru

Название фирмы	
Адрес доставки с индексом	
Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте)	
Юридический адрес с индексом	
КПП	ИНН
Телефон	Факс
E-mail	
Ф.И.О. контактного лица	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2014 г.											
2015 г.											

М.П.

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты редакционной подписки

№ п/п	Наименование	Цена на 1 мес.	Цена на 6 мес.	Цена на 12 мес.	Коп-во
1	Газета «Строительный Еженедельник»	520,00	3 120,00	6 240,00	
2	Газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	180,00	1 080,00	2 160,00	
3	Газета «Строительный Еженедельник» и газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	700,00	4 200,00	8 400,00	

№ п/п	Название	Скидка, %
1	1-2	
2	от 3	5%
3	от 10	10%
4	от 20	15%
5	от 30	20%

Контактный тел./факс 605-00-50

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.otdelstroy.spb.ru



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА ФИАВСИ-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

Новый формат застройки от Киришского ДСК

Киришский Домостроительный комбинат, зарекомендовавший себя как надежный застройщик в родном городе и других регионах России, приступил к реализации принципиально нового для своего города жилого района «Солнечный».

Уникальность проекта – в сочетании мультиформатной застройки (многоквартирные дома и таунхаусы) с инфраструктурными элементами, необходимыми для комфортной и интересной жизни (спортивные сооружения, детские площадки, общественные здания, прогулочные зоны).

Жилой район «Солнечный» расположен на границах с лесной зоной территории пр. Героев и ул. Восточной, в шаговой доступности до школ, поликлиник, супермаркетов.

Получивший в последнее время в России признание таунхаус – хороший вариант для постоянного проживания семьи, которая хочет, оставаясь

в городе, чувствовать себя в доме комфортно и иметь достаточно жизненного пространства.

Планировки таунхаусов от 150 до 250 кв. м продуманы до мелочей, воплощая пожелания будущих владельцев. Можно выбрать дом с гаражом или с индивидуальным парковочным местом. В строительстве используются качественные современные материалы, обладающие высокими тепло- и звукоизоляционными свойствами.

На прилегающем земельном участке домовладельцы могут разбить газон, клумбу, организовать зону отдыха для себя, своих детей и приготовления барбекю. К преимуществам таунхаусов можно отнести не только непривычно большие площади, достаточный комфорт, но и сравнительно низкую цену (от 39 тыс. рублей за 1 кв. м).

«Жизнь по Вашим правилам» – не только европейская модель, но и возможная в Киришах реальность!



КИРИШСКИЙ
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОМБИНАТ

187110, Ленинградская обл.,
г. Кириши, шоссе Энтузиастов, д. 15
Тел.: 8 (81368) 2-30-04, (921) 655-2013
www.kdsk.ru