

**Выборы**

Представители строительного сообщества высказали мнение по поводу выдвижения кандидатуры Николая Кутына на пост президента НОСТРОЙ.

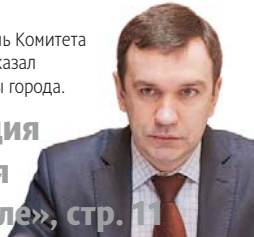
**Осознанный выбор, стр. 8**



**Энергетика и инженерная инфраструктура**

Андрей Бондарчук, председатель Комитета по энергетике Петербурга, рассказал о модернизации энергосистемы города.

**«Новая концепция теплоснабжения появится в апреле», стр. 11**



**Зарубежная недвижимость, стр. 15 • Новости регионов, стр. 20**



**↓**

## Зоопарк остался без городских денег

Совет по инвестициям одобрил концепцию создания нового городского зоопарка. Для размещения объекта Комитет по инвестициям предлагает сразу три площадки на границе города и области. За свой счет строить зоопарк город отказался, а потенциальному инвестору объект может обойтись в 20 млрд рублей. (Подробнее на стр. 2) ↗

Надежность **СЕВЗАП** Ответственность **МЕТАЛЛ**

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА**

**320-92-92 325-58-04**

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

**ЭП** Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»

Проводит экспертизу

- Проектной документации
- Результатов инженерных изысканий
- Проверку достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков  
Гибкая система расчетов  
Высокий профессионализм

Свидетельство об аккредитации  
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013

195112, Санкт-Петербург,  
Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401  
Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02  
<http://spb-exp.ru> e-mail: [info@spb-exp.ru](mailto:info@spb-exp.ru)

**3Д-МЕТАЛЛ**

Производим, продаем:  
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм  
Гибочные изделия из арматуры

**3D Metall**

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
5-й Верхний проезд, д. 16,  
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

**ЛСР Базовые**

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

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

ЩЕБЕНЬ БЕТОН ПЕСОК

**С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!**

10 лет

РЕКЛАМА

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Строитель ООО «Отделстрой»  
[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**Выходные данные**



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

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

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

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

**Главный редактор:** Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@asninfo.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@asninfo.ru

**Над номером работали:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,  
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

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

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.  
Подписной индекс в СЗФО – 83723.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и государственях, в региональных 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» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам (специальными – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Паргюловская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 39  
Подписано в печать 14.03.2014 в 17:00



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



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



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



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



**КАИССА**  
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



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

# Три пути для зоопарка

**Михаил Немировский** / Совет по инвестициям одобрил концепцию создания нового городского зоопарка. Для размещения объекта Комитет по инвестициям предлагает сразу три площадки на границе города и области. За свой счет строить зоопарк город отказался, а потенциальному инвестору объект может обойтись в 20 млрд рублей. ➔

Новую концепцию городского зверинца на заседании совета представил архитектор Филипп МакКормик. Именно его проект многофункционального зоопарка в английском Честере лег в основу нового петербургского зоопарка. Британец выступил консультантом Комитета по инвестициям и разработал функционал проекта на безвозмездной основе. Архитектор предложил создать зоопарк модульного типа, разделенный на отдельные зоны по зоогеографическому принципу – либо по континентам, либо по климатическим

участка, как, например, прошлый проект в Юнтолово, и может быть реализован на любой выбранной Смольным территории. Впрочем, окончательно место строительства еще не определено. Как рассказала глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк, сейчас рассматриваются три потенциальных участка под строительство объекта. Первый находится в Курортном районе близ Белоострова. Территория в 128 га ограничена ЗСД и Приморским шоссе. Второй участок комитет нашел в Юкках рядом

на аренде. Около 700 млн в год уйдет на обслуживание будущего объекта. Сроки строительства госпожа Бабюк назвать затруднилась. При этом Смольный, по ее словам, намерен максимально сократить бюджетное участие в новом проекте. Строительство и техническую эксплуатацию объекта переложат на плечи потенциального инвестора. Объем инвестиций составит от 11 до 20 млрд рублей в зависимости от количества павильонов. Как признался председатель комитета, с большой долей вероятности дело ограничится строительством только одного модуля. Будут ли построены остальные – зависит от возможностей и желания инвестора. Конкурсы на архитектурный эскиз объекта в комитете обещали объявить уже в 2014 году.

Ирина Бабюк также рассказала, что на территории действующего зоопарка после переезда животных может быть организован либо образовательный зоологический центр, либо рекреационная контактная зона, где будут обитать мелкие животные. Губернатор города Георгий Полтавченко заявил, что дальнейшую судьбу действующего зоопарка должны решить сами жители города. Он поручил ведомству подготовить общественный опрос на тему развития действующего зверинца и выбору участка для нового.

## Авторы проекта предложили создать зоопарк модульного типа, разделенный на отдельные зоны по зоогеографическому принципу

зонам. Каждая из таких зон будет покрыта большим куполом, переходы из зоны в зону, скорее всего, также будут закрытыми. На входе в зоопарк планируется организовать большую гостевую зону, где будут работать кассы и объекты торговли. Вход в welcome-hall будет бесплатным. По задумке эксперта, строительство зоопарка следует разбить на этапы. На первом этапе будут построены гостевая зона, парковка и три первых модуля-павильона. На втором этапе – еще два павильона и объекты коммерции: гостиница, кинотеатр, спорткомплекс, конгресс-холл.

Визуализация британского архитектора базировалась на параметрах участка на Ржевке. При этом, по словам эксперта, специфика проекта в том, что он не привязан к особенностям конкретного

с пос. Дранишники. Площадь участка – 500 га. Этот вариант осложнен тем, что часть территории находится в собственности Ленобласти. А вышеупомянутый участок на Ржевке, ограниченный Рябовским шоссе, Лесопарковой ул. и КАД, имеет площадь 600 га. Этот участок, по мнению господина МакКормика, имеет наилучшую транспортную доступность и экологический фон. Однако часть участка на Ржевке находится сейчас в федеральной собственности. Для реализации проекта нужно 150 га земли, а сам зоопарк займет 50 га.

По расчетам комитета, посещаемость нового зоопарка составит 1,6 млн человек в год. К 2017 году, при ежегодном росте посещаемости в 6%, чистая прибыль проекта составит 850 млн рублей в год. 267 млн рублей ежегодно планируется зарабатывать

цифра

1,6 млн

посетителей в год планирует принять новый городской зоопарк

## вопрос номера

**На прошлой неделе прошла международная выставка MIPIM. Насколько, на ваш взгляд, она была результативной для петербургской делегации?**

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

– Для Петербурга она была вполне успешной. У города был свой стенд, отличная деловая программа. Были достаточно крупные подписания, достигнуты договоренности по ряду знаковых проектов. В этот раз не было чего-то особенного, яркого, вычурного. Но было так, как должно быть на выставках, – переговоры, представление городских проектов, обсуждение в кулуарах. Благодаря участию делегации окреп имидж Петербурга на международной арене, а это и есть главная цель таких мероприятий.

**Павел Гончаров, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, директор форума PROEstate:**

– Участие Петербурга в MIPIM в этом году было обширным, что отметили участники выставки, в том числе инвесторы, за которых город активно борется. Особенно на фоне отсутствия стенда города в прошлом году. В этот раз город подписал несколько соглашений с инвесторами. По-моему, такой формат для города здесь был реализован впервые. На стенде была действительно интересная деловая программа, которая, кажется, охватила все ключевые направления развития города. Презентации проектов были сделаны на достойном международного мероприятия уровне. На мой взгляд, город достиг своих целей от участия в MIPIM – привлек к себе внимание инвесторов.

**Леван Харазов, генеральный директор ООО «БКН-Девелопмент»:**

– Во время выставки MIPIM в Каннах была солнечная погода, рядом плескалось Средиземное море. А мы знаем, как солнце и вода благотворно влияют на психику человека. В Петербург все вернулись в хорошем настроении, наполненные новыми идеями и намерениями. Результаты

выставки – это дискуссия, общение, которые, на мой взгляд, прошли на высшем уровне и имели успех. Жизнь покажет, каковы будут итоги этих переговоров в течение ближайших месяцев.

**Олег Барков, генеральный директор «Ханса СПб Девелопмент»:**

– От оценки петербургского стенда воздержусь, но в целом выставка прошла «на ура». Видно, что MIPIM оправился от кризиса. По объему экспозиций, по насыщенности деловой программы выставка вышла на докризисный уровень. Стало ясно, что рынок коммерческой и жилой недвижимости на подъеме.

**Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН:**

– В 2014 году представительство Петербурга на юбилейной выставке MIPIM было чрезвычайно мощным. По численности петербургская команда побила собственный рекорд. Кроме того, на выставке были представлены современные стенды отдельных петербургских компаний.

Презентации вызвали живой интерес и много вопросов участников выставки. На мой взгляд, представить MIPIM без России уже невозможно. И Петербург в этом плане является одним из локомотивных регионов, в отношении которого заметно значительное внимание западных экспертов.

**Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa:**

– Наша компания проделала огромную подготовительную работу к выставке MIPIM. Мы за полтора месяца до начала форума обсудили, согласовали расписание и организовали встречи с потенциальными для нашего фонда инвесторами. Это касается как российских компаний, так и зарубежных. Поэтому мы остались довольны результатами выставки, для нашей компании она прошла успешно. Мы пообщались со всеми, с кем хотели, и обсудили различные варианты инвестирования в наши проекты.

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



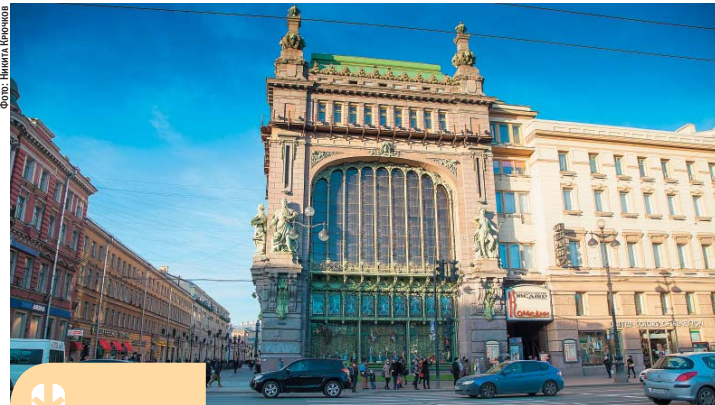
# «Елисеевский» проиграл битву за кафе

**Максим Еланский** / Дошедший до Высшего арбитражного суда известный в Петербурге «Елисеевский магазин» так и не смог отстоять право на размещение у своего здания летнего кафе. Тем самым ВАС подтвердил законность нормативных регламентов Северной столицы, ограничивающих установку временных объектов в исторической части города. ➔

Высший арбитражный суд РФ на прошлой неделе отказал основному арендатору «Елисеевского магазина» на Невском пр. в пересмотре решений судов нижних инстанций по тяжбе бизнесменов и Комитета по управлению городским имуществом. Разбирательство сторон касалось правомочности установки летнего кафе на прилегающей к зданию территории.

В июле прошлого года ООО «Магазин купцов Елисеевых» обратилось в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с требованием признать недействительным распоряжение КУГИ об отказе предоставления в аренду торговой компании участка площадью 40 кв. м на Малой Садовой ул. у пересечения с Невским пр. Организация планировала с 1 мая по 1 октября разместить на данной площадке летнее кафе, а с 5 декабря по 15 января – рождественские прилавки. Однако арбитражный суд принял сторону КУГИ, согласившись с доводами о том, что размещение временных объектов на Малой Садовой противоречит архитектурно-художественному регламенту соседнего Невского пр. и прилегающих территорий. Аналогичные решения были приняты и в апелляции, и в окружном арбитражном суде.

Судьи ВАС также посчитали, что оспариваемый «Елисеевским» отказ КУГИ в предоставлении аренды соответствует закону и другим нормативным правовым актам. Основания для иных оценок у суда надзорной инстанции отсутствуют.



Летнее кафе у «Елисеевского магазина» потерпело фиаско

Стоит отметить, что летнее кафе «Елисеевского магазина» на Малой Садовой уже работало в 2012 году. Правда, без разрешительных документов. Освободить участок от временных строений удалось только после вмешательства в дело ГУП «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» (ЦПЭИГИ), работающего в одной связке с КУГИ и занимающегося непосредственно «очисткой» городских улиц от незаконно возведенных объектов. Сами представители «Магазина купцов Елисеевых» отказались комменти-

ровать судебную тяжбу. В КУГИ подчеркивают, что удовлетворены исходом дела, несмотря на прецедент, который выражен в том, что компания решила опротестовать все решения судов нижних инстанций.

«В большинстве своем по данным делам компании обычно не судятся с комитетом. Так как сам объект претензий временный, а судебный процесс может длиться достаточно долгое время. Случай с «Елисеевским» в большей степени исключение», – рассказывает пресс-секретарь КУГИ Оксана Шульга.

По ее словам, проводимая комитетом работа направлена на предотвращение и недопущение незаконной предпринимательской деятельности с использованием недвижимости, в том числе веранд и летних кафе. В этом году аналогичная политика будет продолжена. К работе с проблемными объектами будут подключены прокуратура и ЦПЭИГИ. В самом центре новых заявок на снос незаконных веранд или пристроев нет. По словам руководителя пресс-службы ведомства Максима Воронцова, пока по данным объектам просто не начался сезон. «Как только начнем получать заявки от районных подразделений КУГИ, так сразу будем их исполнять. Поблажек никаких делать не будем», – отмечает он.

Между тем эксперты говорят, что проводимая городом политика по летним кафе имеет две стороны медали. По словам руководителя отдела торговых помещений ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Ольги Аткачис, беспорядочное скопление временных конструкций создает неудобства жителям и гостям города, особенно в историческом центре Петербурга. Поэтому, ориентируясь на жалобы горожан, КУГИ приходится принимать жесткие меры. «С другой стороны, отсутствие открытой террасы в летний период существенно сказывается на выручке кафе и ресторанов. Поэтому владельцы заведений вынуждены искать альтернативные возможности организации комфортного отдыха посетителей в теплое время года», – отмечает специалист.

## БЭСКИТ®

21 год  
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины связи прибором «ИДС-1»**

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

## LEGENDA

INTELLIGENT DEVELOPMENT

### КУПИМ

лучшие земельные участки в Санкт-Петербурге

**НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА**  
многоквартирных жилых домов

тел. 8 931 210-47-99  
invest@legenda-dom.ru

## 26-27 МАРТА

### 7 конкурсов ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР

Конкурс состоится 26 марта 2014 года в СПб ГБПОУ «Колледж метростроя»

Награждение победителей конкурса состоится в торжественной обстановке 27 марта 2014 года в 16:00 во Дворце труда (Белый зал)

Основной целью конкурса является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике

Генеральный оператор конкурса – Петербургский строительный центр **324-99-97**

Договные партнеры

**KNAUF** **ЭНЕРГИ** **СТРЕТ**

Интернет-партнеры

**BN.RU** **stroypuls.ru**

Генеральный информационный партнер

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Информационные партнеры

**Стойкоха** **группа газет** **БН**

**СТРОЙПАРК** **ГОРИЗОНТ**

При поддержке

**INFSTROY**

## Транспортные итоги

Лидия Горбуркова / Комитет по транспорту Петербурга отчитался об итогах работы в 2013 году. По словам председателя комитета Александра Воробьева, в прошлом году в мегаполисе было перевезено 1,7 млрд пассажиров, что больше на 4% по сравнению с показателями 2012 года. Одним из перспективных направлений в деятельности комитета чиновник назвал работу по развитию выделенных полос общественного транспорта.

Александр Воробьев отметил, что 43,5% людей в Петербурге в 2013 году выбирали для передвижения метрополитен, 38,1% – автобусные маршруты и 18,4% от общего числа всех пассажиров Петербурга ездили на трамваях и троллейбусах.

Председатель Комитета по транспорту рассказал, что согласно постановлению правительства РФ к 2020 году 50% пассажирского автотранспорта Петербурга должно быть переведено на газомоторное топливо. Пока на метане в городе ездят всего 45 автобусов, которые заправляются газом на единственной специализированной заправке ОАО «Газпромнефть», расположенной на Пулковском шоссе. Для перевода требуемого числа автобусов на газомоторное топливо в Петербурге не хватает соответствующей инфраструктуры, констатировал чиновник.

«В разработке находятся 10 адресов, по которым предполагается строительство новых АГЭС. Мы ждем конкретных предложений от бизнеса по организации данной инфраструктуры», – прокомментировал господин Воробьев. Также он подчеркнул, что Смольный рассматривает вариант с открытием газовых модулей и на существующих автозаправках.

Отвечая на вопрос журналистов о том, какая судьба ждет терминал Пулковско-2, чиновник отметил, что правительство города пока точно не определилось, как будет идти дальнейшее развитие объекта. Однако господин Воробьев не исключил, что там может разместиться единый центр документов для мигрантов.

«Речь идет о некоем объекте инфраструктуры, который позволит гражданам, приезжающим в город на работу, получить весь комплекс услуг в одном месте. Согласно этому варианту, там могут появиться подразделения контрольных органов, ФМС, представительства работодателей», – рассказал Александр Воробьев.

Отвечая на вопрос «Строительного Еженедельника» о перспективах строительстве выделенных линий для общественного транспорта в Петербурге, глава ведомства отметил, что в настоящее время идет подготовительная работа и прорабатывается необходимость создания «выделенки» в каждом из районов города. «Мы готовим перечень участков, где можно организовать выделенное движение, потому что без таких полос у общественного транспорта будущего нет. Среди перспективных участков можно отметить Южную планировочную зону, которая охватывает район Пушкина, Колпино и территорию рядом с аэропортом Пулково. Также данные объекты необходимы на направлениях с вылетными магистралями и для участков, где предполагается движение через мост», – заключил глава Комитета по транспорту.

# Отказ от «долевки» ударит по рынку

Михаил Немировский / Российское правительство готово отказаться от механизма долевого строительства в пользу более активной работы застройщиков и покупателей жилья с банками. Об этом на выставке MIPIM в Каннах заявил глава Минстроя РФ Михаил Мень. Участники рынка уверены, что «благие намерения» правительства приведут к повышению цены «квадрата» и стагнации рынка жилья. ➔

По словам министра строительства и ЖКХ, российские власти рассчитывают, что отмена долевого строительства позволит снять проблему обманутых дольщиков и роста обязательств органов власти перед ними. Сегодня решение проблем жертв долевого строительства целиком и полностью лежит на плечах исполнительной власти субъектов Федерации. «В правительстве сейчас довольно активно обсуждается уход от долевого строительства и переход к взаимодействию между покупателем и девелопером полностью через банковскую конструкцию», – пояснил Михаил Мень. Как уточнил министр, для отказа от механизма долевого строительства власти будут ждать удобного момента. Сделав данный шаг будет в том случае, если принятие этих мер не ухудшит ситуацию на рынке. Кроме того, для этой инициативы нужна и соответствующая подготовка финансовых организаций. «Банки должны активизироваться и предложить покупателям такой же продукт, какой предлагают застройщики», – подчеркнул министр. По его словам, для перехода на новую систему понадобится минимум пять лет.

## На радость банкирам

По всей видимости, министерство имеет в виду механизм проектного финансирования жилищного строительства, который обсуждается профессиональным сообществом уже давно. Более того, около двух лет проект такого механизма лежит на рассмотрении в Госдуме РФ. Главная задача такого механизма – создание безопасных условий для инвестирования гражданами личных средств в строительство жилья. Как рассказал президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович, идеальная схема взаимодействия в деле покупки жилья на первичном рынке

## По словам министра, для отказа от схемы долевого участия и перехода на новую систему потребуется минимум 5 лет

выглядит так: застройщик после получения полного пакета разрешительной документации приходит в банк и оформляет кредит на строительство объекта. В течение всего срока строительства банк-кредитор осуществляет надзор за строительством, в том числе следит за целевым использованием средств, пресекая случаи мобилизации ресурсов. То есть сам банк выступает гарантом завершения строительства объекта. Когда застройщик достроит дом, он начинает продавать квартиры, и в этом случае банк предоставляет физлицам ипотечные кредиты. Покупатели с помощью банка рассчитываются с застройщиком, он получает свою долю прибыли, и все оказываются в выигрыше. В целом банкиры с радостью встретят инициативу Минстроя, потому как это позволит финансовым организациям аккумулировать на счетах больший объем средств. «Банки всегда говорили, что долевое участие – это повышенные риски для граж-



дан. И хотя принят федеральный закон, который несколько снижает риски, в случае банкротства компаний дольщики оказываются ни с чем», – уверен господин Джикович. По мнению главы ассоциации, сегодня нужно внедрять систему, которая будет действовать аналогично страхованию вкладов в банковском сообществе, то есть некие меры прямого действия, которые гарантируют гражданам компенсации в случае банкротства застройщика. В то же время эксперт признал, что отказ от «долевки» станет ударом по небольшим застройщикам, которые неизбежно испытывают проблемы с получением кредитования. «Сегодня банки кредитуют тех девелоперов, которым они доверяют, у которых есть кредитная история. И получить

Алексей Белоусов. Кроме того, по словам участников рынка, отказ от долевого участия серьезно повысит цену квадрата. Привлечение дольщиков на первоначальных этапах строительства позволяет снизить цену жилья, а значит, делать его доступным. «Если вся расходная часть строительства будет покрываться только банковскими кредитами, стоимость квадратного метра вырастет как минимум на ставку кредитования», – уверена директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова. Деньги дольщиков – это, по сути, бесплатный ресурс для строителей, а стоимость кредитов банков гораздо дороже. Так, за несколько лет строительства дома строителям придется выплатить банку 20-30% стоимости кредита. Кроме того, встанет вопрос, связанный со сроками строительства. «Если продажи можно будет вести только после сдачи дома и оформления его в собственность, то срок экспозиции проекта увеличится на 2-3 года. Соответственно, вырастет и суммарный срок возвратности инвестиций от 2-3 лет до 5-7 лет с учетом сроков оформления градостроительной документации», – добавила госпожа Калашникова.

«Понятно, что министру хочется сделать какие-то важные шаги как новому руководителю. Но задача его ведомства – стимулировать гражданское строительство, – напоминает господин Белоусов. – А этими мерами он фактически поставит крест на большом количестве проектов. Это приведет к снижению объемов строительства и его серьезному удорожанию».

кредит «на котловане» смогут далеко не все. Для этого нужна некая государственная гарантия, которая покрыла бы риски банков при кредитовании застройщиков на нулевом цикле. Но в целом уход от договоров долевого участия – это правильный путь», – уверен эксперт.

## Строители против

Иного мнения придерживаются представители строительного сообщества. «Отказ от реально действующих механизмов, которые хорошо зарекомендовали себя на рынке, – это ошибка. Мы наблюдаем за функционированием 214-ФЗ на протяжении многих лет и каждый год его совершенствуем. Напомним, с 1 января 2014 года у нас вступил в силу 204-ФЗ о страховании договоров долевого участия, что дает дополнительную защиту дольщикам», – говорит вице-президент НП «Объединение строителей СПб»

цифра

на 20-30%

возрастет стоимость «квадрата» в случае отмены механизма долевого строительства

# Силовой редевелопмент

**Никита Кулаков** / Холдинг «Силловые машины» планирует освободить порядка 90 га в черте города. Минимум семь лет потребуется компании для того, чтобы вывести из Петербурга в пос. Металлострой все три завода. Цель редевелопмента – сокращение издержек. ➔

Фото: Владимир Телес



У площадок «Силловых машин» хорошие видовые характеристики, что делает их интересными для застройщиков

Председатель совета директоров «Силловых машин» Алексей Мордашов на встрече с трудовым коллективом в начале года заявил, что на перемещение всех производственных мощностей холдинга на периферию потребуется от 7 до 20 лет. В результате, по его словам, город получит новые территории, которые можно будет застроить качественным жильем. Сейчас производственные площадки холдинга занимают 90 га в Петербурге. В том числе Ленинградский металлический завод (ЛМЗ) занимает 42,2 га на Свердловской наб., 18, завод турбинных лопаток (ЗТЛ) – 8 га на ул. Седова, 11, а «Электросил» принадлежит две площадки площадью 7,2 и 31,5 га на Московском пр. Кадастровая стоимость этой промышленной земли, по оценке ГУИОН, составляет около 3 млрд рублей. «Если собственнику удастся перевести участок под жилье, стоимость активов может вырасти в 5-7 раз», – подсчитал генеральный директор «СБ консалт» Сергей Бобашев.

## Уже в этом году

Разговоры о полном выводе производств «Силловых машин» за пределы города ведутся последние 10 лет. Но реальная работа в этом направлении

началась пять лет назад, когда «Силловые машины» получили от города 135 га в пос. Металлострой под размещение производств. На данный момент туда частично выведены мощности «Электросил». А на освобожденном участке площадью 7 га компания «СМ-Девелопмент» (дочерняя структура «Силловых машин») строит новый жилой квартал. Его первая очередь будет сдана в I квартале этого года. А полностью проект, предусматривающий строительство 170 тыс. кв. м жилья

## На изменение статуса этих территорий из промышленного в жилой у собственника уйдет не менее двух лет

с инфраструктурой, оценочной стоимостью 10 млрд рублей будет реализован к 2017 году.

В этом же году «Силловые машины» в соответствии с планом сокращения издержек планируют начать освобождение непроизводственного корпуса ЗТЛ площадью 27 тыс. кв. м. На его месте в перспективе появится логистический центр. Точные сроки переезда будут определены после 1 июля. По оценке экс-

пертов, если старое производственное здание будут реконструировать, работы могут стоить до 500 млн рублей, а если снесут и построят на его месте новое – до 1,2 млрд рублей.

## Далекая перспектива

Перспективы вывода из города ЛМЗ и оставшегося производства «Электросил» в «Силловых машинах» не комментируют. Но опрошенные участни-

## МНЕНИЕ



**Эдуард Тиктинский,**  
президент  
холдинга RBI:

– Редевелопмент сегодня – зачастую единственная возможность развития города, поскольку, во-первых, таких участков много в центре, а это значит, что они интересны будущим покупателям, а во-вторых, многие из них обладают исключительными видовыми характеристиками. В-третьих, на них можно реализовать интересные проекты, если, конечно, у девелопера есть соответствующий опыт и квалификация. Сложности возникают в самом начале пути. Договориться с собственником участка бывает проблематично, поскольку ожидания многих по цене завышены. Много ограничений накладывает законодательство, которое устанавливает жесткие требования в части санитарных зон и т. д.

уйдет не менее двух лет», – добавляет другой собеседник.

Эксперты отмечают, что у этих площадок, особенно у ЛМЗ, хорошие видовые характеристики. «Это делает эти участки интересными для застройщиков. Из минусов – заводское окружение, которое пока не дает возможности строить в этом районе жилье высокого класса», – говорит руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. По оценке Сергея Бобашева, на этих участках можно построить до 500 тыс. кв. м недвижимости. «Понятно, что проекты будут долгими. Стоимость жилья здесь в нынешних ценах – 90-130 тыс. рублей за 1 кв. м», – считает руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский Монолит» Светлана Петрова.

## цифра

**3 млрд рублей –**

кадастровая стоимость 90 га промышленной земли «Силловых машин», по оценке ГУИОН

## АЭСП провела в Москве Межрегиональное совещание экспертов

В Москве прошло 5-е Межрегиональное совещание руководителей органов государственной экспертизы, организованное в рамках регулярной деятельности Ассоциации экспертов строительных проектов.

В мероприятии приняли участие представители экспертных учреждений из 33 субъектов Российской Федерации, отраслевых национальных объединений НОП и НОИЗ, Совета Федерации Российской Федерации.

«Объем работы, проделанной ассоциацией всего за полтора года, впечатляет: количество членов АЭСП удвоилось, в ее рядах появились негосударственные экспертизы. Думаю, в сегодняшней ситуации объединение двух институтов, двух практик позволит консолидированно работать на развитие института экспертизы в целом», – комментирует участник мероприятия, генеральный директор «Центра строительного аудита и сопровождения» Р.Ю. Алексеев. – В свою очередь, ЦСАС поде-



Генеральный директор «Центра строительного аудита и сопровождения» Р.Ю. Алексеев

лился с коллегами успешным опытом запуска программы, позволяющей автоматизировать процесс проведения экспертизы. В ближайшее время демоверсия нашей системы будет передана членам ассоциации для тестового использования».

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 28 марта 2014 14.00

в рамках выставки  
«Ярмарка недвижимости»  
Место проведения:  
Ленэкспо, пав. № 7,  
зал «Строящиеся недвижимости»

## ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация  
на [ASNINFO.RU](http://ASNINFO.RU)  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@stroypress.ru](mailto:pr@stroypress.ru)

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

## «Запас прочности современных домов»

### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Каков запас прочности современного жилья?
- Взаимосвязь скорости строительства, применяемых технологий и качества – за что платит конечный потребитель?
- Как отражается на стоимости жилья его возраст?

Реклама

# «КВС» шагнула в Стрельну

**Никита Кулаков** / Строительная компания «КВС» построит новый жилой квартал рядом с Константиновским дворцом. Инвестиции в проект превысят 20 млрд рублей. Брокеры утверждают, что спрос на жилье в Стрельне растет. ➔

Компания «КВС» закрыла сделку по покупке 84 га под строительство нового жилого микрорайона на 14 тыс. жителей в Стрельне, в пяти минутах ходьбы от Константиновского дворца. Как рассказал генеральный директор компании Сергей Ярошенко, участок был куплен у частных лиц. Раньше он использовался под сельскохозяйству. Сумма сделки не раскрывается. По оценке экспертов, она составила порядка 5,5 млрд рублей.

В новом квартале будет 457 тыс. кв. м жилья с социальной инфраструктурой, включая пять детсадов, две школы, поликлинику и спортивный центр. Около 25 га будет отдано под озеленение. Максимальная высота застройки составит 18 м. Девелопер планирует реализовать проект в четыре очереди. Сейчас он разрабатывает проект планировки территории. «Строительство начнется во второй половине следующего года и завершится за пять лет», – говорит Сергей Ярошенко. Общий объем инвестиций составит 20 млрд рублей. Это будут собственные средства компании и привлеченные кредиты.



Сергей Ярошенко, генеральный директор компании «КВС», инвестирует 20 млрд рублей в проект в Стрельне

## Большой проект

Проект в Стрельне будет самым крупным в портфеле «КВС». Хотя компания работает на рынке с 2003 года: строит жилые дома, социальные объекты, коммерческую недвижимость, административные здания. «К началу 2014 года общий

объем введенных «КВС» в эксплуатацию площадей составил более 640 тыс. кв. м. Среди заказчиков – Комитет по строительству Петербурга, предприятия Группы ЛСР, холдинг Setl City и др.», – сообщили в компании.

Из реализованных «КВС» собственных инвестпроектов можно отметить жилой

комплекс «Gusi-Лебеди» (площадь – 87,5 тыс. кв. м). В работе еще четыре собственных проекта: ЖК «Иван-да-Марья» (на пр. Маршала Блюхера), ЖК «Линкор» (на территории «Балтийской жемчужины»), ЖК «Амазонка» в Кронштадте, жилой дом «Крутой берег» в Кировске. В стадии проектирования еще четыре

проекта с земельным банком на 200 га. По данным СПАРК, компания «КВС» пополам принадлежит бизнесменам Сергею Ярошенко и Владимиру Трекину. Ее выручка в 2012 году превысила 5 млрд рублей.

## Спрос на жилье растет

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», средняя цена на жилье в районе Стрельны сейчас составляет 67,4 тыс. рублей за 1 кв. м. Но в работе находятся лишь нескольких локальных объектов небольшого объема, так что конкуренция невысока. «Основными конкурентами нового жилого комплекса будут новые объекты в соседних Красносельском и Ломоносовском районах. Но там цены на жилье выше, чем в Стрельне, поскольку эти районы воспринимаются покупателями как город, а Стрельна – как предместье», – говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». «По сравнению с прошлым годом спрос на жилье в Стрельне вырос в три раза. Правда, на жилье низкой ценовой категории», – отмечают в NAI Весаг. По их мнению, район набирает популярность благодаря новой трассе Стрельна – Пулково и близости к паркам и правительственной резиденции в Константиновском дворце. «После того как его отстранили, в районе даже снизилась преступность», – говорят аналитики.

## цифра

# 457 тыс.

кв. м жилья планирует построить «КВС» в новом проекте в Стрельне

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

## ДЕСЯТАЯ ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

### «РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

**20 марта 2014 г.**

Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4, Государственный архитектурно-строительный университет, зал Ученого совета.

**Начало в 11.00**  
Регистрация участников с 10.00

Генеральный партнер: **КВС**  
Партнеры: **СПбГАСУ**, **НИУ ИТМО**, **НИУ СПб**  
Генеральный информационный партнер: **Ктостройт.ру**  
Стратегический информационный партнер: **СТБ**  
Информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**www.stroysoyuz.ru**  
(812) 570-30-63, 714-23-81

**www.interstroyexpo.com** 0+

## ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

**9–12 АПРЕЛЯ 2014**  
Санкт-Петербург  
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

**ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА**

**15 693 посетителя**  
более **19 000 м<sup>2</sup>**  
**567\*** компаний-участниц из **12 стран**

по итогам 2013 года совместно с выставкой «ЗАГОРОДОМ»

**ЗАПРОСИТЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ:**  
тел.: +7 (812) 380-60-14 | e-mail: build@primexpo.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ: **primexpo**, **ИТЕ** GROUP PSC  
Генеральный информационный партнер: **Ктостройт.ру**, **Ктостройт.ру**

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ СОСТОИТСЯ: **IBC** МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
Генеральный партнер по Северо-Западу: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
Генеральный интернет-партнер: **ССТ-Имэо**  
Генеральный медиапартнер: **Сбербанк**

# Ruric ушел с биржи

**Никита Кулаков** / Шведский инвестиционный фонд Ruric AB, который в последние годы активно инвестировал в коммерческую недвижимость и девелоперские проекты в Петербурге, уходит со шведской биржи, где торговались его акции. Компанию наказали за многочисленные нарушения правил торговой площадки.

Решение об уходе инвестиционного фонда Ruric AB со шведской биржи NASDAQ OMX было принято ее дисциплинарным комитетом, говорится в информационном сообщении на сайте компании. Оно вступит в силу 9 мая. «Причиной такого решения стали неоднократные нарушения компанией Ruric правил, действующих на площадке First North, где торгуются акции компании. В частности, компания не соблюдала сроки проведения собрания акционеров по вопросу ликвидации, а также не в полном объеме раскрывала информацию о своей деятельности», – говорится в сообщении. Совет директоров Ruric будет рассматривать возможность листинга на другой площадке, говорится на сайте Ruric.

## Активный старт

Фонд Ruric был основан шведами в 2004 году для инвестиций в коммерческую недвижимость России. Он сформировал портфель из трех бизнес-центров, двух проектов – «Мойка/Глиники» 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 компания из-за долгов в 100 млн USD была вынуждена провести реорганизацию бизнеса, в ходе которой около 35% акций доста-

лись кредиторам. Тогда же у девелопера начались проблемы с властями. Сначала закончился договор аренды зданий в Апраксином Дворе, и КУГИ отказался его продлить. Только в 2012 году шведы выиграли суд у города за эти корпуса и в начале 2013 года продали их неизвестным лицам.

## Печальный финиш

В конце 2013 года Ruric потерял из-за долгов бизнес-центры «Магнус», «Густав» и «Оскар» общей площадью 17 тыс. кв. м, а также земельный участок площадью 33 га в Стрельне. Новый собственник этих активов – компания St. Petersburg Property Company AB (SPPC), за которой стоит пул частных инвесторов и шведских фондов из числа кредиторов компании. Неподъемным оказался для Ruric и проект «Мойки/Глиники», который он реализовывал с 2006 года по договору с Министерством обороны РФ. Ruric построил в Петродворце дома и учебные корпуса для Академии тыла и транспорта, вложив в работу 3 млрд рублей. За это ему обещали 2 га земли на наб. реки Мойки под комплексное развитие. Однако Минобороны так и не передало инвестору права на участок в центре Петербурга. Судебное разбирательство по этому вопросу ведется до сих пор. Таким образом, из всего портфеля Ruric в Петербурге в собственности компании

на данный момент осталась только 50% доля в проекте «Фонтанка, 57». Это здание реконструировали под бизнес-центр.

## Больше не шведский

Сейчас Ruric AB находится под контролем лиц, связанных с совладельцем нефтрейдера Gunvog Геннадием Тимченко. Еще в 2011 году, по данным СМИ, 27% голосующих акций фонда через офшор Gano Services приобрел партнер Тимченко по бизнесу Вадим Гуринов (бывший совладелец петербургской группы «Петросоюз», которая занималась производством кetchупов и майонезов). Председателем совета директоров Ruric является Илья Соснов – бывший заместитель господина Гуринова в «Сибур – русские шины». Головной офис Ruric за последние полгода перенесен из Стокгольма в Петербург. А с сайта компании исчезли даже шведские телефоны. Эксперты говорят, что финал девелоперского бизнеса Ruric в Петербурге был предсказуем. «Миссия была обречена. А все потому, что они были негибкими, не понимали законов и обычаев делового оборота в чужой стране и не слушали советов местных игроков. Кроме того, были ошибки с назначением русских менеджеров. И с выбором проектов», – резюмирует руководитель девелоперской компании «Ханса СПб» Олег Барков.

## АСИИНФО НОВОСТИ

➔ **Крупнейший подрядчик строительства олимпийских объектов** – ООО «Корпорация Инжтрансстрой» – объявил о своей ликвидации, передает **asninfo.ru**. Как сообщается на официальном сайте компании, решение об уходе с рынка было принято на общем собрании коллектива по инициативе ее руководителя Ефима Басина. Причинами ликвидации компании стали, прежде всего, серьезные разногласия с заказчиками о стоимости объектов, которые были возведены в Сочи. Результатом явной недооценки этой стоимости (что в целом ряде случаев уже официально подтверждено заключениями Госэкспертизы) стали многочисленные иски к корпорации, нарушившие нормальное функционирование производственного механизма и сделавшие невозможным дальнейшее продолжение строительной деятельности. В Петербурге корпорация осуществила строительные и реставрационные работы в комплексе исторических зданий Сената и Синода, где теперь размещаются Конституционный суд Российской Федерации и Президентская библиотека им. Б.Н. Ельцина. Также в Петербурге они сдали заказчику новое здание Театра Буфф. В прошлые годы в морском торговом порту «Усть-Луга» подразделениями корпорации построен причал Балтийского контейнерного терминала, выполнены работы для комплекса наливных грузов. Компания выполняла и ряд строительных работ на участке трассы М-10.



# ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

XXVIII выставка

**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

XVII выставка

**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

XVII выставка

**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**2014**

## 28-30 МАРТА

### ЛЕНЭКСПО

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

### ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА XXVIII Ярмарки недвижимости

**29 марта, СУББОТА**

**Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**12.00 ПРАКТИКУМ.** Девять способов сэкономить на стройке загородного дома.

**13.00 ГЕОГРАФИЯ И ЭКОНОМИКА ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ.**

**14.00 ПРАКТИКУМ.** Новое жилье в поселке: проблемы и решения.

**15.00 ПОКУПАЕМ ГРАМОТНО.** Выбор и приобретение недвижимости на вторичном рынке, цены, тенденции рынка, юридические аспекты сделок.

**16.00 ОТКРЫТЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ.**  
Что ДОЛЖЕН знать покупатель домовладения?

**Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**13.00 КУПИ КВАРТИРУ В РОДНОМ РАЙОНЕ!** Юго-Запад.

**14.00** Как купить дешевую квартиру или студию в новой квартальной застройке и не прогадать?

**15.00** Квартиры от 1,3 млн рублей – это реально!

**16.00 КУПИ КВАРТИРУ В РОДНОМ РАЙОНЕ!** Восток Петербурга.

**17.00** Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки.

**Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**12.00** Дизайнер против «Сам себе дизайнер», или КАК обустроить свое жилье выгодно?

**13.00** Из старой квартиры – в новостройку! Технологии обмена и зачета имеющегося жилья при покупке нового.

**14.00** Как сдать квартиру и «не нарваться» на неприятности?

**16.00** Операции с недвижимостью между родственниками.

**Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»**

**12.00** Инвестиции в недвижимость.  
Математика успеха – что принимаем в расчет?

**13.00** Яркий старт. ЖК «Графити» – воплощение гармоничного современного строительства и искусства.

**14.00** ЖК «Огни залива» – практичность в каждом метре.

**15.00** AVENUE APART – разумные инвестиции.

**16.00** XI Форум «Частные инвестиции в недвижимость. Апартаменты vs эконом-класс».

**Зал АССОЦИАЦИИ РИЭЛТОРОВ СПб и ЛО**

**12.00** Как выгодно и безопасно купить квартиру в новом доме?

**13.00** Критерии выбора загородной недвижимости для постоянного и сезонного проживания.

**14.00** Новостройки Петербурга и области. На что обратить внимание при покупке строящегося жилья?

**15.00** Ипотека ВТБ24 – удобно, качественно и выгодно!

**16.00** Особенности сделок по приобретению строящегося жилья.

**17.00** Инвестиции в недвижимость на фоне растущего курса валют. Куда вкладывать лучше: «вторичка» или «первичка»?

**30 марта, ВОСКРЕСЕНЬЕ**

**Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**12.30** ЧТО НАМ СТОИТ ДОМ ПОСТРОИТЬ?  
Технологии строительства индивидуальных домов.

**14.00** ТЕМА СЕЗОНА. Малоэтажный квартирный загород: все прелести загородной жизни по городской цене?

**15.00** ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ НА ПРИРОДЕ.  
Инженерное оборудование загородного дома.

**16.00** ОТКРЫТЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ.  
Что ДОЛЖЕН знать покупатель домовладения?

**Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**12.00** Новостройки города и области: что стоит за разницей в цене?

**13.00** КУПИ КВАРТИРУ В РОДНОМ РАЙОНЕ! Север Петербурга.

**14.00** Как купить квартиру, имея 500 тысяч рублей?

**15.00** Возмещение убытков покупателю жилья при нарушении застройщиком условий договора и некачественном строительстве.

**16.00** КУПИ КВАРТИРУ В РОДНОМ РАЙОНЕ! ЮР Петербурга.

**Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**13.00** Роль нотариуса при передаче, оформлении и защите прав собственности на недвижимость.

**14.00** Материнский капитал в ипотечном кредитовании.

**15.00** Жилье – молодым! Реалистичный подход к поиску недвижимости и кредитных программ для молодежи.

**16.00** Сделки с долями. Порядок действий и «подводные камни» при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире.

**Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»**

**12.00** Инвестиции в недвижимость.  
Есть ли альтернатива новостройкам?

**15.00** Ипотечные займы: доступно и выгодно.  
Социальная ипотека по стандартам АИЖК.

**16.00** Инвестиции в недвижимость. Куда вложить миллион?

**Зал АССОЦИАЦИИ РИЭЛТОРОВ СПб и ЛО**

**12.00** Налоговые вычеты при сделках с недвижимостью.

**13.00** Риски при покупке строящегося жилья.

**14.00** Дети и недвижимость. Практика и процедура сделок.

**15.00** Где купить квартиру? Мониторинг цен по районам города.

**16.00** Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью.

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости



Официальный спонсор Ярмарки недвижимости



Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»



Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости



Стратегический партнер Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»



Спонсор бесплатного проезда



Wi-Fi спонсор Ярмарки недвижимости



**В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ.**  
Смотрите полную программу на сайте **www.y-expo.ru**

# Осознанный выбор

Окружная конференция НОСТРОЙ по Северо-Западу большинством голосов выбрала кандидатом в президенты национального объединения генерального директора ОАО «Трансинжстрой», члена коллегиального органа СРО НП «Межрегиональное объединение транспортного строительства» Николая Кутына. Газета «Строительный Еженедельник» обратилась к представителям профессионального сообщества с вопросом: почему выбор пал именно на данную кандидатуру, и какие задачи нужно будет решить Николаю Кутыну в случае его избрания руководителем национального объединения, чтобы оправдать доверие, оказанное ему строителями? ➔



**Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по СЗФО:**

– Я неоднократно встречался и лично общался с Николаем Кутыным и могу с уверенностью сказать, что он обладает необходимыми политическим весом и знаниями, чтобы возглавить Национальное объединение строителей. Опыт, полученный им в Ростехнадзоре РФ, бесценен. Более того, Николай Георгиевич стоял у самых истоков создания института саморегулирования. Ему близок и понятен круг вопросов, которые сегодня должно решить профессиональное сообщество. Уверен, что его профессиональных качеств, а также опыта будет достаточно, чтобы направить саморегулирование в то русло, по которому изначально замыслился его путь.



**Павел Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО:**

– Перемены в НОСТРОЙ назрели уже давно. Сегодня мы вновь обсуждаем перспективы и планы развития института саморегулирования. Очевидно, что сейчас этот институт не соответствует идеальной модели, декларируемые перспективные планы и стратегия развития национальных объединений во многом не отвечают требованиям законодательства, в первую очередь Градостроительного кодекса РФ. Строительное сообщество неоднократно обращало внимание на то, что НОСТРОЙ не отстаивает позицию строителей. Объединение так и не стало инициатором профессиональных законодательных новаций, которых от него ожидали. В связи с этим тот выбор кандидата в президенты НОСТРОЙ, который сделал СЗФО, совершенно осознан. Сегодня очень важно деловому сообществу наладить конструктивный диалог с органами исполнительной и законодательной власти. Тем более что такая возможность существует. Николай Кутын – это тот руководитель, который сможет преодолеть те кризисные явления, которые намечались в саморегулировании, он сумеет придать новый необходимый импульс процессам, регулирующим становление отрасли.



**Анна Леонова, исполнительный директор НП СРО «Строительный комплекс Вологодчины», член совета НОСТРОЙ:**

– На протяжении всего периода работы НОСТРОЙ не хватало конструктивного взаимодействия с органами госвласти. Национальное объединение, исполнительная и законодательная власть должны идти рука об руку в решении важнейших вопросов строительной отрасли. Это написано в уставе НОСТРОЙ, это предусмотрено



## ➔ биография

Николай Георгиевич Кутын родился 24 июля 1965 года в Ленинграде. Имеет высшее образование, является доктором юридических наук. С 2001 по 2004 год работал заместителем руководителя Российского агентства по боеприпасам и Российского агентства по обычным вооружениям. С 2004 по 2008 год являлся заместителем руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). С 2008 по 2013 год являлся руководителем службы. В настоящее время работает генеральным директором ОАО «Трансинжстрой». Имеет несколько государственных наград: орден «За заслуги перед Отечеством» IV степени, орден Александра Невского, орден Почета, медаль Столыпина П.А. II степени и другие.

и Градостроительным кодексом РФ. То есть должна идти совместная работа по выработке политики, которая будет служить во благо строителям. Я считаю, что кандидатура Николая Георгиевича Кутына является самой достойной. По специальности он юрист, поэтому подойдет к решению вопросов с профессиональной точки зрения. Он будет способствовать устранению пробелов и расхождений между предписаниями законодательства и действиями НОСТРОЙ. Кроме этого, Николай Кутын имеет тот самый драгоценный опыт работы в органах госвласти, поэтому ему будет проще наладить диалог с профильными ведомствами в правительстве.



**Александр Шилов, директор исполнительный директор СРО НП «Стройбизнес-инвест»:**

– Кандидатура Николая Кутына была выбрана не спонтанно. Это было выверенное решение практически всех саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории СЗФО. На мой взгляд, опыта Николая Кутына вполне достаточно для решения тех вопросов, которые сегодня накопились в институте саморегулирования. Это новый человек, который не связан с управлением НОСТРОЙ, – он не входит в состав совета или аппарата нацобъединения. Он способен посмотреть свежим взглядом на все те проблемы, которые предстоит решить. Более того, я жду реальных шагов для реализации механизмов защиты строителей. Именно такая функция саморегулирования прописана в Градостроительном кодексе РФ.



**Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области»:**

– Результаты деятельности НОСТРОЙ сегодня четко отражаются на состоянии строительного сообщества. Три года

структурах. Он позволит нам развенчать те негативные идеи, которые пытаются вложить в саморегулирование, говоря о том, что оно не выполняет своих обязанностей перед строительным сообществом. Отмечу, что московские СРО уже начали выдвижение кандидатуры Николая Георгиевича в качестве претендента на должность президента НОСТРОЙ. 26 марта состоится окружная конференция по городу Москве, на которой мы вынесем консолидированное решение.



**Владимир Алексеев, председатель совета СРО НП «Высотный строительный комплекс»:**

– Кандидатуру Николая Кутына считаю вполне подходящей на роль кандидата в президенты НОСТРОЙ. Я с ним не знаком лично, но, ознакомившись с его биографией и проанализировав его предыдущую работу в Ростехнадзоре, могу с уверенностью сказать, что этот человек может возглавить Национальное объединение строителей и решить накопившиеся проблемы. На сегодня СРО НП «Высотный строительный комплекс» провело совет партнерства и решило, что мы готовы проголосовать за его кандидатуру на окружной конференции НОСТРОЙ по Петербургу.



**Анатолий Костерев, президент НП «Строители Петербурга»:**

– Считаю кандидатуру Николая Кутына наиболее взвешенной и оптимальной для строительного сообщества. Человек с таким опытом и потенциалом просто необходим НОСТРОЙ. Уверен, что под его руководством мы придем и к новым законодательным инициативам, и просто к взвешенной и грамотной политике в профессиональном сообществе. Окружная конференция по Санкт-Петербургу вслед за СЗФО, думаю, что поддержит кандидатуру Николая Кутына – мнение округа определилось, и оно едино.



**Владимир Шахов, генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс»:**

– Полагаю, что Николай Кутын был поддержан конференцией строительных СРО СЗФО потому, что имеет три серьезных преимущества. Во-первых, он знает систему саморегулирования изнутри, так как принимал непосредственное участие в ее создании. Во-вторых, хорошо знает недостатки взаимодействия СРО с их национальным объединением и с органами власти в части надзорных и контрольных функций. И третье: не будучи в настоящее время встроены в госструктуры, во властных коридорах он не утратил ни авторитета, ни доверия – с ним готовы работать и разговаривать на одном языке. Очевидно, чтобы избраться, ему будет нужно вслушаться в ожидания и чаяния СРО и предложить программу их реализации в рамках государственной политики относительно стройки в целом. Как посреднику ему придется заниматься двуединой задачей – сохранив контрольные функции за государством, решить задачу повышения качества и безопасности стройки силами саморегулирования. Не исключено, что для решения этих задач придется видоизменять структуру НОСТРОЙ с учетом потребностей СРО и строительного сообщества в федеральных округах, то есть создавать представительства.



**Николай Маркин, координатор НОСТРОЙ по городу Москве:**

– Считаю, что кандидатура Николая Кутына на пост президента НОСТРОЙ – это самый удачный выбор, который нужно сделать, чтобы сохранить саморегулирование в строительстве и сделать его отвечающим той модели, что заложена в Градостроительном кодексе и других законах. В связи с этим нужно консолидировать усилия НОСТРОЙ и государства, чтобы совместно наладить процессы, улучшающие работу строительных организаций. Для этого национальному объединению нужен руководитель с государственным подходом к решению данных вопросов. И таковым, безусловно, является Николай Георгиевич Кутын, имеющий большой опыт работы в государственных

# Дмитрий Молчанов: «НОСТРОЙ нужно добиться полного доверия со стороны СРО»

О ситуации, сложившейся в НОСТРОЙ после заявления Ефима Басина о сложении полномочий президента объединения, рассуждает председатель Комитета НОСТРОЙ по поддержке малого бизнеса, член экспертного совета Национального центра по развитию саморегулирования «Специальный ресурс», генеральный директор ООО «АйСи-Девелопмент» Дмитрий Молчанов. ➔

## – В чем, на ваш взгляд, состоят основные причины кризисных явлений в НОСТРОЙ?

– Основой любого кризиса является либо бездействие, либо действие ответственных лиц, которое не обеспечено реальной поддержкой большинства. Работа по созданию за счет профессионального сообщества некоего продукта, востребованность которого впоследствии ставится под сомнение, – такая работа является абсолютно неприемлемым вариантом. Возможно, в этой ситуации есть недоработки в обсуждении необходимости этой работы на этапе планирования и принятия решений по расходованию средств сообщества строителей.

Пугает, что некоторые руководители СРО предпочитают ответственной и действительно важной работе, в частности в комитетах НОСТРОЙ, «работу» на трибунах в качестве критиков и обличителей просчетов и неудач, которые возникли по причине их же собственного бездействия. В системе саморегулирования каждый участник должен сам для себя решить, готов ли он к реальному саморегулированию.

Сегодня НОСТРОЙ в первую очередь нужно добиться полного доверия со стороны СРО, а сами СРО должны добиться доверия со стороны своих членов. А такое доверие дорогого стоит.

## – Насколько связаны процессы в сфере саморегулирования строительных компаний с общим состоянием строительной отрасли?

–



– Однозначного ответа на данный вопрос у меня нет. Зависимость можно определить только на основе статистических данных, так как простой формулы такой связи не существует. Состояние строительной отрасли зависит от того, насколько политико-экономическая ориентация руководства РФ направлена на развитие внутреннего экономического пространства страны. Декларативный характер заявлений о бурном развитии строительства не всегда подкрепляет-

ся реальными планами и ресурсами. Реализация крупных проектов в стройке и красочность их отражения в прессе отвлекают от того, что есть еще средние, малые и совсем небольшие проекты, но не менее значимые для общества. При этом безопасность и качество строительства не зависят от величины проекта. Саморегулирование – это барьер, который отделяет допустимый уровень качества и безопасности строительного производства от совершенно недопустимого, и за

этим барьером человеческая жизнь находится в большой опасности.

Крупные строительные организации, как правило, законопослушны, и саморегулирование для них не подлежит сомнению. Относительно малого бизнеса могу сказать, что небольшие компании относятся к СРО как к необходимости. Но осознанность этой необходимости под большим вопросом. Если развитие отрасли будет социально ориентированным (рост во всех сегментах строительного рынка, кооперация крупных и мелких компаний и др.), то и саморегулирование как общественный институт будет развиваться более органично.

## – С самого начала перехода отрасли на саморегулирование звучат «угрозы» об его отмене. Что нужно для стабилизации системы?

– Необходимо преодолеть кризис в гловах. Нужно перестать бояться отмены саморегулирования, заняться насущными проблемами строительной отрасли (подряды, административные барьеры, профессиональное образование и др.) и стать нужными и эффективными в той области, которую государство выделило для саморегулирования.

## – Какие вопросы на предстоящем Всероссийском съезде строительных СРО, который состоится в конце апреля, будут ключевыми?

– Ключевыми вопросами всегда были власть и деньги. В нынешней ситуации необходим альтруизм и самопожертвование. Временно, но нужно. Иначе саморегулирование этим съездом и закончится.

## – Действующий президент НОСТРОЙ Ефим Басин сложил полномочия. Какие задачи встанут перед новым лидером объединения?

– Новый лидер НОСТРОЙ должен перенять все то лучшее, что сделали предшественники. Обеспечить преемственность позитивных начинаний НОСТРОЙ, но самое главное – пересмотреть систему взаимодействия со СРО и органами власти так, чтобы исключить конфликт типа «верхи – низы». Нужно сосредоточиться на проблемах, которые разваливают саморегулирование изнутри, нужно уточнить функционал НОСТРОЙ. А для этого возглавить объединение должен человек с государственным подходом, способный вернуть институту саморегулирования доверие со стороны власти.

## Новости «Интерстройэкспо-2014»

### В рамках деловой программы

Российский союз строителей окажет поддержку и примет активное участие в работе юбилейной, XX Международной строительной выставки «Интерстройэкспо» и XIV Международного конгресса по строительству ИВС – наиболее масштабных профильных мероприятиях северо-запада России.

9 апреля в рамках деловой программы выставки пленарное заседание конгресса состоится в формате расширенного совещания Российского союза строителей под председательством президента РСС Владимира Яковлева, что придаст новый импульс развитию преобразований в строительной отрасли.

Ключевыми темами совещания заявлены региональная политика развития строительного комплекса в Северо-Западном федеральном округе, особенности нормативно-законодательной базы в области строительства, повышение качества жилищного строительства, тенденции и перспективы рынка общественного и коммерческого строительства. Кроме того, большое внимание будет уделено вопросам социального строительства.

### Интересные мероприятия

9 апреля в павильоне № 7 впервые совместно с СПбГАСУ состоится конкурс среди молодых специалистов по изготовлению макетов строительных объектов с соблюдением правил распределения конструктивных нагрузок «Макаронный строитель – 2014».

С 10 по 11 апреля в павильоне № 4 будет организован конкурс «Битва технологий», формат которого подразумевает соревновательные презентации компаний в защиту своей продукции и технологий на специально оборудованной демонстрационной площадке.

С 10 по 12 апреля в павильоне № 7 на демонстрационной площадке каждый час будут проводиться мастер-классы и презентации новейших строительных материалов и технологий.

### Новинки участников выставки

- ОАО «Сланцевский цементный завод «ЦЕСЛА»: цемент класса ЦЕМ II/В-Ш 42,5 Н с содержанием гранулированного доменного шлака до 35% и цемент класса ЦЕМ I 42,5 Н из клинкера нормированного состава;
- группа компаний «ВЕРСИЯ»: сверхпрочные и не подверженные коррозии композитные решетчатые настилы, ограждения и перила, полимерная арматура, полиэфирные профили;
- филиал ООО «ЛСР – Стеновые»: газобетонные блоки AEROC плотностью D300 и прочностью B2,0, позволяющие возводить однослойные несущие стены, а также фасадный и тротуарный клинкер RAUF – первый в России продукт, способный полностью заменить импортные аналоги;
- УДМСиБ Мингорисполкома: тротуарная плитка с новой технологией COLOR MIX, при которой цвет многократно изменяется в пределах однородного мошения;

- ООО «СПУ Системс»: уникальная SPU-изоляция, используемая в энергосберегающем строительстве для домов с низким, пассивным и нулевым энергопотреблением;
- компания «Модерн»: новые технологические решения в производстве крупногабаритных раздвижных систем с остеклением проемов до 18 м по ширине с минимальными тепловыми потерями;
- ООО «БалтКомплект»: высокотехнологичные негорючие теплозвукоизоляционные материалы на основе базальтового супертонкого волокна;
- ООО «МЕМПЭКС»: оборудование для бестраншейной прокладки и перекладки подземных трубопроводов;
- и многое другое.



**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

Выставка «Интерстройэкспо» состоится с 9 по 12 апреля 2014 года в ВК «Ленэкспо». Более подробная информация о мероприятиях, а также бесплатный электронный билет на сайте [www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com).

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** частично подтвердил правомочность предписания ФАС к городскому Комитету по земельным ресурсам, касающегося приватизации земельного участка в сквере на наб. Лейтенанта Шмидта. Представители антимонопольной службы считают ее незаконной и требуют отмены. Само предписание ФАС появилось на основе жалобы депутата ЗакСа Алексея Ковалева. В 2012 году депутат направил заявление в Следственный комитет (СК) о нарушении закона при объединении земельных участков на наб. Лейтенанта Шмидта и передаче их в частные руки. Из СК оно было перенаправлено в прокуратуру, и далее в антимонопольную службу. В мае 2013 года ФАС признала нарушающими антимонопольное законодательство действия и решения чиновников города и последние месяцы судилась с ними.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Запада** принял кассационную жалобу петербургского ООО «Мойка, 22» (отель «Кемпински») на решение суда первой инстанции по тяжбе с Балтийским банком. С середины прошлого года кредитная организация пыталась взыскать с гостиничного комплекса 250 тыс. USD в рамках солидарных обязательств по кредитному договору с ООО «Петербургский холдинговый центр». Арбитражный суд первой инстанции в ноябре прошлого года не поддержал иск кредитора. Апелляционный суд, состоявшийся в январе текущего года, отменил прежнее решение и направил дело на новое исследование.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и области** удовлетворил иск Ленинградской Федерации профсоюзов к Комитету по управлению городским имуществом. В рамках процесса истец оспаривал право города на объект недвижимости на Петровской косе, ссылаясь на то, что оно является временным сооружением, находится в долевой собственности истца и Федерации независимых профсоюзов России.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** прекратил процедуру наблюдения в ООО «Вистус-сервис» и признал компанию банкротом. В настоящее время в организации введено конкурсное производство сроком на шесть месяцев. «Вистус-Сервис» специализировалось на оказании услуг по техническому и сервисному обслуживанию инженерных систем зданий и сооружений. Кредиторами компании были ООО «Строительная компания ЛС-Строй», ООО «Управление механизации - 97». Общая задолженность перед ними составила более 4,5 млн рублей.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** согласился с требованиями иска Комитета по управлению городским имуществом к ООО «Межрегионкурорт». В его рамках ведомство Петербурга требовало от организации выплаты 5,3 млн рублей - долга по арендной плате за участок в Зеленогорске. «Межрегионкурорт» планировал там построить корпоративный оздоровительный центр для структур Газпрома. Ранее в арбитражном суде также по площадке земли в Зеленогорске был удовлетворен иск КУГИ к «Межрегионкурорту» на сумму 20 млн рублей.

# «Теорема», требующая доказательств

**Максим Еланский** / В Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти начинается новый этап тяжбы между структурами «Оборонсервиса» и ООО «Теорема». Местную девелоперскую компанию военные пытаются обанкротить из-за миллиардных долгов перед ведомством.

В начале апреля в Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти пройдут судебные разбирательства между ОАО «Главное управление обустройства войск» (ГУОВ), являющимся дочерней структурой «Оборонсервиса», и ООО «Теорема». В их рамках военное ведомство попытается признать «Теорему» финансово несостоятельной.

Иск о банкротстве компании суд должен был рассмотреть еще в январе, но слу-

по данным судебного дела, с 2010 по 2012 год компания «Стройимпульс СМУ-1» от предыдущего руководства ГУОВ получила 17,2 млрд рублей в качестве аванса за возведение строительных объектов для ведомства. Однако работы на 10,2 млрд так и не были сделаны. Кроме того, застройщик передал 2,4 млрд рублей «Теореме», которые организация использовала на приобретение зданий и земельных участков, ранее принадлежавших Минобороны.

## Признать «Теорему» банкротом ГУОВ требует из-за невыполнения компанией обязательств по другому иску, в котором с организации взыскивается 2,4 млрд рублей

шание по просьбе ответчика было перенесено на 6 марта. В этот день оно вновь не состоялось - уже по заявлению истца. К 3 апреля стороны должны подготовиться к процессу и должны начаться судебные прения по существу.

Признать «Теорему» банкротом ГУОВ требует из-за невыполнения компанией обязательств по другому иску, в котором с организации взыскивается 2,4 млрд рублей. Данная сумма перешла к военным в рамках договора переуступки задолженности по договорам займа от компании «Стройимпульс СМУ-1».

«Стройимпульс» и «Теорема» принадлежали петербургскому бизнесмену Сергею Амелину. Известный в городе предприниматель скоропостижно скончался в январе 2013 года в разгар расследования дела о хищениях в структурах «Оборонсервиса» при прежнем министре обороны Анатолии Сердюкове. Компании господина Амелина подозревались в причастности к преступным аферам, хотя сам бизнесмен проходил по делу как свидетель.

Новое руководство ведомства решило расторгнуть договоры с бывшим подрядчиком и вернуть себе неотработанные авансы.

Между тем представители «Теоремы» отмечают, что уже вернули приобретенные объекты недвижимости министерству. Соответственно, считают они, судебные притязания военного ведомства должны быть прекращены из-за предоставления данных объектов в качестве отступного. В «Теореме» подчеркивают, что в свое время недвижимость, фигурирующая в деле, была приобретена в результате «злонамеренного соглашения бывшего генерального директора «Теоремы» Дмитрия Леови и ГУОВ».

Стоит добавить, что сейчас бывшее и новое руководство компании также судится между собой. Прежние управленцы «Теоремы», которых поддерживает вдова Сергея Амелина, считают свое смещение незаконным и требуют восстановления.

По словам аналитика УК «Финам Менеджмент» Максима Клягина, в случае

с ГУОВ и «Теоремой» пока довольно сложно предсказать возможные сроки завершения судебного процесса. «Дело в том, что речь идет о части масштабного расследования, объединяющего целый ряд эпизодов от крупных махинаций с недвижимостью «Оборонсервиса». Учитывая, что, согласно ряду неофициальных оценок, появившихся сейчас в СМИ, значительная часть задолженности данной компании может быть обеспечена ликвидными объектами недвижимости, не исключено, что ГУОВ может компенсировать по крайней мере часть понесенных убытков».

Юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры» Александра Улезко добавляет, что процедура принудительного банкротства не всегда выгодна организации, которая таким образом попытается воздействовать на должника. «В большей степени инициирование дела о банкротстве преследует цель побудить должника оплатить задолженность под угрозой выхода компании из-под контроля ее руководства. С момента подачи заявления о признании должника банкротом до момента проведения расчетов с кредиторами может пройти несколько лет. Кредиторы в итоге могут получить лишь малую часть задолженности», - полагает эксперт.

### справка

➔ ООО «Теорема» было создано в 2011 году. В рамках сотрудничества с прежним руководством ГУОВ компанией было приобретено около десятка объектов. В том числе участок земли в подмосковной усадьбе «Абрамцево», а также бывшее здание самого ГУОВ в Предтеченском переулке в Москве.

### тендеры

➔ **ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербург** Федерального дорожного агентства (ДСТО) объявило конкурс на строительство автоматизированной системы управления дорожным движением (АСУДД) на северном участке КАД. На промежутке дороги от станции Горская до Приозерского шоссе протяженностью 23,5 км должны быть выполнены работы по установке систем видеонаблюдения трассы. Стоимость работ оценена в 338,5 млн рублей. Заявки принимаются до 24 марта, сам электронный аукцион назначен на 28 марта 2014 года. Работы необходимо выполнить до 31 декабря 2014 года.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства»** начало прием заявок на конкурс по выбору компании,

которая проведет геотехнический мониторинг зданий и сооружений, расположенных в зоне тяготения строящейся Пулковской развязки. Исследование необходимо для дальнейшего возведения трассы. Максимальная стоимость контракта составляет 26 млн рублей. Заявки на участие в тендере принимаются до 1 апреля. Выберут победителя конкурса 7 апреля.

➔ **Компания «Балтстрой»** продолжит реконструкцию здания Адмиралтейства в Петербурге. ООО «Главное управление обустройства войск», входящее в структуру «Оборонсервиса», в ходе открытого конкурса выбрало данную организацию дальнейшим реставратором исторического объекта. Участие в тендере принимала только одна компания. Согласно конкурсной документации, максимальная

стоимость госконтракта составляла 3,65 млрд рублей. Подрядчик предложил свои услуги за 3,63 млрд рублей. Помимо реставрации фундамента и стен «Балтстрой» проведет восстановление внутренних интерьеров. Завершить все строительные работы компания должна к декабрю 2016 года. На первом этапе работ на объекте «Балтстрой» уже провел реставрацию фасада и восстановил кровельное покрытие на зданиях Адмиралтейства.

➔ **ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети»** ищет подрядчика по строительству блочной подстанции для электроснабжения жилого квартала ООО «ГДСК», расположенного на Московском шоссе. Компания уже разместила информацию о конкурсе на сайте госзакупок, в которой ука-

зано, что источником присоединения должен стать соседний «Тепличный комбинат». Стоимость проведения работ заказчик установил в размере 88,7 млн рублей. Заявки на конкурс будут приниматься до 17 марта, а его итоги подведут 27 марта.

➔ **На проведение работ по модернизации систем управления энергоблока № 2** общестанционного оборудования на Южной ТЭЦ-22 филиала «Невский» претендует только одна компания. Об этом стало известно из процедуры вскрытия конвертов по конкурсу, проведенному ТЭК-1. Заявку на участие в тендере подало ЗАО «ТЕКОН-Инжиниринг». Максимальная стоимость работ оценена ТЭК-1 в 312 млн рублей, компания - претендент на тендер предложила свои услуги за 285 млн рублей.

интервью

## Андрей Бондарчук: «Наша основная задача – это увеличение объемов инвестпрограммы в зоне деятельности ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга»»

Председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга Андрей Бондарчук в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горбуковой рассказал о планах по модернизации энергосистемы города.

– Объем средств на АИП в 2014 году составляет 15,9 млрд рублей, что на 18% меньше по сравнению с прошлым годом. С чем связано сокращение финансирования, и какие объекты в таком случае не попадают в программу?

– При формировании бюджета на три года – с 2014 по 2016 год – перед нами стояла задача по оптимизации расходов. В связи с этим мы либо исключили, либо передвинули на более поздний срок энергообъекты, которые нужны для перспективного развития территорий. Зачастую это связано с тем, что ряд инвесторов не развивает участки в те сроки, которые были обозначены изначально. Кроме этого, есть контракты, по которым подрядные организации либо замедлили ведение работ, либо вообще обанкротились. Мы вынуждены были их расторгнуть и приняли решение, что ряд работ будет выполняться не в рамках АИП, а за счет инвестиционных программ энергокомпаний.

Также на 2014 год из АИП по энергетике были исключены мероприятия по реконструкции инженерных сетей в двух кварталах центральной части Петербурга – Новая Голландия и Северная Коломна. Сделано это было из-за того, что не до конца проведено обследование жилищного фонда этих территорий, не определены целевые назначения зданий и т. д. Говорить в таком случае о конкретных мероприятиях по реконструкции инженерных систем рано.

В итоге в АИП на 2014 год мы оставили только те объекты, реконструкция которых не зависит от каких-то дополнительных факторов. Например, это касается модернизации нескольких коллекторов и главной водопроводной станции по программе «Центр». Конечно же, полностью учитывалась программа реконструкции и капитального ремонта всех инженерных сетей.

– А какова ежегодная потребность региона тепловых сетей в Петербурге?

– Мы определили 189 потенциально опасных участков в городских тепловых сетях. Протяженность этих «узких мест» составляет более 260 км. По зоне ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» таких участков 118, а по зоне ГУП «ТЭК СПб» – 71. При этом общая протяженность теплотрасс в Петербурге – 7,7 тыс. км. 19% из них – это трубопроводы, срок службы которых превышает 25 лет (1,5 тыс. км). 23% – это сети со сроком службы от 15 до 25 лет. Чтобы заменить эти участки, по плану мы должны реконструировать около 6% от общей протяженности сетей в год, что составляет около 450 км. В прошлом году нам удалось при реализации всех финансовых источников реконструировать



Фото: Нина Кривоно

305 км, то есть около 70% от потребности. Получается недоремонт. Это связано как с нехваткой денежных средств, так и с тем, что проектные работы занимают длительное время.

– Именно с получением добавочного финансирования для реконструкции теплотрасс связана дополнительная эмиссия акций ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга»?

– Да, наша основная задача на сегодня – это увеличение объемов инвестиционной программы в зоне деятельности «Теплосети». Сложилась ситуация, что в 2013 году программа компании была согласована, но по решению совета директоров ТГК-1 сократилась, и была реализована лишь в рамках амортизации. В 2014 году складывается аналогичная ситуация. Сегодня инвестпрограмма ОАО «Теплосеть СПб» составляет 1,9 млрд рублей. На эти деньги можно реконструировать всего 5-6 км теплотрасс (включая проектирование по объектам). Наша задача – увеличить объемы работ. По нашим представлениям, в 2014 году еще нужно около 2,7 млрд рублей, на которые дополнительно можно реконструировать 12 км тепловых сетей, что закрывает 12 потенциально опасных участков. Сумма появилась исходя из объективной возможности освоения этих средств. Мы опираемся на возможности бюджета, но он сегодня ограничен. Поэтому мы обратились к ОАО «Газпром», дабы компания рассмотрела возможность софинансирования программы текущего года. Ответа мы пока не получили.

Кроме этого, как давно уже было заявлено, мы планируем придерживаться механизма выкупа дополнительной эмиссии акций «Теплосети». В наших планах – увеличение участия города в пакете акционеров компании до 50% плюс одна акция и более.

– Когда ситуация с доэмиссией акций ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» будет более-менее ясна?

– Я могу сказать, что план действий со стороны города согласован правительством Петербурга. Весь вопрос должен разрешиться к апрелю 2014 года, то есть до внесения поправок в бюджет города. Часть суммы в 2,7 млрд рублей будет включена в бюджет. Но мы понимаем, что в случае положительного решения со стороны Газпрома в части софинансирования инвестиционной программы на 2014 год мы пересмотрим свои бюджетные обязательства и направим деньги, запланированные на строительно-монтажные работы, на проектирование. Это позволит нам нарастить объем реконструкции тепловых сетей в 2015-2016 годах.

– На какой стадии сегодня находится подготовка схемы теплоснабжения Петербурга?

– К апрелю этого года при участии комитета будет сформирована новая концепция теплоснабжения города. После этого документ будет обсуждаться на заседании городского правительства, а в дальнейшем станет основой для создания новой схемы. В концепции будут отражены основные направления развития

системы теплоснабжения Петербурга. Они будут включать в себя как формирование зон теплоснабжения крупных ТЭЦ, так и возможное исключение из схемы неэффективных котельных либо перевод их на работу лишь в пиковые режимы. Это важно с точки зрения операционных расходов и в принципе повысит рентабельность существующих теплоснабжающих компаний, в том числе ГУП «ТЭК СПб».

– Какие новые технологические решения предусматривает разрабатываемая схема теплоснабжения города?

– В настоящее время большая часть жилого фонда получает горячую воду из крана по «открытой» системе, то есть из труб центрального отопления. Федеральное законодательство требует, чтобы к 2022 году Петербург перешел на закрытую систему теплоснабжения с разделением на два контура – горячей воды и отопления. Для обычного потребителя это означает, что наконец-то закончится перерыв в подаче горячей воды в межотопительный период. Еще один важный момент, который найдет отражение в новой схеме теплоснабжения Петербурга, предусматривает, что вновь построенные энергоисточники должны работать в комбинированном режиме, то есть выработка тепла на них должна быть сопряжена с генерацией электрической энергии. Экономически это, безусловно, выгоднее, так как возникает два источника дохода – от реализации электрической и тепловой энергии.

Учитывая комплексность будущей схемы, для ее разработки будет создана специальная рабочая группа, куда будут включены представители ГУП «Водоканал Петербурга», электросетевых организаций, «Петербурггаза». Мы ставим себе задачу подготовить схему до конца 2014 года. Но новые требования по утверждению такого важного документа предполагают общественные слушания, а также согласования с Минэнерго РФ. Это будет следующий этап, о сроках прохождения которого говорить сложно.

цифра

15,9 млрд

рублей составляет объем средств на АИП по энергетике в Петербурге в 2014 году

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



## НОВОСТИ

→ СПб ГУП «Ленсвет» увеличило уровень освещенности свыше 640 пешеходных переходов в 10 районах Петербурга. В итоге проведенных работ уровень освещенности стал в полтора раза выше нормируемого, сообщает пресс-служба энергокомпании. Дополнительными 1720 осветительными приборами светом залиты как пешеходные «зебры», так и зоны, граничащие с нерегулируемыми наземными переходами. В ГУП «Ленсвет» отметили, что в 2014 году работы по дополнительной установке устройств освещения будут продолжены. В стадии проектирования наружного освещения с установкой дополнительных опор находятся около 190 нерегулируемых наземных пешеходных переходов. До конца марта станут светлее еще 56 «зебр» в Красносельском районе.

→ «Теплосеть Петербурга» объявила запрос предложений на разработку проектной и рабочей документации для реконструкции тепловых сетей будущих лет, говорится в сообщении [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Цена вопроса, согласно данным сайта госзакупок, – 36,6 млн рублей. Заказчик – ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга». Основание для запроса – адресная программа № 3 ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга». Сроки работ – апрель-декабрь 2014 года, однако по ряду адресов – не позднее 30 июня 2014 года. Также в некоторых случаях требуется только рабочая документация. Заявки принимаются до 11.00 27 марта и рассматриваются в тот же день.

В обязательства подрядчика входят работы по следующим адресам: на Благодатной ул., Апраксинской и Сенной магистралей по Горстину мосту, на технологических узлах Курляндской, Верейской, Невской, Фрунзенской тепломагистралей.

→ ОАО «Ленэнерго» завершает работы по модернизации подстанции 110/10/10 кВ № 321 «Свердловская» в Василеостровском районе Петербурга, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Предполагается, что реконструкция энергоисточника существенно увеличит надежность электроснабжения потребителей Васильевского острова, обеспечит электроснабжением участок Западного коростного диаметра и территорию намыва. Стоимость проекта модернизации составляет 195,5 млн рублей. На данный момент специалисты Ленэнерго завершили работы по замене силовых трансформаторов, увеличив мощность энергоисточника с 80 до 126 МВА, а также смонтировали вводные и секционные выключатели, системы обеспечения собственных нужд.

→ Филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – МЭС Северо-Запада планирует заменить более 50 тыс. поврежденных и устаревших фарфоровых изоляторов на линиях электропередачи Северо-Западного региона России на современные стеклянные аналоги, сообщает пресс-служба компании. В рамках ремонтной программы также будет обновлено 25 единиц трансформаторного оборудования, 234 выключателя, 577 разъединителей, 21 компрессор. Планируется расчистить 6,3 тыс. га просек, усилить 183 опоры и выполнить замену девяти опор, отремонтировать 422 фундамента. Общая стоимость ремонта и технического обслуживания в 2014 году составит порядка 1,4 млрд рублей.

## Электрэнергия

# Электричество распределяют под землей

Лидия Горборукова / В конце 2014 года ОАО «Ленэнерго» введет в работу первую подземную трансформаторную подстанцию (ТП) в Петербурге. По мнению экспертов, такие объекты занимают минимум места и особенно актуальны для центра города, где наблюдается дефицит земли для размещения классической ТП. →

Участники рынка электроэнергетики отмечают, что стоимость строительства подземной подстанции (ПС) может превышать затраты по аналогичной наземной ПС в 2-3 раза, но эти расходы окупаются за счет экономии на цене участка.

## Редкие объекты

В Европе количество подземных трансформаторных подстанций вплотную приближается к наземным. Однако в России такие энергообъекты в новинку.

Первая полноценная подземная трансформаторная подстанция высокого класса напряжения – 220 кВ – была построена ОАО «ФСК ЕЭС» в 2012 году в Москве для снабжения электроэнергией инновационного центра «Сколково».

Подстанция находится под землей под невысоким холмом, ее нижний этаж – котельный зал – расположен на глубине 12 м. «На объекте было установлено уникальное силовое оборудование, так как в качестве изоляции был использован негорючий газ. Впервые в России были применены специальные элегазовые трансформаторы, благодаря чему обеспечивается долговечность, компактность и пожаробезопасность оборудования», – прокомментировали в пресс-службе ОАО «ФСК ЕЭС».

В 2013 компания построила вторую подземную подстанцию «Союз» для снабжения электроэнергией все того же «Сколково». ПС имеет оригинальную восьмиугольную форму, нижний ярус энергообъекта расположен на глубине 19 м.

Инвестиции в сооружение двух этих объектов, по данным ОАО «ФСК ЕЭС», составили 3,6 млрд рублей, а общая мощность – 125 МВА. По данным энергокомпании, в результате за счет сооружения этих подстанций и реконструкции воздушных линий электропередачи в кабельно-воздушные освободилось около 180 га земли под застройку объектами инновационного центра.

## Первая подземная

Как рассказали в ОАО «Ленэнерго», новая заглубленная трансформаторная подстанция станет первым подобным объектом в Петербурге и будет размещена на Английской наб., 68, неподалеку от бывшего особняка барона Штиглица. ПС оснастят двумя сухими трансформаторами мощностью 1000 кВА каждый и элегазовым оборудованием.

Новая трансформаторная подстанция пока не имеет названия. В Ленэнерго сообщили, что в настоящее время проект ТП находится на стадии согласования, и его стоимость будет определена позже. По предварительной информации, ввод в работу объекта намечен на конец 2014 года. Если проект будет признан удачным, то в Петербурге появятся еще несколько подобных подстанций, отметили в энергокомпании.

«Заглубленная подстанция обладает теми же характеристиками, что и наземная, однако позволяет существенно эко-



Все оборудование энергоисточника спрятано под землей, на поверхность выведены лишь вентиляционные решетки и люк доступа

номить пространство – такие ТП можно устанавливать в районах старой застройки, в том числе в историческом центре города. Все оборудование энергоисточника спрятано под землей, на поверхность выведены лишь вентиляционные решетки и люк доступа», – отметили специалисты ОАО «Ленэнерго».

## Плюсы и минусы

Максим Чаховский, генеральный директор ОАО «СевЗап НТЦ», рассказал, что основным преимуществом подземных трансформаторных подстанций является возможность их сооружения в перенаселенных районах, в том числе в центре городов.

«С учетом имеющегося опыта строительства подземных ПС за рубежом и в России следует предполагать, что подстанция не будет являться источником вредного воздействия на окружающую среду, и, следовательно, отсутствует необходимость в выделении дополнительного земельного участка под санитарно-защитную зону. В то же время подземная ПС защищена от непогоды. Даже мощные штормовые явления не смогут нанести вред основной постройке объекта», – прокомментировал эксперт.

К существенным недостаткам подземных сооружений, по мнению Максима Чаховского, можно отнести четыре основных фактора. Первый – это возможные сложные гидрогеологические условия на площадке строительства из-за большого заглубления, наличия нескольких горизонтов грунтовых вод. В связи с этим внешнюю гидроизоляцию рекомендуется организовывать в двух контурах, отмечает эксперт.

Второй недостаток – это тепловыделение от работающего оборудования, возможные газообразные продукты распада элегаза в аварийном режиме, а также повышенная влажность. «Эти обстоятельства требуют значительных затрат на определенные строительные технологии приточно-вытяжной вентиляции. Кроме этого, требуется дополнительное освещение с применением электрических ламп, имеющих спектр, подобный тому, который обладает дневной свет», – добавил Максим Чаховский.

Также, по его словам, внутренняя отделка помещений подстанции должна быть выполнена из высококачественных современных материалов, подлежащих обязательной сертификации в области гигиенической и пожарной безопасности с учетом требований строительных норм и правил.

## МНЕНИЕ



Максим Чаховский, генеральный директор ОАО «СевЗап НТЦ»:

→ Новое строительство в подземном исполнении предусматривает возведение подземного здания подстанции прямоугольной или цилиндрической формы в плане вместе с инженерными системами жизнеобеспечения здания, установкой силового электрооборудования и оборудования релейной защиты и вторичной коммутации. При строительстве подземной ПС предъявляются повышенные требования к надежности электроснабжения систем жизнеобеспечения подстанции: вентиляции, пожаротушения, охлаждения высоковольтного оборудования и т. д.

**ТЕПЛОСЕТИ**



Всего в энергетический сектор Кронштадта входят восемь котельных, обеспечивающих теплоснабжение объектов жилищной и социальной сферы

# Модернизация в тандеме с энергосбережением

**Лидия Горборукова** / Смольный планирует объявить конкурс на комплексную реконструкцию системы теплоснабжения Кронштадта в мае. Стоимость работ оценивается в 2,8 млрд рублей.

По словам участников рынка, скорее всего, данный проект будет реализован в рамках государственно-частного партнерства, а заинтересованными в проведении работ могут быть сырьевые компании.

## С уклоном на энергоэффективность

Как рассказал газете «Строительный Еженедельник» Андрей Бондарчук, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, в настоящее время идет подготовка документов для конкурса, проведение которого планируется в мае. «Сумма реконструкции зависит от технических решений. Один из наиболее приемлемых вариантов, который мы сейчас изучаем, укладывается в стоимость 2,8 млрд рублей. Мы собираемся представить данный проект не только как реконструкцию теплосистемы Кронштадта, но и как энергосберегающий и энергоэффективный проект», – прокомментировал Андрей Бондарчук.

Он отметил, что в рамках конкурса планируется провести работу по созданию закрытой для всех домов системы теплоснабжения. «Таким образом, будет отдельный контур отопления и контур горячего водоснабжения. Благодаря этому отключение отопления не будет связано с отключением горячего водоснабжения. Учитывая масштабы проекта, возможно, мы будем запрашивать и федеральное финансирование», – добавил председатель Комитета по энергетике.

То, что это будет «особый, энергосберегающий проект», подтвердили и в администрации Кронштадтского района. Кирилл Смирнов, советник главы района, отметил, что местные власти по поручению вице-губернатора Петербурга Владимира Лавленцева в настоящее время разрабатывают предложения по программе реконструкции тепло- и электроснабжения Кронштадта.

Согласно данным администрации Кронштадтского района, всего в энергетический сектор Кронштадта входят восемь котельных, обеспечивающих теплоснабжение объектов жилищной и социальной сферы, в том числе две крупные котельные ГУП «ТЭК СПб».

Мощность основного теплоисточника – котельной «Цитадельская» – составляет 117 Гкал/час (отапливает 473 здания), а мощность вспомогательного теплоисточника, котельной «Западная», – 33 Гкал/час.

## Ставка на опыт

Кирилл Смирнов отметил, что основные проблемы по подготовке к отопительному сезону были связаны с котельными Министерства обороны РФ, которые обслуживает ОАО «РЭУ». Всего в Кронштадте шесть таких объектов. «В связи с необходимостью капитального ремонта котельные не были своевременно приняты Ростехнадзором. В целях получения паспортов готовности на объекты администрация района заключила соглашение с ГУП «ТЭК» на предмет оказания технической помощи в случае возникновения технологических нарушений на тепловых сетях и энергоисточниках ОАО «РЭУ». Ежедневно осуществляется мониторинг параметров работы котельных», – заключил господин Смирнов.

Андрей Бондарчук подтвердил, что потенциальные технологические нарушения в теплосистеме Кронштадта энергетика связывают как раз с плачевным состоянием объектов Минобороны, которые не так давно были переданы на баланс города, а также с сильно изношенными внутриквартальными теплосетями.

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Весар в Санкт-Петербурге, считает, что, безуслов-

но, вопрос развития и модернизации инженерной инфраструктуры как в Петербурге, так и ближайших городах стоит особенно остро. «Однако в настоящий момент формат вложений в инженерную инфраструктуру не так популярен среди частных инвесторов. Как правило, такие проекты являются государственными или финансируются за счет государственно-частного партнерства. Скорее всего, данный проект будет реализован в рамках ГЧП, основными интересантами могут быть сырьевые компании», – заключил эксперт.

Другие участники рынка также согласны с мнением господина Бойкова, а основным претендентом на победу в конкурсе на реконструкцию теплосистемы Кронштадта называют ОАО «Петербургтеплоэнерго». Компания имеет колоссальный опыт проведения подобных работ и начиная с 2004 года провела полную реконструкцию объектов теплоснабжения в нескольких районах Петербурга – в Петроградском, Петродворцовом и Курортном. А в этом году будет завершена реконструкция в Адмиралтейском и Центральном районах.

В свою очередь, Андрей Бондарчук отметил, что не отрицает, что ОАО «Петербургтеплоэнерго» будет одним из участников тендера, однако заметил, что «на рынке существуют и другие компании, обладающие подобным опытом».

В «Петербургтеплоэнерго» не сумели оперативно прокомментировать информацию о возможном участии компании в предстоящем конкурсе.

## справка

По данным администрации Кронштадтского района, на всех объектах теплоэнергетики города в 2013 году были выполнены запланированные работы по реконструкции и ремонту, вошедшие в адресно-инвестиционную программу Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга. Так, был сделан капитальный ремонт барабанов паровых котлов на двух котельных. Также была произведена реконструкция участка тепловых сетей в 1,7 км, отремонтирован тепловой пункт, расположенный на ул. Станюковича, 6, к. 1, лит. А. Кроме этого, были обновлены три котельные, доставшие в наследство от Минобороны РФ (на Макаровской ул., 4, на Петровской ул., 14, и на Коммунистической ул., 5). С начала отопительного сезона 2013-2014 года по настоящее время котельные осуществляют тепло- и горячее водоснабжение потребителей согласно заданным параметрам, отметили в администрации.

**АСИ ИНФО** НОВОСТИ

➔ **ОАО «Юго-Западная ТЭЦ» требуется поставщик** распределительных устройств 6 и 10 кВ, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Начальная цена объявленного открытого конкурса, по данным сайта госзакупок, – 101 млн рублей. Прием заявок на конкурс заканчивается 2 апреля, в тот же день состоится вскрытие конвертов. Рассмотрение заявок назначено на 9 апреля, подведение итогов – на 16 апреля 2014 года. Сроки поставки разнятся и оговорены в спецификации в зависимости от вида и групп оборудования. В целом поставки должны вестись начиная с июля 2014 года по апрель 2015 года. Отдельно прописаны сроки поставки документации к оборудованию.

➔ **ОАО «Ленэнерго» намерено реконструировать два своих объекта** за 55 млн рублей, говорится в сообщении [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Реконструкция подстанции 110/35/10 кВ «Назия» в Кировском районе Ленобласти оценена в 31,5 млн рублей. Как сообщается на сайте госзакупок, заявки принимаются до 3 апреля, итоги подводятся 6 мая, договор с победителем будет подписан 23 мая 2014 года. Срок исполнения контракта – с 23 мая по 31 декабря 2014 года. В обязательном порядке входит полный комплекс работ – от реновации устройств и линий до антивандальной защиты станций.

Второй конкурс предусматривает реконструкцию воздушной линии «Пролетарская сторона – Володарское» (ВЛ 10 кВ). Цена контракта, по данным сайта госзакупок, составляет 24 млн рублей. Заявки принимаются до 2 апреля, предложения будут рассмотрены 25 апреля, договор с победителем подписан 14 мая 2014 года. Сроки работ – с 14 мая до 1 декабря 2014 года.

➔ **ГУП «Петербургский метрополитен» объявило конкурс** на поиск подрядчика для капитального ремонта комплектных трансформаторных подстанций КТП-1 и КТП-2 в электродепо «Дачное», информирует [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Начальная цена конкурса, информация о котором размещена на сайте госзаказа, составляет 5,9 млн рублей. Заявки следует подавать до 3 апреля, в тот же день будут вскрыты конверты. Итоги открытого конкурса подведут 15 апреля 2014 года. Договор с победителем заключается в течение месяца. Плановые сроки начала и окончания работ – с 28 апреля по 30 июня 2014 года.

➔ **ОАО «СевЗап НТЦ» разработает проект модернизации** системы теплоснабжения в городе Колпино, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на пресс-службу компании. Заказчиком работ является ЗАО «ГРП ТЭЦ». Согласно контракту, проект предусматривает реконструкцию и техническое перевооружение водогрейных котельных № 1 и 2 на территории ТЭЦ Ижорского завода с созданием АСУ ТП, перекладку 12 км тепловых сетей, строительство резервного топливного хозяйства, деаэрационно-подпиточной установки и маслосклада. ОАО «СевЗап НТЦ» выполнит инженерные изыскания, разработку проектной и рабочей документации, авторский надзор за строительством. Специалисты инженерного центра планируют применить новейшие технологии проектирования и использование трехмерного моделирования.

# Стройсберкассы подняли из архива

**Николай Волков** / Федеральные власти, для того чтобы оживить ипотечный рынок и снизить ставки по кредитам, решили реанимировать идею о создании строительных сберегательных касс, которые позволят снизить ставки до уровня 6-8%. Последний раз эта инициатива активно обсуждалась во время кризиса 2008-2009 годов, но после улучшения ситуации была забыта. Участники рынка положительно восприняли это предложение. ➔

➔ **Фонд имущества Петербурга выставил на продажу** четырехзвездный парк-отель «Потемкин», расположенный в городе Пушкине, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Гостиница принадлежит Международному банку Санкт-Петербурга, кредитная организация ее получила в рамках реструктуризации долгов ее бывшего владельца. Стоимость объекта с возможностью понижения цены на торгах составляет 950 млн рублей. Отель был открыт в 2008 году. Общая площадь здания составляет 10,5 тыс. кв. м, прилегающий земельный участок – 25,4 тыс. кв. м. В гостинице размещены 114 номеров, имеется конференц-зал.

➔ **На 15-й линии Васильевского острова будет построен** новый жилой дом, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Управляющая компания «Андреевский дом» получила разрешение строительного надзора на возведение на 15-й линии Васильевского острова жилого дома. Согласно проекту, здание должно состоять из четырех корпусов общей площадью 9,4 тыс. кв. м и включать в себя 52 квартиры. Объект должен быть сдан в эксплуатацию весной 2016 года. Ранее на данном участке делала попытку построить свой дом компания «Балтстрой». Однако затем данный застройщик отказался от проекта.

➔ **Глава РЖД Владимир Якунин предлагает создать в России** «Трансевразийский пояс развития» (ТЕПР). Об этом, по данным [asinfo.ru](http://asinfo.ru), он сообщил, выступая с докладом в президиуме Российской академии наук. По словам главы РЖД, данный проект предполагает строительство транспортных артерий по всей России и развитие сопутствующей инфраструктуры. Стоимость такого «пояса развития» высокопоставленным чиновником оценена в «триллионы, и не наших рублей». Глава РЖД подчеркнул, что при строительстве ТЕПР необходимо ориентироваться не на западную модель экономики с чуждыми для страны ценностями, а на российскую, где больше духовности. По его словам, финансово-экономический кризис, через который сегодня проходит мир, является в том числе кризисом нравственным. Создание нового геополитического экономического кластера, которым может стать «Трансевразийский пояс развития», считает господин Якунин, позволит преодолеть этот кризис.



Вопрос о создании стройсберкасс (ССК) рассматривался на прошлой неделе у первого вице-преьера Игоря Шувалова на совещании по развитию ипотечного кредитования. На мероприятии присутствовали представители Сбербанка, Минфина, АИЖК и Центробанка, администрации президента и других органов власти. Цель властей – снижение ставок по кредитам на приобретение жилья до уровня инфляции плюс 2,2 процентного пункта к 2018 году.

Строительная сберегательная касса (или строительное общество) – это специализированный банк. Источником ресурсов для целевых жилищных займов в стройсберкассе являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищным займом, а также государственная премия, которая выплачивается в соответствии с контрактом о строительных сбережениях, при условии что вкладчик в течение года положил на свой счет определенную сумму. Жилищный кредит может получить

только вкладчик стройсберкасы по истечении определенного времени (обычно несколько лет), в течение которого он ежемесячно делал вклады на установленную в контракте сумму. Процентные ставки (как на вклад, так и на кредит) фиксированные на все время действия контракта.

Погашение жилищного займа осуществляется в течение определенного времени в контракте срока. Максимальный срок погашения займа, как правило, 12 лет. Процентные ставки обычно составляют 5-6% годовых (в среднем на 4% ниже рыночных).

Схема, по которой программа может быть реализована, опробована Сбербанком в Краснодарском крае. Там средства граждан для накопления первоначального взноса по ипотеке принимаются на специальный депозит под 1,5-2% на срок 1-6 лет. Невысокая ставка компенсируется социальной выплатой из бюджета в размере 30% от ежемесячных накопле-

ний, но не более 2-5 тыс. рублей в месяц. По окончании периода накопления участник программы получает право на получение кредита под 6-7% годовых на срок, равный полутора срокам накопления.

Идея внедрения подобного института в России уже обсуждалась. Даже был подготовлен и внесен в Госдуму законопроект, регламентирующий деятельность ССК. Но в кризис, а потом на фоне дальнейшего восстановления строительного рынка о ней забыли.

«Сейчас доля сделок с ипотекой составляет в зависимости от региона, где мы строим, 30-35% от общего количества сделок. В ближайшей перспективе вряд ли стоит ожидать резкого снижения ставок из-за совокупности препятствующих этому факторов, таких как зависимость размера ставок от стоимости ресурсов для банков в экономике, от рисков в данном сегменте рынка и др. Падение курса рубля сыграло свою роль в активизации покупателей, но основной мотивацией при покупке все равно остается улучшение своих жилищных условий», – говорит Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». С ним согласна Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский Монолит». «Сейчас продажи очень зависят рынка ипотеки, точнее, от условий, по которым выдают кредиты банки. Снижение ставок сделает кредиты, а значит, и покупку жилья более доступными. Что пойдет на пользу рынку», – считает она. По словам экспертов, если ипотека в России на данный момент доступна только 7% населения, то через стройсберкассы их количество увеличится до 25-30%.

**цифра**

**7%**

населения России сегодня в состоянии воспользоваться ипотекой

**17 марта**  
**Вячеслав Васильевич СЕМЕНЕНКО**, вице-президент Группы управляющих и девелоперов, председатель совета директоров ОАО «Авангард»

**18 марта**  
**Евгений Владимирович НИКОЛЬСКИЙ**, глава администрации Красносельского района

**19 марта**  
**Владимир Михайлович ЧЕРНАКОВ**, генеральный директор ОАО «Ленгипротранс»

**22 марта**  
**Олег Иванович ГЛУЩЕНКО**, директор СК «Вош-В»

**23 марта**  
**Максим Сергеевич АРТЕМЬЕВ**, заместитель генерального директора по техническим вопросам – главный инженер ОАО «Ленэнерго»

*Не забудьте поздравить с Днем рождения!*

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

<p>24.03.2014 <b>Точки роста:</b> Калининский район</p> <p><b>Опрос к Ярмарке недвижимости</b></p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Рынок демонтажных работ</p> <p>Рынок цемента</p> <p><b>Жилье</b></p> <p><b>Реставрация памятников архитектуры</b></p>	<p>31.03.2014 <b>Технологии и материалы:</b> Рынок товарного бетона</p> <p><b>Коммерческая недвижимость</b></p> <p><b>Загородная недвижимость</b></p> <p><b>Экспертиза</b></p>	<p>07.04.2014 <b>Спецвыпуск к «Интерстройэкспо-2014»</b></p> <p><b>Опрос к форуму «Интерстройэкспо»</b></p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Рынок звукоизоляционных материалов</p> <p><b>Управление и рынок труда</b></p>	<p>14.04.2014 <b>Точки роста:</b> Красногвардейский район</p> <p><b>Технологии и материалы:</b> Рынок металлопроката</p> <p><b>Проектирование промышленных и общегражданских объектов</b></p>
--	--	---	---

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

# Заграничные инвестиции

**Ирина Ахматова** / Интерес россиян к покупке недвижимости за рубежом сохраняется. Однако темпы роста количества сделок за последнее время несколько снизились. Эксперты говорят, что данная тенденция связана с запретом на владение недвижимостью за границей для чиновников, а также с резким скачком курса евро и доллара США. ➔

Согласно данным Центробанка (ЦБ), за три квартала 2013 года произошло значительное сокращение темпов роста операций по покупке россиянами недвижимости за рубежом. Всего на покупку иностранного жилья за девять месяцев 2013 года россияне потратили 1,5 млрд USD, что всего на 8,6% больше, чем в 2012 году, сообщает «Известия» со ссылкой на данные ЦБ. За аналогичный период 2012 года рост составил 26%. В 2013 году темпы роста оказались даже ниже, чем в посткризисном 2010-м, когда объем операций с зарубежной недвижимостью увеличился на 9,2%.

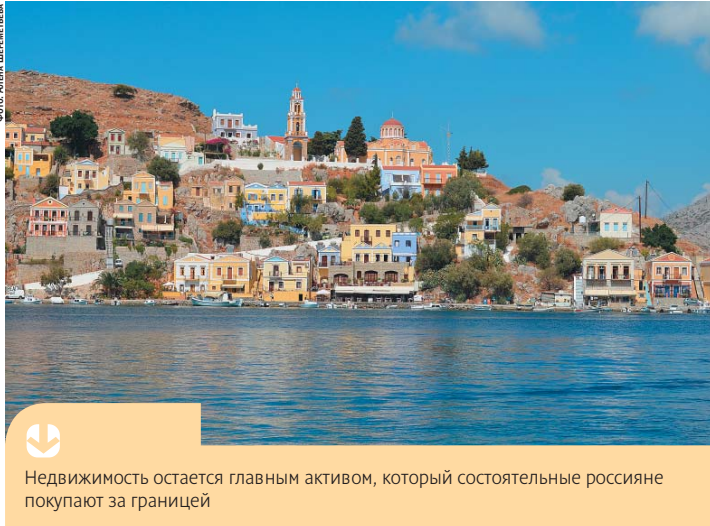
По словам иностранных риэлторов, утвержденный закон о запрете владения чиновниками недвижимостью и счетами за границей охладил динамику спроса на зарубежную недвижимость. Так, свыше 20% покупок зарубежной недвижимости до запрета совершалось чиновниками.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, считает, что на отрицательную динамику повлиял и резкий скачок курса евро.

По данным Александры Смирновой, директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besag, объем инвестиций в зарубежную недвижимость сегодня не превышает 5%. Тем не менее госпожа Смирнова отмечает в последние два года тенденцию к увеличению интереса к зарубежным активам.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге, объясняет растущий спрос на жилье за границей желанием людей диверсифицировать риски в условиях нестабильной политической и экономической ситуации.

Британские ученые установили такую закономерность, что чем неспокойнее обстановка в развивающейся стране, тем чаще богатые люди задумываются о выво-



Недвижимость остается главным активом, который состоятельные россияне покупают за границей

де капитала в ту экономику, где риски минимальны.

Участники рынка говорят, что жилая зарубежная недвижимость приобретается петербуржцами, как правило, в целях сохранения средств или в качестве запасного варианта для проживания.

Елизавета Конвей добавляет, что в ответ на растущий спрос появляются и новые формы вложений в недвижимость за рубежом. «Существуют так называемые клубные инвестиции – приобретение доли от 10 до 40% в доходном проекте совместно с партнером-брокером. Еще один новый инструмент – схема joint venturing. Такие проекты предполагают привлечение двух инвесторов. Один покупает землю, строит и заполняет объект арендаторами. А второй вкладывает до 25% стоимости объ-

екта, а затем гарантированно выкупает его под свои нужды. При этом первый инвестор получает возможность выгодно выйти из проекта после его реализации, а второй – возможность покупки объекта по цене более низкой, чем рыночная стоимость готового бизнеса. Россияне стали интересоваться этой схемой в партнерстве с западными девелоперами», – рассказывает госпожа Конвей. Кроме того, по ее словам, существует небольшое количество ПИФов, которые вкладывают средства в коммерческую недвижимость. Средний доход, по словам создателей этих ПИФов, составляет 6% годовых.

Недвижимость остается главным активом, который состоятельные россияне покупают за границей, и для этого, по мнению госпожи Конвей, есть несколько причин.

«Во-первых, это понятная инвестиция – покупатель получает материальный объект, ценность которого ясна. Во-вторых, недвижимость приносит пусть небольшой – в среднем 4-6% годовых против российских 10-12%, – но стабильный доход. При этом самым прибыльным инструментом является покупка коммерческой недвижимости, ставка капитализации которой составляет в среднем 5-10%. Жилье приносит 3-4% годовых. А time-sher (клубное использование недвижимости на время отпуска), как правило, профита не подразумевает», – поясняет госпожа Конвей.

Евгений Богданов говорит, что зарабатывать на перепродаже западной недвижимости проблематично. «Налоговое законодательство в нашей стране значительно отличается от западного, в связи с чем россияне ожидают масса сюрпризов. В некоторых странах оплата подоходного налога в стране регистрации недвижимости осуществляется от всей стоимости этого объекта при продаже, в то время как местные граждане платят налог с дельты с учетом цены покупки, – объясняет господин Богданов. – Например, законодательство Эстонии, которая не является страной двойного налогообложения с Россией, не исключает возможность повторного наложения налогов при продаже объекта. В таком случае российский инвестор рискует потерять около 20% вложенных средств».

цифра

1,5 млрд USD

потратили россияне на покупку иностранного жилья за девять месяцев 2013 года

## В поисках «рыбного» места

**Ирина Ахматова** / Набор стран, в которых отечественные покупатели готовы приобретать недвижимость, остается неизменным уже на протяжении последних нескольких лет. Порог входа на этот рынок невисок. Так, малогабаритную квартиру за границей можно приобрести за 28 тыс. EUR.

По оценкам Александры Смирновой, директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besag, наиболее популярным объектом зарубежной недвижимости среди петербуржцев по-прежнему остается жилье, которое приобретают для личного пользования в таких странах, как Хорватия, Греция, Испания, Болгария и других курортных странах. Доля таких покупок на рынке Петербурга составляет около 90%.

«А покупки с целью инвестиционных вложений в силу общеэкономической ситуации

в мире совершаются гораздо реже, их доля не превышает 10%. Чаще всего подобные объекты приобретаются в таких странах, как Германия, Швеция, Норвегия и США», – отмечает госпожа Смирнова. Значительных ценовых колебаний на рынке зарубежной недвижимости последние несколько лет, по ее словам, не наблюдалось. «В целом диапазон цен достаточно большой, но для того чтобы приобрести двухспальные апартаменты на побережье в Италии, Франции, Испании или Болгарии, может хватить около 100 тыс. EUR», – добавляет эксперт.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге, к вышеперечисленным странам добавляет Финляндию и Кипр. Также она отмечает, что вырос спрос на Латвию, которая упростила порядок получения вида на жительство (ВНЖ).

«Там для этого нужно купить недвижимость на 76 тыс. EUR (на Кипре – на 300 тыс. EUR, в Англии – на 1 млн EUR).

Европейские страны проявляют лояльность к россиянам. Во Франции, например, где ВНЖ по закону можно получить лишь через пять лет после покупки жилья, появились случаи положительных решений уже через год после сделки», – рассказывает госпожа Конвей.

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate, говорит, что популярным местом для инвестиций в недвижимость является и Андорра. «Здесь основное преимущество, как и в Испании, заключается в том, что при инвестировании в государство от 400 тыс. EUR, в том числе и в недвижимость, возможно получение вида на жительство. Более того, если человек имеет вид на жительство в Андорре, то он также может проживать в Испании,

Франции и Португалии и получать многие налоговые льготы как резидент Андорры. Андорру часто называют «налоговым раем», поскольку налоги, в том числе на недвижимость, здесь очень низкие. То же самое касается и коммунальных расходов: например, из расчета проживания семьи из трех человек в квартире площадью 100 «квадратов» стоимость коммунальных услуг составит примерно 100 EUR в месяц», – делится данными Елена Амирова. По словам Ольги Пономаревой, вице-президента ГК Leorsa, Лондон (Великобритания) привлекателен для российских предпринимателей тем, что в этом городе правильный для покупателей налоговый и инвестиционный климат. Наиболее востребованная площадь приобретаемой практически в любой стране квартиры – это примерно 50-100 кв. м, отмечает Елена

Амирова. «Такая площадь оптимальна в том смысле, что для временного проживания она комфортна, а стоимость содержания относительно недорогая. Стоимость такого жилья начинается от 28 тыс. EUR. Если говорить о более габаритных объектах, то в недорогом сегменте их стоимость составляет от 100 до 300 тыс. EUR. Конечно, существует небольшой, но стабильный срез инвесторов, вкладывающих в дороге

виллы, замки, например лондонских предместий», – добавляет госпожа Амирова. Российские девелоперы в борьбе за клиента также выходят на зарубежные рынки. «Компания ЛенСпецСМУ реализовала проект жилого комплекса «Золотые пески» в Болгарии, а ИСК «Сфера» – жилой комплекс на 120 тыс. кв. м в Софии, в портфеле ЛСР – шесть жилищных проектов в Германии», – перечисляет госпожа Конвей.

мнение



**Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:**

➔ Пока в России не будет безапелляционно реализовано право частной собственности, спрос на приобретение жилья за границей никуда не денется. Пока люди не будут уверены в том, что их собственность никто не отнимет, они будут вкладывать все лишние деньги в недвижимость за рубежом, потому что там это право гарантировано.

# Разноэтажные интересы

**Андрей Семериков /** Этаж, на котором находится квартира, влияет как на ее привлекательность в глазах покупателя, так и на стоимость квадратного метра. Так, в домах высокого класса разница в цене между этажами может достигать до 100%. ➔

По мнению Юлии Барахтиной, директора АН «Бекар», на рынке недвижимости самыми ликвидными квартирами считаются те, которые расположены на 5-м этаже и выше. «Особенно существенна разница в спросе, если объект обладает отличительными видовыми характеристиками», – рассказывает госпожа Барахтина.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», говорит, что, по данным опросов компании, предпочтения клиентов по этажам распределяются следующим образом: первый этаж – 4,4%, со второго по пятый – 35,4%, шестой и выше – 36%, последний – 9,8%, любой, кроме первого, – 9,7%, не имеет значения – 4,7%.

По словам Марины Гусаковой, менеджера компании «Адвекс на Ланском», спрос на квартиры на разных этажах зависит от того, какие цели преследует покупатель.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, считает, что спросом пользуются все этажи, кроме первых двух. «Часть людей предпочитает средние этажи, есть любители высоких. Если квартира на высоком этаже является видовой, это существенно увеличивает ее востребованность, даже если при этом она будет чуть дороже соседних», – отмечает эксперт.

Екатерина Гуртова, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург», полагает, что спрос во многом зависит от типа застройки. «Если мы говорим о классических высотных домах, насчитывающих 12-25 этажей, то большинство клиентов предпочитают покупать квартиры на верхних этажах. Люди хотят быть ближе к воздуху и свету. В итоге почти у всех застройщиков верхние этажи стоят дороже. Если говорить в принципе о молодых людях, то они хотят жить настолько высоко, насколько хватит денег. Но также существуют объективные причины, по которым некоторые клиенты приобретают квартиры, например, не выше 4-го этажа. Это могут быть пожилые люди, семьи с маленькими детьми, которые имеют в виду, что лифт может на какое-то время выйти из



Самыми ликвидными квартирами считаются те, которые расположены на 5-м этаже и выше

строю и им придется подниматься по лестнице», – поясняет госпожа Гуртова.

Эксперты говорят, что стоимость квартир может зависеть от этажа в домах класса комфорт и выше.

По оценкам Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в эконом-классе от этажа стоимость квартир, как правило, не зависит. «В комфорт-классе уже градация есть. Например, в ЖК «Триумф Парк» разница между квартирами на соседних этажах может составлять 100 тыс. рублей и более. Характерна такая градация и для бизнес-класса, и тем более для элиты. Понятно, что чем выше, тем лучше видовые характеристики, а они в высокой ценовой категории значат для покупателя очень много. Поэтому разница может составлять до 50% и более», – объясняет госпожа Трошева.

Елена Мицкевич, эксперт вторичного рынка АН «Итака», подсчитала, что квартиры на средних этажах дороже на 10-15%.

А квартиры на первых (вторых) этажах, по словам Елены Валуевой, директора по маркетингу компании Mirland Development Corporation, как правило, дешевле. «Причем они могут быть дешевле на 2-5 тыс. рублей за 1 кв. м. Может встречаться разница и порядка полумиллиона рублей за аналогичные квартиры. Видовые квартиры, наоборот, дороже: разница может составлять от 1 тыс. рублей за 1 кв. м и выше», – говорит госпожа Валуева.

Юха Вятто, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус», согласен с коллегами и добавляет, что квартиры на последних этажах в домах бизнес- и премиум-класса обычно реализуются по максимальной

цене. «В объектах элитного сегмента разница в цене за 1 кв. м в пентхаусе может быть от 10-20% и до 80-100% по сравнению с жилплощадью на нижних этажах. Скидки на последние этажи даже в домах эконом-класса стали редкостью. В основном скидки за последний этаж предлагаются на вторичном рынке в сегментах советской застройки и старого фонда», – поясняет Юха Вятто.

цифра

на 10-15%

дороже стоят квартиры на средних этажах

## Крайний случай

**Андрей Семериков /** Еще с советских времен при выборе жилья покупатели привыкли пользоваться критерием «крайние этажи не предлагать». Сегодня этот стереотип уже не так распространен и в основном касается домов типовых застройки, уверяют эксперты.

Это стереотип, по словам Юха Вятто, генерального директора ЗАО «Лемминкяйнен Рус», касается в первую очередь домов советской постройки. «В большинстве случаев первый этаж у потребителя ассоциируется с шумом, высоким уровнем загрязненности и пыли, сыростью, наличием комаров, неприятных запахов, припаркованными под

окнами автомобилями, необходимостью ставить решетки, более низкой степенью освещенности по сравнению с верхними этажами и пр. Кроме того, в большом числе случаев на первых этажах домов советской постройки не запроектированы балконы. Последние этажи в домах советской постройки, в отличие от современных жилых комплексов, также вызывают нарекания. Чаще всего проблемы последних этажей связаны с протекающими крышами, постоянным шумом от лифтов, плохим напором воды, неудовлетворительной вентиляцией помещений и т. п.»

Так, Юлия Барахтина, директор АН «Бекар», отмечает, что объекты, расположенные

на первых и последних этажах, из-за риска возникновения технических проблем все же продаются в последнюю очередь.

Однако эксперты говорят, что современные жилые комплексы лишены недостатков крайних этажей. Сегодня ситуация иная, уверяет Екатерина Гуртова, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург». «Самый верхний этаж – самый дорогой. Более того, на верхних этажах, как правило, находятся квартиры большого метража. И несмотря на цену, эти квартиры самые востребованные. Ситуация с нижним этажом не столь однозначна. Довольно часто на первых этажах находятся коммерческие помещения,

а первым жилым этажом является второй. Квартиры на этом этаже продаются хуже, чем на всех последующих. А если спрос меньше, то и цена на квартиры на этом этаже ниже», – поясняет госпожа Гуртова.

«Если человек уже жил на первом этаже, его не очень пугает перспектива жить там снова. Тем более первый

этаж – обычно самый дешевый», – рассуждает Марина Гусакова, менеджер компании «Адвекс на Ланском». – Верхние этажи пользуются чуть большим спросом, чем первые. Покупатель, любящий тишину, они вполне могут устроить. Кроме того, в высотных новостройках верхние этажи, как правило, видовые и пользуются

популярностью, особенно у молодежи. Людям пожилого возраста, наоборот, факт поломки лифта очень неприятен, поэтому они предпочитают этажи ниже. И в основном чем этаж в новостройках выше, тем квартира светлее, и есть перспектива, что окна не будут упираться в окна соседней».

### МНЕНИЕ



**Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:**

➔ Для клиентов основными критериями выбора являются их собственные привычки и предпочтения. Этажи ниже 5-го обычно предпочитают пожилые люди – они всю жизнь прожили в пяти-, девятиэтажках и не хотят менять своих привычек. Молодые люди, наоборот, рассматривают квартиры на этажах выше 10-го, так как там чище воздух, больше солнца, лучше вид из окна. Есть категория клиентов, которые интересуются исключительно последним этажом. Как правило, это те, кто в прошлом столкнулся с проблемными соседями, живущими над головой.

# Разнообразиие схем

**Андрей Семериков** / Сегодня на рынке существуют три основные схемы приобретения квартир в новостройках: ипотека, рассрочка и 100% оплата. Эксперты говорят, что выбор инструментов зависит от класса жилья. ➔

По оценкам участников рынка, наиболее популярной схемой в последние несколько лет является ипотека, следом идут 100% оплата и рассрочка.

Так, по данным Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на первичном рынке Петербурга и пригородной зоны Ленобласти рассрочка занимает порядка 20%, еще 40% – это ипотечные сделки, и 40% – 100% оплата.

Ирина Михеева, коммерческий директор АН «Плюс», отмечает, что выбор схемы приобретения жилья зависит от его класса. «Покупатели элитной недвижимости предпочитают вносить сразу же всю сумму или пользоваться рассрочкой, тогда как покупатели объектов эконом- и комфорт-класса предпочитают ипотеку другим финансовым схемам», – поясняет Сергей Гребенюк, руководитель ипотечного направления департамента новостроек NAI Весаг.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», говорит, что, по данным опроса среди потенциальных покупателей компании, 22,3% из них, покупая квартиру, собираются вносить 100% оплату, 43,2% – воспользоваться рассрочкой, 29,4% – взять ипотеку, 5,1% – использовать средства государственных субсидий.

По оценкам Юха Вятто, генерального директора ЗАО «Лемминкяйнен Рус», за 2013 год количество сделок по приобретению недвижимости в Петербурге с привлечением ипотеки выросло на 20% по сравнению с показателями 2012 года.

Основными факторами роста объемов ипотечного кредитования, по его словам, стали снижение процентной ставки, расширение линейки ипотечных продуктов (например, ипотека на приобретение машино-места в паркинге) и рост количества аккредитованных объектов за



счет упрощения процедуры аккредитации новостроек.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, добавляет, что как только ипотека становится менее доступной, рассрочка оттягивает таких клиентов на себя. «И наоборот, при доступности ипотеки клиенты выбирают ее, и для застройщика ипотека предпочтительней, так как он в этом случае не берет на себя дополнительные риски, с которыми банки умеют работать лучше», – объясняет госпожа

Валуева. – В кризисные 2009-2010 годы доля ипотеки снизилась кардинально, рассрочка выросла. В 2011 году ипотека стала возвращать свои позиции: 2012, 2013 годы были для нее рекордными».

Спрос на ипотеку, по словам Николая Гражданкина, увеличивается в сданных домах либо находящихся в высокой степени готовности. «Рассрочка в этом случае либо не предоставляется, либо она рассчитана на короткий срок (меньше года), поэтому ипотечный кредит остается единственной возможностью для покупателей,

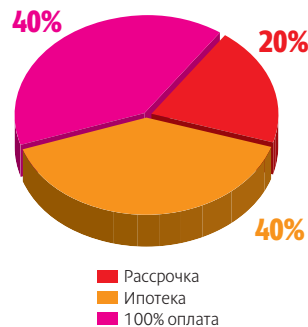
не располагающих всей суммой сразу», – поясняет господин Гражданкин.

Структура продаж может значительно отличаться у строительных компаний в зависимости от условий применяемых схем оплат. «Например, ряд компаний заявляют о значительно большей доле ипотечных сделок, чем в среднем на рынке, – до 90%. В компаниях, где предлагаются выгодные условия по рассрочке, доля таких сделок также может быть существенно выше рыночной», – рассказывает Юха Вятто.

Привлекательность той или иной схемы зависит от возможностей покупателя.

По словам Татьяны Фирсовой, эксперта первичного рынка АН «Итака», при 100% оплате клиент имеет возможность получить хорошую скидку (до 20%) на всю стоимость квартиры. «При использовании ипотеки клиент тоже получает скидку от застройщика, но вынужден платить проценты банку за использование заемных средств. При рассрочке скидки на квартиру будут минимальными или отсутствовать совсем», – отмечает госпожа Фирсова. Вариант стопроцентной оплаты, по словам Ольги Журавлевой, руководителя направления долевого строительства корпорации «Адвекс. Недвижимость», интересен, если речь идет об инвестиционных покупках.

Доли инструментов по приобретению жилья в новостройках Петербурга и Ленобласти



Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

## Альтернативный инструмент

**Андрей Семериков** / Несмотря на усиление позиций ипотеки, рассрочка не потеряла своей популярности. К тому же многие застройщики увеличили ее срок. Так, максимальная длительность рассрочки на приобретение жилья в Петербурге и на границе с ним доходит до 10 лет.

Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», считает, что покупатели сегодня склонны рассматривать рассрочку в качестве временной альтернативы ипотеке. «Зачастую покупатели пользуются рассрочкой, а после ввода объекта в эксплуатацию берут ипотечный кредит на остаток платежа. Классическая схема – это равномерное распределение платежей на весь период рассрочки, например поквартально. Однако тем

и интересен данный инструмент, что он не исключает индивидуальные условия графика и пропорций выплат в зависимости от потребностей клиента», – рассказывает господин Бабаков. Рассрочка позволяет приобрести жилье той категории населения, которая не может себе позволить воспользоваться ипотекой по ряду причин (кредитная история, неофициальные доходы), уточняет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». К тому же рассрочка является инструментом, дающим возможность покупки квартиры на старте продаж по минимальным ценам, пока строящийся объект не прошел аккредитацию в банках. Наталья Деньгова, начальник отдела ипотечных продаж компании «ЮИТ Санкт-Петербург», рассказывает,

что в последние два года доля сделок с использованием ипотеки в компании практически не росла. Эксперт связывает данный факт с появлением в продаже большего числа объектов классов бизнес и элита, в которых доля ипотеки всегда ниже, чем в комфорт-классе. «Вторая причина – это предоставление клиентам компании широкого выбора удобных и выгодных рассрочек в числе беспроцентных рассрочек сроком от 1 до 4 лет», – поясняет эксперт. – Таким образом, на определенный период времени для клиентов нашей компании программа рассрочек оказалась интересней альтернативой ипотеке, и доля сделок с рассрочками оказалась выше, чем с ипотекой». «Рассрочка выгодна для строительных компаний экономически и помогает привлечь большее количество

покупателей», – отмечает Татьяна Фирсова, эксперт первичного рынка АН «Итака». «При рассрочке итоговая стоимость квартиры оказывается ниже по сравнению с ипотекой. Она удобнее для клиента, здесь не требуется подавать документы в банк, дожидаться одобрения заявки, подписывать кредитный договор, согласовывать и оплачивать страхование жизни и здоровья и т. д.», – говорит о преимуществах рассрочки Екатерина

Гуртова, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург». Однако госпожа Фирсова предупреждает, что если застройщик предлагает длительную беспроцентную рассрочку, скорее всего, процент за использование рассрочки заложен в цене квартиры. Первоначальный взнос при рассрочках составляет, как правило, 10-30%, говорит Ирина Михеева, коммерческий директор АН «Плюс». А срок, на который застройщик предоставляет рассрочку, по ее словам,

увеличивается. Сегодня этот показатель может доходить до 7-10 лет, хотя в среднем составляет 3-4 года. «Как правило, это беспроцентная рассрочка со сроком до окончания строительства. На рынке были единичные примеры длительной рассрочки (которые носили скорее акционный характер). Чаще всего при длительных рассрочках применяется дифференцированная процентная ставка – она повышается после окончания строительства», – отмечает Юха Вятто, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус».

### МНЕНИЕ



**Наталья Деньгова, начальник отдела ипотечных продаж компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

– В целом же по рынку рассматривать рассрочку как альтернативу ипотеке не стоит, поскольку у большинства застройщиков нет рассрочек, которые могут реально конкурировать с ипотекой. Поэтому в компаниях, где не применяется практика выгодных рассрочек, доля сделок с участием ипотеки будет значительно выше, чем доля сделок с использованием рассрочки.

# Архитектуре здесь не место

**Денис Русаков** / Петербург, славящийся своей исторической архитектурой, как ни парадоксально, в последние десятилетия практически не удивлял мир никакими новыми решениями в этой области. В центре, говорят участники рынка, смелые эксперименты не получают одобрения, а на окраинах оригинальные проекты не выдерживают конкуренции с типовыми. ➔

Фото: Илья Крюков



Нередко смелые попытки по созданию новых архитектурных форм заканчиваются совсем не так, как ожидали. Проект второй сцены Мариинского театра на финише оказался совсем не таким, как планировалось изначально

В Петербурге очень сложно реализовывать проекты современной архитектуры. Исторический центр тщательно охраняется, и любая попытка вторгнуться в историческую застройку неизбежно вызывает широкий общественный резонанс. «Но нельзя утверждать, что современной архитектуры в городе нет. Просто дизайн современных построек достаточно консервативен и традиционен», – считает Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation.

Ян Фельдман, заместитель генерального директора по маркетингу компании Scavery, отмечает: сегодня все самые интересные городские объекты строятся специалистами десятка ведущих архитектурных бюро Санкт-Петербурга. Как правило, фантазия архитекторов ограничивается или пожеланиями частного заказчика, или условиями тендера, если речь идет об объектах, выполненных по госзаказу.

## Долгосрочное вложение

Современные архитектурные концепции дороже стандартных проектов, при этом возврат инвестиций происходит значительно дольше. «Современная архитектура – это долгосрочное капиталовложение, которое могут позволить себе крупнейшие инвесторы, заинтересованные в создании уникального проекта, в том числе и из репутационных соображений. Большинство же девелоперов в Санкт-Петербурге и в целом по России минимизируют расходы на реализацию проектов, стремятся вернуть инвестиции как можно быстрее. Положительные тенденции, которые уже обозначились по этому направлению, например, в Москве, тормозятся высокой стоимостью заемных средств», – считает директор по развитию проектов SRV в России Андерс Лильенстолпе.

Александра Смирнова, директор департамента инвестиционного брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, полагает, что эксперименты с архитектурой должны

быть в зоне ответственности администрации города, которое напрямую заинтересовано в привлечение дополнительных потоков туристов в город.

## Это вам не Барселона

Андерс Лильенстолпе отмечает, что статус города-музея накладывает свои ограничения на реализацию проектов с современной архитектурой в центральных районах города. «Попытка гармонично вписать современную архитектуру в исторический контекст обойдется инвесторам еще дороже, нежели реализация проекта в соответствующей среде. Из ярких успешных примеров таких комбинаций – Барселона, но в этом городе совершенно другой инвестиционный климат и специфическая архитектурная традиция», – рассуждает господин Лильенстолпе. Он уверен, что будущее современной архитектуры в Санкт-Петербурге обеспечит полицентричная модель развития города – лучшие концепции увидят свет в ближайших пригородах. «Эта модель доказала свою успешность в Париже, используется во многих других городах Европы и Северной Америки. Земля за чертой города стоит дешевле, в таких районах проще получить согласование высотности и архитектурного облика объекта. В любом случае необходимо время для того, чтобы инвесторы перероентировали свои бизнес-модели в более креативное русло», – резюмирует господин Лильенстолпе.

## МНЕНИЕ



**Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa:**

➔ При проектировании и строительстве новых зданий нужно предельно деликатно относиться к уже сложившейся архитектурной среде и тщательно продумывать эргономику создаваемых объектов, пространств и планировок. Лондон, например, эффектно совмещает историческую и новаторскую застройку, и, на мой взгляд, именно на этот европейский город можно равняться.

## МНЕНИЕ



**Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург»:**

➔ Санкт-Петербург с точки зрения архитектуры город консервативный. Корни этого лежат в прошлом. Петербург – один из тех немногих городов, который строился по Генеральному плану, поскольку он создавался с чистого листа. Вот, к примеру, Рим, Париж, Лондон – все они создавались стихийно. Петербургская архитектура исторически это классический стиль. С точки зрения современных тенденций наши архитектурные власти достаточно консервативны, кроме того, общественность зачастую также не готова это принимать.

денции, которые не вписываются в исторический облик Петербурга, появятся здесь. На мой взгляд, ТРЦ «Галерея», который проектировали иностранцы, весьма удачно вписался в центральную часть города».

## Привлечь именем

«Отсутствие яркой современной архитектуры частично объясняется нормативными требованиями к сохранению исторического центра, что совершенно справедливо. Но и на удалении от центра, в спальных районах, где, казалось бы, предоставлена архитектурная свобода, отсутствуют яркие, интересные объекты в стиле зданий Нью-Йорка или Дубая. Думаю, что основная причина – это финансовые затраты. Достоянные архитектурные проекты подразумевают участие именитого западного архитектора, использование более дорогих материалов и технического оборудования. А это все значительные расходы, которые пока не по карману застройщикам», – считает заместитель директора по развитию ООО «КВС» Татьяна Федирко.

Но не все девелоперы считают, что привлечение западных архитектурных студий делает проект более выигрышным. «Да, он может быть более креативным, но Петербург – город специфический, в котором не каждое архитектурное сооружение будет смотреться органично. В большинстве случаев реализация западных проектов невозможна без привлечения российских проектировщиков-адаптеров», – отмечает Ян Фельдман.

С ним согласен господин Богданчиков: «Только в тандеме российские и иностранные архитекторы могут создать достойный для города проект».

Никита Демидов, региональный управляющий «БКС Премьер», при этом указывает на то, что привлечение западного архитектора не всегда может быть по карману местным девелоперам: «Известные проекты, заказанные в международных архитектурных мастерских, могут стоить от 100 тыс. до 2 млн EUR и более».

# Квартальные предпочтения

**Екатерина Костина** / По мнению экспертов, пространственная организация застройки по типу квартала является более гуманной и органичной для формирования жилой среды, нежели структура микрорайона. Другой вопрос, насколько квартальная застройка соответствует тем позициям, которые, с одной стороны, отстаивает застройщик, а с другой – местные власти.

Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов провозгласил в столице курс на «возвращение к квартальной застройке». По мнению архитектурного сообщества, данная тенденция хотя бы косвенно, но все-таки оказывает влияние на градостроительную политику в других российских городах. По какому пути лучше развиваться современной массовой застройке в Петербурге, решали участники дискуссии «Микрорайон или квартал?», организованной «Проектом Балтия» при поддержке Союза архитекторов Петербурга.

Дело в том, что архитектура периферии Петербурга долгое время развивалась в формате уплотнительной застройки микрорайонов. В результате возникшее городское пространство далеко отошло от ансамблевой традиции Северной столицы. Более того, новые микрорайонные планировки, по своему масштабу превосходившие советские аналоги, привели и продолжают приводить к транспортным, социальным и эстетическим проблемам, считают архитекторы.

Тем не менее Владимир Линов, доцент СПбГАСУ, главный архитектор архитектурного бюро «Студия 17», а также Сергей Григорьев, руководитель бюро «Григорьев и партнеры», уверены, что квартал и микрорайон соотносятся друг с другом как форма и содержание, а потому противопоставлять их друг другу совсем неправильно. Они уверены, что застройка может быть квартальной, а обслуживание внутри жилого комплекса идти по микрорайонному типу. По их мнению, образ жилой застройки вытекает из тех задач, которые заказчик и архитектор поставили перед собой.

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург», заметила, что заказчику и клиенту, в принципе, все равно, как называется



жилая среда – квартал или микрорайон. «Определение терминов – это вопрос градостроительного характера. Безусловно, разобраться в понятиях необходимо, чтобы девелоперы понимали, что они в состоянии вести на той или иной территории. Клиенту же в первую очередь важна комфортная среда проживания», – высказала свою точку зрения Екатерина Гуртовая.

Она привела пример крупного жилого массива «Новоорловский», который реализует компания «ЮИТ» в Приморском районе Петербурга. По ее словам, в данном объекте, архитектором которого является Рикардо Бофилл, четко прослеживается опора на традиции петербургской квартальной застройки с замкнутыми дворами и небольшой этажностью. Однако здесь присутствуют и привычные элементы

микрорайона – вся социальная и коммерческая инфраструктура находится внутри жилого массива. По словам госпожи Гуртовой, наличие пешеходных зон внутри квартала, а также многоярусные паркинги, которые служат «буфером» между жильем и проезжей частью, формируют более гуманную городскую среду.

Однако Александр Карпов, директор «Центра экспертиз ЭКОМ», в один голос с Игорем Дьяковым, заместителем генерального директора бюро INOX Project Group, заметили, что старая, сложившаяся в советские времена микрорайонная инфраструктура, где все было «под боком», не принимает новые потребности. Современный человек живет «в мире персональных коммуникаций».

На это Екатерина Гуртовая высказала мнение, что чем дорожке жилищный проект, тем больше застройщик может себе позволить в плане создания комфортных условий. Однако чем выше класс строящегося жилого комплекса, тем меньше клиенту, как правило, нужно объектов инфраструктуры внутри самого объекта. «Это связано с тем, что люди с легкостью выезжают за пределы своего места обитания. В большей степени это касается сегментов выше, чем комфорт-класс. А вот в отношении последнего жители хотят, чтобы вся социальная и коммерческая инфраструктура была рядом, внутри жилого комплекса», – заключила госпожа Гуртовая.

## цифра

**467 человек**

на 1 га – норма по плотности населения в проектах КОТ

## От формы к содержанию

**Екатерина Костина** / Без четкой градостроительной политики создание максимально комфортных условий проживания внутри вновь строящихся районов Петербурга невозможно, уверены представители архитектурного сообщества.

По мнению Александра Карпова, директора «Центра экспертиз ЭКОМ», проблема кварталов и микрорайонов – это проблема формирования пустот. «Мы же можем отличить квартальную застройку центра города и микрорайонную застройку Купчино или Гражданки, – задается он риторическим вопросом. – В квартальной застройке сетка пустот – это улицы. А в микрорайонной – магистрали, открытые территории дворов, проезды. Чтобы понять разницу в типах организации среды, нужно говорить о функциях

этих пустот. Только улица является многофункциональным общественным пространством, потому что выполняет несколько функций, а пространственная среда микрорайона монофункциональна». По мнению господина Карпова, каждый участок квартала имеет независимое подключение всех коммуникаций и дорожно-транспортной сети. В итоге любые структурные преобразования в квартале происходят быстро, что обеспечивает независимое существование объектов недвижимости. А в микрорайоне все процессы могут происходить только взаимосвязанно, то есть фактически синхронно. В этой связи Александр Карпов констатировал: все проекты КОТ, которые сейчас реализуются, – это территории, которые одновременно строятся и одновременно

«умрут». «Сейчас правительство Петербурга, решает проблемы, которые были созданы в 1960-е годы при строительстве «хрущевок». Через 20 лет наши «благодарные» потомки будут решать проблемы, возникшие благодаря современной застройке», – заключил эксперт. Владимир Линов, доцент СПбГАСУ, главный архитектор архитектурного бюро «Студия 17», цитируя исследование западных экспертов, отметил, что необходимо ограничивать плотность заселения и высоты застройки во вновь построенных жилых проектах. Архитектор уверен, что для комфортного проживания необходимо строить жилье не больше пяти этажей, а все что выше – вредно для физического и психического здоровья людей. По словам господина Линова, именно поэтому в западноевропейских

городах высотные жилые дома заменяют на низкоэтажную застройку. Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», отметил, что, в принципе, масштабы проекта КОТ не так важны. Гораздо важнее, чтобы его территория застраивалась комплексно и равномерно одним застройщиком, который бы целиком отвечал за развитие квартала или микрорайона. Чтобы социальная инфраструктура не отставала от возведения жилых домов, и к моменту

заселения первых жильцов уже были построены дороги и выполнено благоустройство территории. Чтобы велась грамотная работа с арендаторами коммерческих помещений, для того чтобы в квартале открывались те заведения, которые действительно нужны жителям. Александр Карпов и Владимир Линов единодушны в том, что ответственность за происходящее лежит на всех жителях Петербурга, однако конкретный вопрос, по какому принципу развивать городскую среду – квартальной или микрорай-

онной застройки, – должна решать городская власть. «Я, честно говоря, не понимаю, почему Петербург, который среди других городов России имеет продвинутое урбанистическое сознание, вообще не занимается этим вопросом. Ведь градостроительная деятельность может и должна быть направлена не только на создание «архитектуры на века», но и на повышение экономической эффективности использования территорий», – заключил Александр Карпов.

## МНЕНИЕ

**Владимир Линов, доцент СПбГАСУ, главный архитектор архитектурного бюро «Студия 17»:**

– Основная проблема градостроительного регулирования Петербурга в отсутствие законодательных ограничений для строительства на периферийных и прилегающих к центру территориях. Разрозненная, гибридная застройка возникает на городской периферии, в том числе и из-за исключения стадии «проект застройки», которая является промежуточной между проектом планировки квартала и отдельного участка, из процесса согласования документации.

➔ Псковская область подает заявку на включение ОЭЗ «Моглино» в госпрограмму Минтранса РФ. Об этом стало известно по итогам встречи заместителя губернатора региона Сергея Перникова с руководителем Департамента программ развития Министерства транспорта Российской Федерации Алексеем Семеновым. В рамках встречи рассматривалась возможность участия ОЭЗ «Моглино» в государственной программе «Развитие транспортной системы Российской Федерации». В ходе совещания обсуждался также вопрос создания и последующего развития транспортно-логистической зоны ОЭЗ «Моглино» в разрезе автомобильного и железнодорожного сообщения в рамках госпрограммы «Развитие транспортной системы Российской Федерации». По итогам встречи вице-губернатор Сергей Перников заверил, что в ближайшее время в Министерство транспорта Российской Федерации будет направлен пакет документов для участия в государственной программе.

➔ На развитие Архангельска в 2014 году направят 2 млрд рублей. Средства поступят из областной казны, федерального бюджета и привлеченных источников. Как рассказал министр промышленности и строительства региона Андрей Шестаков, на выделенные средства планируется реконструировать здание детского сада на ул. Розы Люксембург, капитально отремонтировать детский сад на ул. Полины Осипенко, начать проектирование и строительство детского сада в Соломбале, продолжить возведение перинатального центра, а также ремонт дорог и дворовых проездов в областном центре. Несмотря на то что финансирование программы «Развитие Архангельска как административного центра Архангельской области» в 2014 году было приостановлено, правительство области нашло средства на строительство четырехполосной дороги в районе ул. Сибиряковцев и стадиона ДЮСШ № 6, на реконструкцию причала «Красная пристань». Предусмотрено также финансирование строительства музейного фондохранилища и реконструкции Театра кукол. 422 млн рублей пойдут на приобретение оборудования для нового корпуса областной больницы, 100 млн – на капремонт Первой городской больницы. В 2013 году Архангельск получил на развитие 705 млн рублей.

# «Метер» поставил Новгородчину на счетчик

Михаил Немировский / Петербургская компания «Метер» запустила производство контрольно-измерительных приборов в Новгородской области стоимостью 400 млн рублей. Уже к лету компания планирует занять треть российского рынка приборов учета. ➔

Технический запуск новой линии ООО «Метер» по производству счетчиков воды и газо- и водораспределительной арматуры в д. Новая Мельница под Великим Новгородом состоялся еще в декабре 2013 года, а властям, инвесторам и журналистам объект был представлен 13 марта в ходе торжественной церемонии запуска.

Речь идет только о первой очереди производства мощностью 250 тыс. единиц продукции в месяц, или 3 млн в год (10 тыс. единиц в сутки). На строительство первой очереди компания потратила 400 млн рублей собственных и привлеченных средств. Окупить их планируется за три года. Уже летом 2014 года организация планирует запустить и вторую очередь производства. Объем инвестиций в компании не раскрывают, заявляя, что все будет зависеть от договоренностей с главным кредитором – Росбанком. Со вводом второй очереди инвестор планирует увеличить производство вдвое – до 500 тыс. единиц продукции ежемесячно и выйти на ежегодный показатель в 6 млн единиц. Эти объемы, как заявил коммерческий директор ООО «Метер» Александр Ильменков, позволят компании занять до 50% рынка счетчиков воды в Петербурге и до 35% российского рынка счетчиков. Основные рынки сбыта ООО «Метер», помимо двух столиц, – это Центральный федеральный округ, а также Новосибирск и Екатеринбург.

Сегодня завод выпускает четыре типа продукции: квартирные счетчики, промышленные счетчики, монометры и термометры. С запуском второй очереди линия начнет выпускать еще и шаровые краны. В отдаленных планах – запуск производства счетчиков электроэнергии и теплосчетчиков. Кроме того, «Метер» уже готовит площадку под строительную станцию метрологии, для того чтобы на своей площадке иметь возможность производить поверку счетчиков.

Однако главную ставку компания будет делать именно на модернизацию квартирных приборов учета и развитие интеллектуальных систем учета ресурсов. Как рассказал технический директор компа-



По словам коммерческого директора компании Алексея Шатрова, срок службы счетчика – 12 лет, срок службы в качестве грузила или метательного средства – 250 лет

нии Алексей Шатров, в будущем все силы производитель сосредоточит на продвижении «умного» счетчика «СВУ 15 Невод» и сопряженных с ним внутридомовых систем. В счетчике используется технология M-Bus, которая позволяет ему не только работать как «черному ящику», то есть собирать сведения о потреблении и утечках, но и измерять температуру воды, давление в трубах, анализировать данные за отчетный период. Такой счетчик может по беспроводным сетям сам отправлять данные на центральный смартфон (собирает данные со всех счетчиков в квартире), а затем по GSM-каналу и в ресурсоснабжающие организации, что позволит собственникам жилья оплачивать услуги в обход ЖКС и управляющих компаний. В будущем всю систему учета и оплаты ресурсов петербургская компания предлагает перевести в автоматический режим.

По мнению экспертов, прямыми конкурентами будущего производства могут стать концерн «Энергомера»,

ООО «НПФ «Бетар», «НПФ Моссар», входящий в холдинг «Инкотекс», а также Московский завод электроизмерительных приборов. «За счет того что стоимость счетчиков зарубежных производителей несколько выше, чем отечественных аналогов, и составляет от 500 до 2 тыс. рублей, российские производители вполне конкурентоспособны на рынке. Кроме этого, снижение курса рубля даст дополнительное преимущество российским производителям счетчиков», – оценивает ситуацию аналитик «Инвесткафе» Игорь Арнаутов.

## цифра

# 6 млн единиц

продукции сможет выпускать новгородское производство ООО «Метер» к середине 2014 года

## «Таврос» добавит звезд Калининграду

Михаил Немировский / Турецкий холдинг «Таврос» построит пятизвездочную гостиницу в Калининграде стоимостью 50 млн EUR. Соответствующее соглашение власти региона подписали с инвестором в рамках выставки MIPIM в Каннах. Отель площадью 15 тыс. кв. м обещают построить в 2015 году.

Трехстороннее соглашение о строительстве объекта было заключено во вторник, 11 марта, на международной выставке MIPIM в Каннах. Документ подписали министр по туризму Калининградской

области Марина Агеева, глава Калининграда Александр Ярошук и глава «Таврос» Тайфун Дошкая. Площадь гостиничного комплекса, который расположится на ул. Шевченко, недалеко от здания ЗАГСа, составит 15 тыс. кв. м. Вместимость номерного фонда – 158 комнат, из них 129 категории Deluxe, четыре дипломатических Suit, два Royal Suit и один президентский Suit. Проект гостиницы также включает залы для проведения переговоров, два ресторана, бальный зал площадью 650 кв. м и клуб здоровья площадью 2 тыс. кв. м, на территории которого

будут находиться открытый и закрытый бассейны, а также теннисные корты. Возвести объект инвестор планирует в 2015 году. Объем инвестиций – 50 млн EUR. Как рассказал глава холдинга Тайфун Дошкая, в настоящее время компания проводит переговоры с такими управляющими компаниями, как Starwood, Hilton и Hyatt. До конца года «Таврос» примет окончательное решение, под именем какой сети будет происходить управление гостиницей в Калининграде. На сегодняшний день рынок гостиничной недвижимости Калининграда достаточно

насыщен, в сегменте отелей премиум-класса эксперты отмечают Radisson Blu Hotel Kaliningrad. Соответственно, новый игрок такого уровня может столкнуться с ограниченным спросом в условиях высокой конкуренции, добавляет руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский. «Тем не менее с учетом подготовки к проведению чемпионата мира – 2018 заявленный проект в течение определенного периода будет востребован. Однако оценить его дальнейшие перспективы достаточно сложно. Стоимость

номера в новом отеле уровня 4-5 звезд может начинаться от 5-6 тыс. рублей», – говорит эксперт. По мнению директора департамента инвестиционных продаж NAI Becar в Санкт-Петербурге Андрея Бойкова, сегодня в Калининграде

существует дефицит гостиниц высокого класса. «Стоимость размещения в гостиницах такого класса может варьироваться от 3,5 до 6 тыс. рублей. Я считаю, что с учетом перспективы проведения чемпионата мира проект будет востребован», – говорит эксперт.

## справка

➔ Турецкий инвестиционный холдинг «Таврос» занимается девелопментом и управлением недвижимостью. Сегодня холдинг реализует девелоперские проекты в Турции, России, Казахстане и Узбекистане. «Таврос» владеет отелями, находящимися под управлением Hyatt International (Европа, Африка, Средний Восток), LLC, Dedeman Hotels & Resorts International и Wyndham Hotel & Resorts.

# Контрактная система в ожидании подзаконных актов

**Татьяна Крамарева** / Для эффективного применения 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» необходимо принять, по разным оценкам, от 80 до 200 подзаконных актов. Между тем уже в нынешнем году правительство РФ рассчитывает на плановую экономию бюджетных средств в пределах 1 трлн рублей. ➔

Положения и формирующуюся практику применения нового закона обсудили участники практикума «Федеральная контрактная система – 2014. Новые возможности и возможные трудности в сфере закупок товаров, работ и услуг» с участием представителей Ленобластного и Санкт-Петербургского УФАС России, банковских структур, органов исполнительной власти Санкт-Петербурга, а также юридической фирмы «Качкин и партнеры».

## Сфера применения расширена

Как отмечает Денис Качкин, управляющий партнер юридической фирмы «Качкин и партнеры», федеральная контрактная система, вошедшая в российский практику со вступлением в силу 44-ФЗ, – более прогрессивный инструмент по сравнению с предыдущей системой регулирования госзакупок. «Во-первых, по сравнению с ранее действовавшим 94-ФЗ расширилась сфера применения закона. Федеральная контрактная система администрирует весь жизненный цикл государственного заказа: планирование закупки, конкурсная процедура, выполнение контракта, аудит результатов. Во-вторых, регламентирован более широкий набор инструментов размещения заказа и возможность определения процедуры отбора исполнителей госзаказчиком. Привлечение общественности – тоже сравнительно новый институт в системе госзакупок, хотя его внедрение должно еще пройти долгий и тернистый путь проб и ошибок. Чтобы заработал институт общественного контроля, нужны подзаконные акты, которых пока нет», – подчеркивает Денис Качкин.

Наиболее значительными новшествами, предложенными 44-ФЗ, по мнению ряда аналитиков, следует считать также введение в сферу закупок приобретения и аренды недвижимости, необходимость обоснования цены контракта, диверсификацию конкурсных процедур за счет конкурса с ограниченным участием, двухэтапного конкурса и запроса предложений. Закон, кроме того, регламентирует невозможность изменения объекта закупки и размера задатка после опубликования извещения.

Оговорена возможность одностороннего отказа от исполнения обязательств по конкурсу не только для заказчика, но и для исполнителя, а также штрафные санкции для заказчика в ряде случаев. В то же время, отмечает Дмитрий Ренев, советник председателя Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга, вступление в силу 44-ФЗ вызвало гораздо больше вопросов, нежели переход от регулирования закупок Указом Президента РФ № 305 к 94-ФЗ. «В 2006 году не действовали меры административной ответственности за нарушения в сфере закупок. С 1 января 2014 года уровень ответственности заказчика возрос многократно», – комментирует Дмитрий Ренев. И дело не только в ужесточении требований к государственному заказчику, но и в противоречиях либо неясностях, содержащихся в новом законе.

Так, пока отложено вступление в силу нормы, исключающей закупки госзаказчиками товаров, работ, услуг с избыточными характеристиками, иначе говоря, предметов роскоши. Идея, говорят эксперты, правильная, однако что такое предмет роскоши, законодательно не определено.

## Кто эксперт?

Пункт 4 ст. 93 нового закона вводит обязанность государственного заказчика во всех случаях проводить экспертизу работ – либо своими силами, либо с привлечением стороннего эксперта (экспертной организации). А при закупке у единственного поставщика заказчик обязан привлечь сторонних экспертов, выбрав их по основаниям, предусмотренным 44-ФЗ. «Но ст. 44 нового закона говорит о том, кто не может быть экспертом и экспертной организацией, и не говорит о том, кто в этом качестве выступать может», – отмечает представитель Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга.

Вызывает вопросы и необходимость расчета начальной максимальной цены контракта. Закон впервые впрямую описывает методы обоснования цены контракта (сопоставимых цен, нормативный, тарифный и др.). Однако, к примеру, проектно-сметный метод, который может применяться при осуществлении работ, свя-

занных с реконструкцией, капитальным ремонтом и новым строительством, требует наличия проекта. Между тем, отмечают аналитики, в Санкт-Петербурге проводится огромное количество ремонтов стоимостью 500-600 тыс. рублей без разработки проекта. «Каким образом обосновывать начальную максимальную цену контракта при обычных ремонтных работах – непонятно», – резюмируют аналитики.

## Неясный жизненный цикл

Очень много неясностей в связи с контрактами жизненного цикла (КЖЦ), также введенными в сферу действия 44-ФЗ. «КЖЦ предусматривают закупку товара или работ, последующее обслуживание и эксплуатацию, ремонт и утилизацию объекта. Однако госзаказчики ограничены трехлетним сроком лимитов бюджетных обязательств, и исключения составляют не КЖЦ, а контракты с длительным производством цикла», – говорят представители банковского сообщества.

Еще один спорный вопрос – регулирование 44-ФЗ закупок сложных вещей. «Можно ли в рамках одного госконтракта осуществить, к примеру, закупку и здания детского сада, и оборудования в нем? И по каким правилам это будет осуществляться: закупки здания или оборудования?» – комментируют аналитики.

«Если 94-ФЗ в общем определял, что может быть предметом одной закупки, одного лота (и все равно на протяжении всего времени действия закона по этому поводу возникали споры), то 44-ФЗ ушел от понятия одноименности. И споры продолжатся с новой силой», – прогнозирует Дмитрий Ренев. Кроме того, это усложнит организацию совместных торгов.

## цифра

около 6 трлн

рублей было потрачено в системе госзакупок в 2013 году

➔ **Министерство строительства и ЖКХ РФ** предлагает запретить предварительную оплату более 85% стоимости государственных строительных контрактов до их ввода в эксплуатацию, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Указанная норма содержится в статье 110.1, которой министерство предлагает дополнить Федеральный закон о контрактной системе № 44-ФЗ, следует из текста законопроекта. В нем уточняется, что оставшиеся 15% стоимости заказчик обязан оплатить в течение 10 дней с момента ввода объекта подрядчиком в эксплуатацию. Как отмечают чиновники, целью законопроекта является недопущение увеличения цены государственного контракта на выполнение проектных и строительно-монтажных работ в ходе его исполнения. Предлагается обязать подрядчика предоставлять обеспечение дополнительного финансирования выполняемых работ в случае увеличения их стоимости в ходе реализации контракта.

➔ **По данным исследования АИЖК**, в январе 2014 года было выдано 47 724 ипотечных кредита на общую сумму 79,03 млрд рублей, что в 1,42 раза превышает уровень января 2013 года в количественном и в 1,52 раза – в денежном выражении, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,3%, что на 0,4 п.п. ниже уровня января 2013 года. Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,68 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 670 млрд рублей, что составило 33,3% от объема портфеля по состоянию на 01.02.2013.

➔ **С марта 2014 года ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра»** начало оказывать услуги по изготовлению технических паспортов квартир. По данным РУГК, предлагаемая услуга будет интересна банкам, желающим отслеживать состояние квартир, купленных клиентами банков на основании ипотечных кредитов, и самим клиентам для подтверждения соблюдения условий по ипотечным договорам; управляющим организациями в многоквартирных домах; физическим и юридическим лицам – собственникам квартир в процессе заключения договоров купли-продажи, аренды или в иных случаях, требующих получения актуальной информации о технических характеристиках квартиры в текстовой и графической формах.

9-10 АПРЕЛЯ | САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | В РАМКАХ «ПРЕМИИ HR-БРЕНД 2013»

## Х ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО HR-БРЕНДИНГУ

СПЕШИТЕ ЗАБРОНИРОВАТЬ МЕСТА:

звоните своему персональному менеджеру HR  
(+7 812 607 77 29) или пишите по адресу [hrconf@hh.ru](mailto:hrconf@hh.ru)

**hh.ru**  
HeadHunter

# Изобильный рынок бульдозеров

**Кристина Наумова** / Рынок бульдозеров растет соразмерно объемам инфраструктурного строительства, отмечают эксперты. Иностранные производители постепенно вытесняют отечественных. Доля импортной спецтехники в общем объеме рынка достигает 85,7%. ↗

Бульдозеры имеют широкое применение в строительстве. В основном бульдозер используется в качестве разравнивателя поверхности. Также его используют, чтобы перемещать большие объемы грунта. «Современные бульдозеры имеют расширенные функции. Если у бульдозера есть в комплекте навесное оборудование (разрыхлитель, толкающее устройство), он справится с разрыхлением, возведением и планировкой поверхностей (насыпи автодороги, дамбы)», – рассказывают эксперты практики «Сопровождение строительства» консалтинговой группы «НЭО Центр».

## Многочисленное семейство

Семейство бульдозеров изобилует разными видами, которые различаются по классу тяги. Малогабаритные (0,1-0,9 классы) – самые компактные бульдозеры, которые справляются с простыми задачами. Легкие (1,4-4 классы) руют грунт средней плотности, котлованы средней глубины. Средние (6-15 классы) – высокорентабельные для владельцев, так как на этот класс повышенный спрос. Они способны выполнять работы на грунтах с высокой плотностью, что характерно для Северо-Запада, отмечают в «НЭО Центр».

Так называемые тяжелые бульдозеры (25-35 класс) подходят для крупного мелиоративного строительства, дорожной отрасли. Сверхтяжелые (все, что после 35 класса) используются на рудниках в горнодобывающей промышленности.

Чем ниже класс, тем более он уязвим. Система устроена таким образом, что для каждого вида строительных работ свой тип бульдозера, говорят эксперты.

Основная задача бульдозера – перемещение грунтов на небольшие расстояния – в зависимости от класса от 60 до 300 м. В целом у него схожие функции с погрузчиком, с той разницей, что последний перетаскивает небольшие массы грунта, используя свой ковш.

Аналитик «Инвесткафе» Игорь Арнаутков отмечает, что бульдозеры также классифицируются на машины с неповоротным отвалом, с поворотным отвалом и универсальные. Все они применяются для разравнивания, перемещения либо копания грунта или горных пород.

Наибольшую долю на рынке Северо-Запада занимают такие зарубежные производители бульдозеров, как Shantui, Komatsu, Caterpillar, Hitachi. Российские бульдозеры представлены брендами «ЧТЗ» и «Промтрактор», говорит господин Арнаутков.

Объем рынка бульдозеров Северо-Запада составляет примерно 30-35 млн USD. В 2013 году рынок бульдозерной техники вырос на 20%, что, по словам эксперта, связано с увеличением строительства крупных инфраструктурных проектов, таких как Олимпиада 2014 года.

## Срок службы – десятилетие

Современные бульдозеры адаптированы к работе в жестких условиях, отмечают в «НЭО Центр». Если грамотно использовать их силовые возможности, такая техника прослужит более 10 лет.

Господин Арнаутков отмечает, что срок полезного использования бульдозера составляет от 5 до 7 лет.

Эксперт аналитической группы информационного агентства «Крединформ»

Антон Шербаков полагает, что отечественные машины уступают аналогичным зарубежным аналогам по функциональным возможностям, качеству сборки, прочности основных узлов. Стоимость отечественного бульдозера самоходного и бульдозера с поворотным отвалом – 3 млн рублей, средняя цена за год снизилась на 8,2%. Цена одного импортного бульдозера в 2013 году варьировалась от 3 млн 240 тыс. рублей до 21 млн рублей в зависимости от модификации и фирмы-производителя, что меньше уровня 2012 года в среднем на 1,8%.

Издержки на ремонт узлов и деталей из состава ходовой части бульдозеров обычно составляют более 30% общей стоимости ремонта бульдозеров, говорит господин Шербаков. Ввиду этого увеличение эксплуатационного ресурса ходовой части может значительно сократить издержки на ремонт и техобслуживание. Чтобы увеличить рабочий ресурс узлов и деталей ходовой части, необходимо отбирать их

по комплектованию и ремонт, добавляет эксперт. Поэтому такую крупную спецтехнику, как бульдозер, по мнению господина Арнауткова, целесообразней покупать с помощью лизинга, который позволяет снизить налоговые затраты, а также использовать повышающие коэффициенты при его амортизации.

Игорь Арнаутков напоминает, что стоимость данной техники растет в связи с высокой долей импорта в продажах и лизинге, поэтому на нее влияет рост обменного курса. Кроме этого, российские производители также используют импортные комплектующие для спецтехники, поэтому их стоимость также будет расти.

«Разумеется, машина, произведенная в Китае или Корее, будет стоить дешевле, нежели аппараты, произведенные на заводах в ЕС или в Японии. В последние годы цены на бульдозеры демонстрировали небольшой ежегодный прирост, отражающий реакцию на инфляцию», – заключили в «НЭО Центр».

## Стоимость данной техники растет в связи с высокой долей импорта в продажах и лизинге

по соответствию технических характеристик условиям разрабатываемой площадки и исключить высокую скорость и резкие повороты при передвижении машин своим ходом. Обычно до первого ремонта узлов бульдозеров достаточно тысячи часов отработанного им времени.

В «НЭО Центр» отмечают, что самыми дорогими считаются бульдозеры от Caterpillar – минимальная цена составляет около 12 млн рублей. «При таком ценовом разбросе выгоднее всего (если вы средний строитель) брать машину в аренду или в лизинг. Аренда бульдозера в Петербурге является достаточно востребованной услугой, поскольку он незаменим для выполнения многих строительного-монтажных и земляных работ», – говорят эксперты.

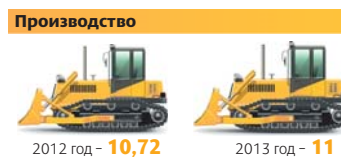
Бывший в употреблении бульдозер может стоить в два раза меньше. При этом, причем, не учитывая затраты на заме-

## Успеть освоить рынок

Антон Шербаков отмечает, что рынок строительной спецтехники России, в том числе Петербурга и области, в последние годы претерпевает трансформацию, связанную с тем, что во многих организациях велик процент ее износа. Чтобы успеть освоить увеличившийся в разы рынок строительства, предприятия начали стремительно обновлять парк машин, однако процент их износа (истекший срок службы) до сих пор остается достаточно большим: так, по итогам 2012 года он составляет в среднем 47%, тогда как в 2005 году доходил до 56%.

По итогам 2013 года предприятиями России было произведено 11 тыс. единиц строительной спецтехники (экскаваторов, бульдозеров, автокранов, погрузчиков), что на 2,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Минувший

↙ Импорт строительной техники в РФ и ее производство на территории страны, тыс. единиц



Источник: «Крединформ»

год отмечался многократным увеличением внешнеторговых поставок техники, говорит господин Шербаков. Импорт в натуральном выражении 2013 года составил 63,9 тыс. единиц, на экспорт была поставлена 541 машина, что больше на 61,6 и 96% соответственно и говорит о значительном увеличении спроса на технику. Отечественный производитель хоть и увеличил выпуск, но явно не удовлетворял потребности рынка, подчеркивает эксперт.

Таким образом, по оценкам специалистов компании «Крединформ», в 2013 году объем российского рынка строительной спецтехники в штучном выражении составляет 74,5 тыс. машин.

Доля импортной спецтехники в общем объеме рынка в натуральном выражении – 85,7%, на отечественное производство приходится 14,3%. Иностранцы постепенно вытесняют российских, что можно рассматривать как негативный тренд. Также стоит учитывать вступление России в ВТО, что приведет к еще большему увеличению доли импорта. «Остается надеяться, что зарубежные корпорации будут организовывать свое производство непосредственно в России, как это успешно практикуют автомобильные концерны», – подытожил эксперт.

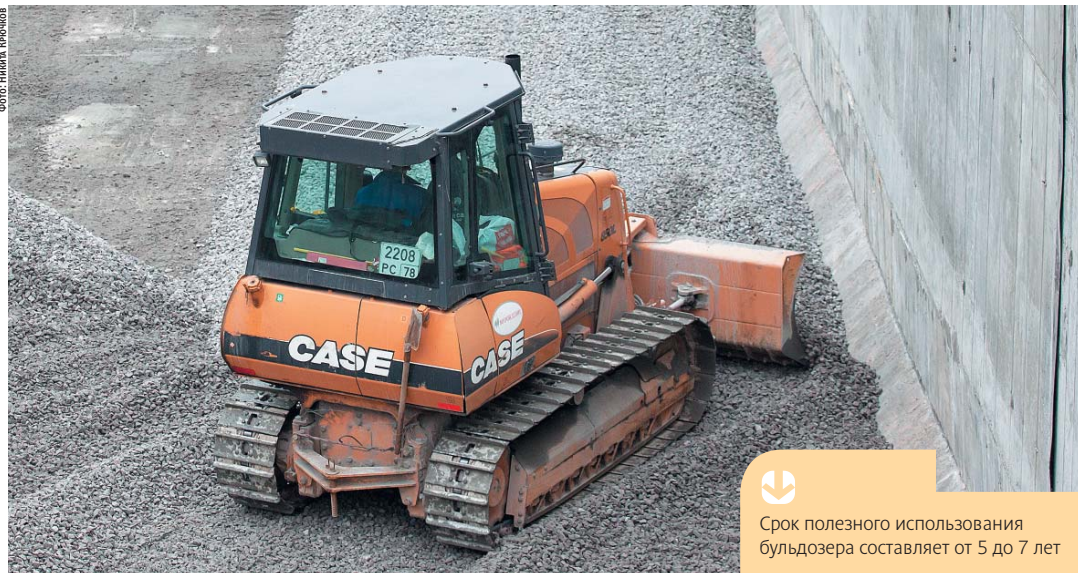


Фото: Нина Кривоно



Срок полезного использования бульдозера составляет от 5 до 7 лет

# Железобетонный рынок растет

**Екатерина Костина** / Прогнозы экспертов по поводу роста рынка ЖБИ Петербурга и Ленобласти на уровне 10% по итогам 2013 года полностью подтвердились. Производители уверяют, что данная тенденция сохранится и по результатам работы отрасли в 2014 году. ➔

По различным данным, в зависимости от методики оценки рынок железобетонных изделий Петербурга и Ленобласти составляет от 800 до 950 тыс. куб. м. По итогам 2012 года рынок вырос на 10%. Такую же динамику увеличения объемов отрасли производители ЖБИ констатировали и по итогам 2013 года.

«Сегодня можно говорить о росте общего объема потребления ЖБИ и, соответственно, об увеличении емкости рынка Петербурга. Это обусловлено в первую очередь ростом строительства жилья массового спроса и социальной инфраструктуры, которая часто возводится из сборного железобетона. Инженерная подготовка застраиваемых территорий, необходимость развития дорожной сети в реализуемых девелоперами проектах тоже положительно сказывается на росте потребления типовых и нетиповых железобетонных изделий», – прокомментировал Ильдар Кутыев, заместитель коммерческого директора ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад».

«Рынок сборного железобетона значительно вырос и окреп в последние годы. Сегодня панельные дома – это уже совсем не те серые «панельки», которые возводили раньше. Модернизировав предприятия, крупные игроки рынка приобрели не только современное европейское оборудование, но и технологии проектирования и строительства этих домов», – добавил Константин Приймак, ведущий конструктор компании «Капитал Стройиндустрия».

По словам Ильдара Кутыева, неоспоримыми преимуществами индустриального метода строительства является возможность масштабного возведения объектов в короткие сроки, благодаря чему девелоперы могут сократить затраты. Кроме того, застройщики привлекают высокое качество современного сборного домостроения. «Преимущество отдается моно-



Сегодня панельные дома – это уже совсем не те серые «панельки», которые возводили раньше

литным, сборно-монолитным зданиям и крупнопанельному домостроению. Причем сборное домостроение буквально переживает второе рождение. Новый подход в производстве железобетона, отказ от «конвейерного» производства типовых элементов, выпуск плит индивидуально для каждого заказчика, возможность возводить дома до 25 этажей и использовать декоративные элементы в отделке фасадов – все это позволило обеспечить архитектурное разнообразие при сохранении высокой скорости жилищного домостроения», – добавил Ильдар Кутыев.

Он констатировал, что это отразилось на структуре потребления сборных железобетонных изделий – упал спрос на типовые плоские плиты, пустотные плиты перекрытий, перемычки. Теперь

рынком востребованы нетиповые плоские изделия, стеновые панели, изделия, используемые при монолитном домостроении, – вентиляционные блоки, лестничные марши и т. д.

Господин Кутыев уверен, что по итогам 2014 года рынок будет стабилен и сохранится на уровне 2013 года. «Положительную динамику развития рынка можно будет прогнозировать в том случае, если ведущие девелоперы города и области, анонсировавшие целый ряд крупных проектов, выйдут на строительную площадку в середине или конце текущего года», – заключил он.

Участники рынка ЖБИ отмечают, что цены на продукцию зависят от сезонного покупательского спроса. Это, как правило, касается типовых изделий – дорожные

## МНЕНИЕ

**Константин Приймак, ведущий конструктор компании «Капитал Стройиндустрия»:**

➔ – На сегодняшний день значительная часть производств ЖБИ применяет европейское оборудование и технологии. Однако не все иностранные технологии у нас экономически выгодно использовать, и зачастую приходится модернизировать и дорабатывать производственные линии и оборудование. У европейских производителей данные доработки – очень длительный и дорогостоящий процесс, и крупные заводы все чаще обращаются к российским производителям. В условиях современного строительства производители железобетона не готовы закупать оборудование ниже европейского качества, поэтому основная задача российских производителей – это качественное изменение в производственных процессах, применении новых материалов и оборудования.

плиты, фундаментные блоки, лотки, кольца стеновые. Наблюдается снижение цены на продукцию в зимний период и ее рост в летние месяцы. Однако к изделиям, изготовленным по индивидуальным чертежам при согласовании с заказчиком, предъявляются повышенные требования по качеству и надежности. Они всегда будут занимать нишу в высокой ценовой категории, тут фактор сезонности практически не сказывается», – считает Ильдар Кутыев.

По данным специалистов компании «Т-Бетон», стоимость железобетона в 2013 году значительных изменений по сравнению с 2012 годом не претерпела, так как во многом цена ЖБИ зависит от составляющих – арматуры и бетона, стоимость которых также практически не менялась.

## Конкуренция нарастает

**Екатерина Костина** / Рынок ЖБИ Петербурга и Ленобласти является высококонкурентным. По разным оценкам, на нем работают от 90 до 100 производителей.

Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», рассказал, что всего в Петербурге и Ленобласти сборный железобетон различного ассортимента производят более 90 компаний. При этом реально крупными среди них считаются около 40 предприятий. Среди лидеров в сегменте товарных ЖБИ следует отметить ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» (бывшее ПУ «Баррикада»), ООО «СИБ-Центр», компании «Т-Бетон», «Бетсет», «Бетонекс». Суммарно, по данным господина Батушанского, они занимают 65-70% рынка.

В сегменте каркасно-панельного домостроения крупными игроками являются ДСК «Блок» (входит в Группу ЛСР), «Войсковский ЭЖБИ № 1» (принадлежит СУ-155), «Гатчинский ССК» (входит в группу «Лентстройматериалы»), «Киришский ДСК» (входит в «ЛенРусСтрой»). Эти предприятия занимают до 90% рынка. По мнению Ильдара Кутыева, заместителя коммерческого директора ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», рынок ЖБИ Петербурга и Ленобласти является высококонкурентным. «Входной барьер для начала производства простых изделий – дорожных плит, фундаментных блоков – сравнительно не высок. По этой причине производителей и поставщиков железобетонных изделий в Петербурге и Ленобласти

насчитывается более 100. Из них крупных компаний около 30. Крупные игроки на рынке специализируются на выпуске продукции индивидуального изготовления, но производят и типовые изделия – лестничные марши, элементы колодцев, вентиляционные блоки. Небольшие полукустарные производства, как правило, выпускают только типовую продукцию и перепродают изделия других производителей, в том числе из сопредельных регионов. Такие компании, если они самостоятельно выпускают железобетонные изделия, зачастую экономят на качестве используемого сырья, а для реализации на рынке ищут поставщиков продукции, которые дают более низкие цены», – прокомментировал эксперт. С таким мнением согласна и Елизавета Мурзина,

заместитель директора по техническим вопросам ООО «Производственная компания «ПрофБетон». По ее словам, за последнее время на рынке железобетонных изделий появилось много новых игроков, для которых снижение цены – это возможность завоевать клиентов, долгие годы работающих с «мастодонтами» данного сектора производства, такими как «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», «Стройдеталь», «ЖБИ-6» и др. Однако зачастую снижение цены на изделия происходит не за счет понижения маржинальности, а за счет уменьшения себестоимости. Елизавета Мурзина отметила, что это достигается путем изменения конструкции изделия из-за сокращения диаметра арматуры, понижения класса бетона, упрощения технологии производства (нарушения в области

тепловлажной обработки изделий, вибрирования бетонной смеси изделия), привлечения к изготовлению неквалифицированных работников и т. д. В свою очередь, Ян Даровский, генеральный директор ООО «МастерСтрой», считает, что снижение рыночной цены на типовую продукцию для крупного производства, которое имеет большой штат сотрудников, большие мощности с отработанной схемой производства, отвечающей требованиям нормативных документов, бывает просто невозможно. Это ведет либо к простою производственных

мощностей, либо к снижению цены до уровня себестоимости продукции. По этой причине большие предприятия вынуждены закрываться, например «Обуховский СмиК», или проводить реструктуризацию, пересматривать годами проверенные технологии, изменяя количество инженерно-технических работников. Специалисты говорят, что в сложившейся ситуации демпинга выбор поставщика ЖБИ остается за потребителем, который изначально должен решить: дорогая и проверенная продукция ему нужна или дешевая, но не самого хорошего качества.

## цифра

от 90 до 100 производителей работают на рынке ЖБИ Петербурга и Ленобласти



**Высокотехнологичное оборудование**

**Гибкое производство**

**Широкая номенклатура изделий**

**Нетиповая продукция на заказ**

**Контроль качества**



**195027, Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, 9,**

**тел./факс: (812) 332-12-80**

**<http://lsreinforcedconcrete.ru>**

**<http://www.barrikada.ru>**