

События

Шведский инвестфонд Ruric AB снизил на 1 млрд рублей цену продажи 100% пакета акций компании «Литера», которой принадлежит право аренды дома № 57 по наб. реки Фонтанки.

Ruric снижает цену «Литеры», стр. 2

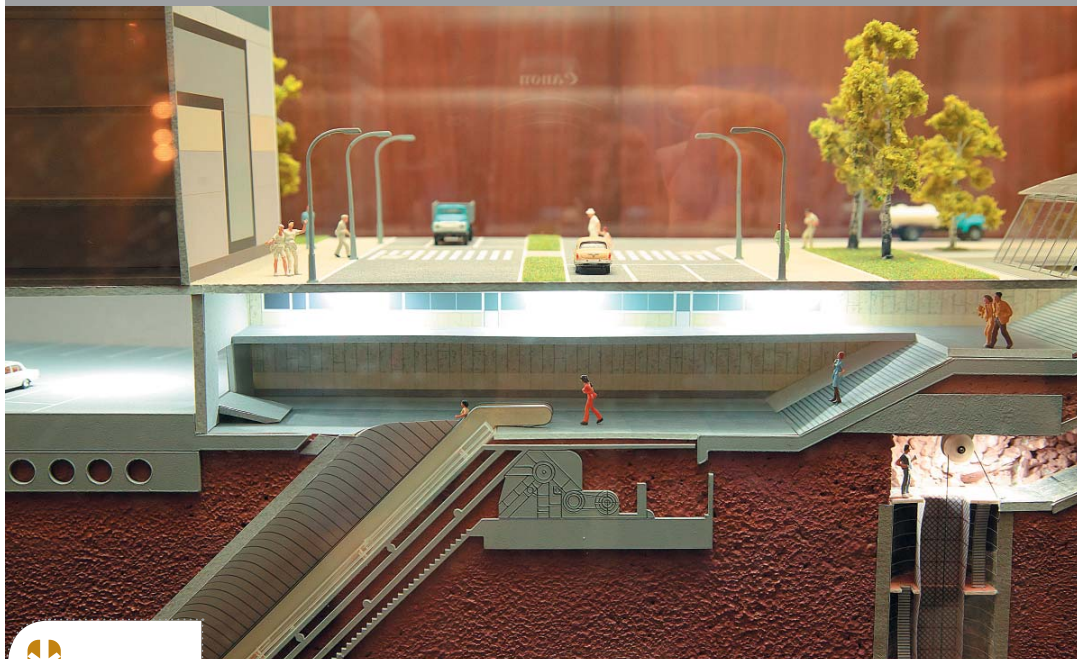
Энергетика и инженерная инфраструктура

Вадим Малый, генеральный директор Ленинградской областной управляющей электросетевой компании (ЛОЭСК):

«Застройщикам и энергетикам надо согласовывать планы», стр. 14



Строительный округ, стр. 20-21 • Загородная недвижимость, стр. 22



Гонка за столичным лидером

На рынке проектирования метро Петербурга может измениться расстановка сил. ОАО «Ленметрогипротранс» – институт, по проектам которого построены все станции и тоннели Петербургского метрополитена, – может уступить свое лидирующее место прорвавшемуся на местный рынок московскому институту «Метрогипротранс». (Подробнее на стр. 18)

Надежность Ответственность
СЕВЗАП МЕТАЛЛ

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

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

реклама

Строительная компания
«Подземстройреконструкция»

Обследование зданий и сооружений

Проектирование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ТС-2/781-02-22-0/7860432300004/3-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com
тел.: 430-33-90, 430-15-41,
факс 430-27-72

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

Независимый
Центр
Лицензирования

8(800)555-30-25
www.best-sro.ru

Эффективный консалтинг для серьезного бизнеса

- Вступление в СРО
- Лицензии на обращение с опасными отходами
- Лицензирование ОПО (опасных промышленных объектов)
- Регистрация/перерегистрация ОПО
- Комплексное техническое обследование зданий и сооружений
- Лицензия МЧС
- Лицензия КГИОП
- Лицензия ФСБ
- Сертификация по стандартам ISO
- Сертификация продукции
- Сопровождение в тендерах
- Аутстаффинг

✓ **Детальное сопровождение сделок**

✓ **Конкретные сроки**

✓ **Прозрачная система расчетов**

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

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@asininfo.ru
Интернет-портал: www.asininfo.ru

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

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

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

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

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

Директор по PR: Татьяна Погалова
e-mail: pr@asininfo.ru

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

Отдел рекламы:
Серафима Редто (директор по рекламе), Ольга Бич
(руководитель направления Ленинградской области),
Валентина Бортикова, Елена Савоскина,
Екатерина Шведова, Наталья Антошина
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asininfo.ru



Отдел подписки:
Елена Холачева (руководитель),
Екатерина Червякова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: podpiska@asininfo.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 районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество»,
«Современные материалы», «Личное дело.
Персона», 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 77-35074.

Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовоград типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 59
Подписано в печать 18.04.2014 в 17:00



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



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



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



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.)



СТРОИМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012 и 2013 гг.)

Ruric снижает цену «Литеры»

Оксана Колганова / Шведский инвестиционный фонд Ruric AB выставил на продажу 100% пакет акций компании «Литера», которой принадлежит право аренды до 2054 года комплекса зданий на наб. реки Фонтанки, 57, вместе с земельным участком. Начальная цена – 600 млн рублей, хотя еще год назад девелопер хотел за него в три раза больше – 1,8 млрд рублей; тогда желающих купить объект не нашлось. ➔

Основной актив ООО «Литера» – право долгосрочной аренды (на 49 лет, до 2054 года) комплекса зданий по адресу: наб. реки Фонтанки, 57. ООО «Литера» через кипрскую компанию Grechetto Holdings принадлежит шведскому инвестфонду Ruric AB. Фонд консолидировал 100% Grechetto Holdings в начале апреля, до этого компания владела активом на паритетных началах с израильским инвестфондом Scorpio. За получение полного контроля над проектом, как писали СМИ, Ruric уплатит Scorpio почти 10 млн USD – 2 млн USD наличными, 8 млн USD кредитными нотами (векселями) и новыми акциями Ruric.

Здание на Фонтанке, 57, построено в 1830-1834 годах по проекту выдающегося архитектора Карла Росси при участии Иосифа Шарлеманя на месте сгоревшего театра. Оно является составной частью ансамбля площади Островского с Александринским театром, ул. Зодчего Росси и площади Ломоносова. С 1847 по 1917 год в здании размещалось Министерство внутренних дел Российской империи. С 1925 года в здании размещалась типография «Лениздат». В настоящее время объект не эксплуатируется (в краткосрочную аренду сдана лишь часть одного из флигелей). Проведен ремонт фасадов, внутренние помещения подготовлены под черновую отделку. Лицевая часть здания по наб. реки Фонтанки включена в перечень объектов исторического и культурного наследия федерального значения «Министерство внутренних дел». Дворовые флигели в списках памятников не значатся.

Общая площадь помещений четырехэтажного бизнес-центра на Фонтанке –



фото: Виктора Кривоноса



В настоящее время объект не эксплуатируется, в краткосрочную аренду сдана лишь часть одного из флигелей

более 18 тыс. кв. м, участка под ним – более 0,6 га. На конец декабря 2013 года два арендатора занимали 3496 кв. м, это составляет 29% арендопригодной площади. Начальная цена – 600 млн рублей. (ранее объект предлагался за 1,76 млрд рублей).

Инвестфонд Ruric основан в 2004 году в Швеции для реализации проектов в сфере недвижимости в России. Компания владела тремя бизнес-центрами в Петербурге: «Густаф», «Магнус» и «Оскар», несколькими корпусами в Апраксином Дворе, земельным участком в Стрельне (33 га).

Цена не самая высокая, говорят эксперты. «1 тыс. EUR за 1 кв. м арендопригодной площади достаточно привлекательно для этого места. Но надо учитывать, что это лишь аренда, хоть и долгосрочная. А значит, к этой цене надо прибавить стоимость ежегодной аренды и плату за выкуп самого здания», – говорит генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев. После реставрации и ремонта в комплексе, по его мнению, можно разместить бизнес-центр класса А или гостиницу категории пять звезд.

вопрос номера

Невский проспект может стать частично пешеходным – власти обсуждают возможность на выходных закрывать движение на участке от Думской улицы до канала Грибоедова и организовать здесь различные культурные мероприятия. А какие места в городе также стоит освободить от машин и отдать пешеходам?

Ольга Копейкина, заместитель директора по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина»:

– Это вопрос целесообразно решать только в контексте с транспортным вопросом – центр Санкт-Петербурга и так зачастую задыхается от пробок, а исключение какого-либо участка улицы из транспортной сети может ухудшить и без того непростую ситуацию. Также этот вопрос влечет за собой необходимость предвзительно решить задачу с перехватывающими парковками. Следует также отметить, что создание пешеходных улиц даст положительный эффект только в том случае, если они будут объединены именно в сеть. А отдельно

выделенные пешеходные участки, разбросанные хаотично по городу, не дадут нужного эффекта ни для коммерческой недвижимости, ни для туристической привлекательности города в целом.

Владимир Попов, народный архитектор РФ, член Союза архитекторов Санкт-Петербурга:

– Попытки сделать Невский пр. пешеходным предпринимались давно, но из этого так ничего и не вышло. А проблема, на мой взгляд, в том, что непрофессионально с кондачка определять пешеходной ту ли другую улицу, площадь и т. д. Это вопрос правильной градостроительной политики, то есть Генплана Петербурга, в который изначально при его формировании нужно закладывать пешеходные зоны.

Михаил Мильчик, заместитель генерального директора НИИ «Спецпроектреставрация»:

– Непонятно, как в таком случае будет функционировать общественный транспорт. А вот что касается площадей, то их возможно освободить от машин. Думаю,

что без большого труда это могла бы быть Коношенинская площадь. Также и на периферии, в разных концах города, например в районе Московского пр. и где-нибудь на севере Петербурга, нужно обустроить пару площадей, где можно было бы устраивать концерты под открытым небом, демонстрации фильмов, фестивали и т. д. Это позволит несколько разгрузить исторический центр.

Алексей Маслюков, руководитель проектов ГК ААГ:

– Организация пешеходных зон с их благоустройством и озеленением – дело очень полезное. Образцовым примером является преобразование Никольской ул. в Москве. В Санкт-Петербурге пешеходам можно было бы отдать Михайловскую ул., сузив вдвое проезжую часть, оба берега канала Грибоедова от Банковского моста до Невского пр., очистив заодно и площадь перед собором от множества машин, Большую Морскую ул. от арки Главного штаба до Невского. Но закрывать для автомобилей непримечательный участок от Думской до канала Грибоедова – затае плохая.

Никита Колпаков, генеральный директор аналитического агентства Norminfo:

– Трудно сразу навскидку сказать, какие улицы можно сделать еще пешеходными, но здравый смысл в их появлении есть. Что же касается Невского пр., то, несмотря на то что я по нему редко езжу на машине, пешеходным делать его не стоит. Может получиться так, что проехать по нему потребуются, а он будет закрыт. Такие мысли могут возникнуть и у других автомобилистов города.

Дмитрий Щегельский, генеральный директор АН «Бенуа»:

– На мой взгляд, пешеходных улиц городу вполне хватает. Если власти планируют создавать новые, то им заранее следует обеспокоиться и решить вопросы с перехватывающими парковками, разгрузкой транспортного напряжения на соседних улицах. На дорогах центральной части Петербурга и так сложная ситуация с пробками, а появление новой пешеходной улицы или ее отдельного участка может их количество только увеличить.

IHG добавит отелей

Никита Кулаков / Гостиничный оператор InterContinental Hotels Group (IHG) планирует открыть в Петербурге два новых отеля под брендами Holiday Inn и Holiday Inn Express. Последний бренд в городе пока не представлен. Последствий украинских событий для гостиничного рынка России отельеры не боятся. ➔

Как рассказал директор по развитию в Европе IHG Роберт Шеперд, гостиница Holiday Inn появится в 2016 году на Кременчугской ул., она будет расположена в многофункциональном комплексе компании «Созвездие Водолея» на территории квартала Московская-Товарная. Договор с отельным оператором заключен на 25 лет. Собственник «Созвездия Водолея» Владимир Хильченко подтвердил сделку. По его словам, гостиница Holiday Inn на 170 номеров займет одно из четырех зданий комплекса, где будут также жилье, офисы и торговля. Площадь здания гостиницы составит 8,7 тыс. кв. м. Общая площадь МФК – 38 тыс. кв. м, инвестиции в его строительство – 3 млрд рублей.

Это будет второй Holiday Inn в Петербурге. Первый был открыт два года назад у Московских Ворот.

Что касается бренда Holiday Inn Express, то он в Петербурге пока не представлен. По данным «Строительного Еженедельника», первый отель появится в рамках проекта «Аэропортсити Санкт-Петербург», который строит компания «Авиелен А.Г.». По информации на сайте проекта «Аэропортсити», Holiday Inn Express займет здание площадью 12 тыс. кв. м, которое планируют ввести в строй после 2018 года. Коммерческий директор «Авиелен А.Г.» Анастасия Пекучко заявила, что точные

параметры отеля будут понятны не раньше чем через год.

Оператор IHG работает в Петербурге пять лет. За это время он открыл в городе пять отелей: две гостиницы под брендом Crowne Plaza (на Лиговском пр. и в Пулковом), а также Holiday Inn у Московских Ворот, Hotel Indigo на ул. Чайковского и апартаменты Staybridge Suites. Все они относятся к высокому сегменту.

«В наших планах открытие 100 отелей в России и СНГ к 2020 году. Геополитическая ситуация нас не пугает. Гостиничный бизнес – сегмент «длинных» инвестиций. И мы не видим угроз своим вложениям в России», – говорит Роберт Шеперд.

По данным городского Комитета по туризму, в 2013 году Петербург посетили 6,2 млн туристов (на 3% больше, чем в 2012 году), из них иностранных – 3 млн. В основном в Петербург приезжают туристы из Финляндии, Германии и Китая. Причем, по наблюдениям отельеров, туристов из стран Азии стало значительно больше за последний год и у них высокие требования к сервису, обусловленные национальными традициями. «Зато деловых постояльцев может стать меньше – есть вероятность, что их оттянет тот же Сочи, где много новых отелей с хорошим техническим оснащением», – предостерегает генеральный директор отелей Sokos в России Томас Штайнборн.

По данным Colliers International Петербург, за 2013 год среднегодовая загрузка отелей высокого ценового сегмента в Петербурге (четыре звезды) выросла на 4% и составила 70%. Главным событием гостиничного рынка города в прошлом году стало открытие в июле первого в России отеля Four Seasons (177 номеров). А в октябре о выходе на петербургский рынок объявила арабская Jumeirah Group. Она заключила договор на управление с ИФГ «Базис-проект» – инвестором, который займется реконструкцией исторического здания «Дом Вавельберга» (9 тыс. кв. м) на Невском пр. Гостиница будет рассчитана на 74 номера, включая 18 люксов. По подсчетам Jones Lang LaSalle, сейчас в Петербурге представлены 12 международных операторов, на долю которых приходится около 8,5 тыс. гостиничных номеров из общего объема рынка 19,2 тыс. номеров.

цифра

70%

составляет среднегодовая загрузка отелей высокого ценового сегмента в Петербурге

АСН инфо | НОВОСТИ

➔ **ОАО «Морской порт Санкт-Петербург»** (99,83% акций принадлежат международной транспортной группе Universal Cargo Logistics Holding B.V.) планирует построить перевалочный комплекс для перегрузки минеральных удобрений. Конкурс на право выполнить инженерные изыскания и разработку проектной документации для строительства выиграло ЗАО «Институт «Гипростроймост» – Санкт-Петербург». «Гипростроймост» снизил начальную стоимость контракта с 85 млн до 78,7 млн рублей, при этом обойдя конкурентов по совокупности критериев (стоимость, сроки проведения работ и квалификация участника). Согласно конкурсной документации, на площадке будут размещаться причалы, система крытых галерей, станция разгрузки вагонов, железнодорожные пути, склад крытого хранения удобрений объемом до 90 тыс. тонн, площадка для хранения контейнеров. Общая стоимость реализации проекта эксперты оценивают в 200 млн рублей.

➔ **ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»** получило разрешение на строительство Центра обслуживания населения в Приморском районе Петербурга на Богатырском пр. Как сообщили в компании, на участке 0,33 га будет построено 16-этажное (включая технический этаж) здание общей площадью 14 132 кв. м с встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на 68 машино-мест. По проекту в здании ЦОН будут размещаться офисные, торговые помещения и кафе. Передача объекта в эксплуатацию запланирована во II квартале 2016 года.

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
"Н.А. ГРЕВЕЦКОЙ"**

П.С., Пионерская улица, дом 16, литера А

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

БФА
ДЕВЕЛОПМЕНТ

611 0550

Элегантно и достойно

Застройщик - ЗАО „БФА-Девелопмент“. Проектная декларация на сайте www.bfa-d.ru

➔ **Международная консалтинговая компания Knight Frank** сообщила о выходе на рынок нового проекта премиум-класса в Сестрорецке. Речь идет о загородном элитном поселке Relique de Famille, который расположен в исторической курортной зоне города, на первой линии Финского залива. Клубный поселок Relique de famille – это международный проект, в проектировании и строительстве которого приняли участие компании и специалисты из России, Франции, Испании, Германии, Бельгии, Финляндии и Дании. Девелопером проекта является В.Е. Property Development LTD, эксклюзивный брокер – Knight Frank St Petersburg, юридическая поддержка – международная юридическая компания Baker & McKenzie CIS LTD.

➔ **Масштабной реконструкции подвергнется петербургский Дом журналиста**, расположенный на Невском пр. На эти работы потребуются потратить порядка 510 млн рублей, сообщил глава городского Комитета по строительству Михаил Демиденко. По его словам, в настоящее время уже подготовлены и отданы документы на экспертизу. После того как в конце лета будет готова проектная документация, осенью объявят конкурс на выбор подрядчика для проведения работ. Планируется, что парадным помещениям, главной лестнице и вестибюлю здания оставят исторический облик, остальное будет перестроено. Так, в здании оборудуют кафе, медиацентр, представительские и административные помещения, а также актовый зал.

➔ **Компания «Северо-Запад Инвест» сообщила о том**, что молодые голландские специалисты в рамках международного обмена будут проходить производственную практику на проекте намывных территорий «Новый берег», реализуемом компанией. На встрече руководства «Северо-Запад Инвест» со студентами Роттердамского университета прикладных наук учащимся была подробно презентована не только концептуальная, но вся техническая часть проекта. Руководство компании «Северо-Запад Инвест» и представители голландского университета выразили заинтересованность в сотрудничестве, в результате принято решение о стажировке студентов из Голландии на проекте «Новый берег».

➔ **Власти Петербурга определили еще одно место под сооружение** платной автостоянки в историческом центре города. Речь идет о площадке, расположенной рядом со станцией метро «Чернышевская». Паркинг будет организован на участке, ограниченном наб. реки Фонтанки, наб. Кулузова, наб. Робеспьера, Потемкинской ул., Кирочной ул. и ул. Пестеля. Как сообщают в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры, эта локация выбрана в связи с тем, что здесь наблюдается наибольший пассажиропоток, а следовательно, и высокий спрос на временную парковку. Предполагается, что на этом участке смогут оставить свои автомобили одновременно порядка 3 тыс. водителей. По предварительным оценкам, создание этой парковки потребует от Смольного вложения 300 млн рублей. Пока такие расходы не учтены бюджетом на 2014 год, но соответствующая статья может появиться после майской корректировки бюджета.

Намыв обрстет жильем

Лидия Горбукова / Градсовет Петербурга согласовал концепцию застройки намыва территорий «Морского фасада» на Васильевском острове, где инвестором является ЗАО «Терра Нова», аффилированное с депутатом ГД РФ Виталием Южилиным. Новый проект предполагает, что на площади 414,6 га будет построено на 10% больше жилья, чем заявлялось ранее, а число жителей увеличится почти на треть и составит 60,3 тыс. человек. ➔

Как рассказал Александр Виктор, экс-главный архитектор Петербурга, руководитель архитектурной мастерской «Союз-55», которая выступила разработчиком проекта, схема генплана предполагает, что вся территория намыва будет разделена на три части. В центральной расположится «Морской фасад» и группа нежилых территорий, вопрос о назначении которых пока решается. Господин Виктор не отрицает, что здесь могут появиться такие объекты, как учебные корпуса и общежитие одного из петербургских вузов, а также Дворец конгрессов для проведения Военно-морского салона. В северной и южной частях намыва будет строиться жилье и объекты социальной инфраструктуры.

Еще больше «квадратов»

Основные отличия новой концепции застройки намыва «Морской фасад» на Васильевском острове касаются изменений северной части намыва. Вместо ранее предполагавшегося здесь строительства делового центра здесь будет возведено дополнительно 700 тыс. кв. м жилья для 23 тыс. человек.

Предполагается, что вдоль береговой линии будут сооружать жилые дома высотой от 7 до 9 этажей, а вглубь территорий, дальше от берега, этажность может повышаться до 16 этажей. Кроме того, концепция подразумевает создание семи доминант высотой от 70 до 80 м (по первоначальному проекту их высота достигала 140 м). По словам господина Викторова, эти точки не нарушат исторических перспектив и сохраняют экспозицию городских объектов. Также проект учитывает большое количество зеленых насаждений во всех кварталах. Кроме этого, здесь будут сооружены благоустроенные гранитные набережные и защитная дамба, которая сможет использоваться в том числе для прокладки инженерных сетей.

Несмотря на общее увеличение жилой функции и численности населения в проекте, новая концепция предполагает, что примерно в два раза сократятся площади, занятые элементами улично-дорожной сети, а также в два раза увеличатся рекреационные территории из-за ликвидации ныне затухающей протоки к реке Смоленке.

Технико-экономические показатели намыва на Васильевском острове

Название показателя	Данные
Площадь территории	414,6 га
Территория в границах кварталов	266,5 га
Улично-дорожная сеть	80,0 га
Водные объекты	11,1 га
Средняя плотность застройки	14,7 тыс. кв. м на 1 га
Общая жилая площадь	1812,6 тыс. кв. м
Население	60,3 тыс. человек
Рабочие места	52,47 тыс. человек
Парковочные места	49,3 тыс. кв. м
Количество мест в детских дошкольных учреждениях	2,35 тыс. ед.
Количество мест в школах	6,59 тыс. ед.

Источник: архитектурное бюро «Союз-55»



Эксперты опасаются, что Васильевский остров, находящийся поблизости к намыву, как и саму создаваемую искусственную территорию, подстерегает транспортный и экологический коллапс

Навстречу транспортному коллапсу

Основная транспортная связь намывных территорий «Морского фасада» и остальной части Петербурга будет проходить через две развязки с ЗСД и через Мичманскую ул., соединяющую намывный остров с морским вокзалом. Также проект предполагает, что семь пешеходных мостов свяжут новые территории с Василеостровским районом.

Тем не менее эксперты опасаются, что Васильевский остров, находящийся поблизости к намыву, как и саму создаваемую искусственную территорию, подстерегает транспортный и экологический коллапс. И единственным выходом из этой ситуации должна стать развязка наб. Макарова, которая как раз и задерживается.

В связи с этим режиссер Александр Сокуров задался вопросом, во что превратятся магистрали Петроградского и Васильевского районов, когда новый район-монстр будет строиться. Архитектор Святослав Гайкович также выразил опасения, что инфраструктура района не справится с перспективной нагрузкой. «Новая станция метро «Морской фасад» на этой территории появится не ранее 2020 года и примет на себя людей не только из новых кварталов, но и большую часть жителей Васильевского острова», – отметил он. Господин Гайкович добавил, что нужно расширить существующие в проекте улицы, иначе автобусные маршруты здесь будет организовать невозможно.

В свою очередь, Александр Карпов, руководитель центра экспертиз «Эком», отметил, что квартал не так прекрасен, так как не учитывает множество транспортных вопросов, в частности отсутствие второй станции метро на севере намыва. «На мой взгляд, возможное увеличение улично-дорожной сети для решения транспортных вопросов развалит ту концепцию, о которой тут говорилось», – подчеркнул господин Карпов.

Оценивая концепцию намыва, главный архитектор Петербурга Олег Рыбин отметил, что он слишком тяжело дался городу, и что это «будет последний намыв». Однако чиновник подчеркнул, что в дан-

ном случае сделана хорошая заявка на то, что этот новый район города получит качественное жилье с социальной инфраструктурой. Тем не менее глава ГКА отметил, что нужно еще раз посмотреть случаи загрузки магистралей и в будущем разбраться с решением инфраструктурных вопросов данной территории.

В итоге архитектурное сообщество города пришло к выводу, что данный эскиз застройки намыва может быть положен в основу проекта планировки территорий, которые потом будут застраиваться различными компаниями.

Девелоперский успех

Лев Пукшанский, генеральный директор ЗАО «Терра Нова», рассказал газете «Строительный Еженедельник», что на южной части территории «Морского фасада» уже намыто 170 га, половина этой земли является полезной площадью и уже реализована девелоперам, преимущественно здесь планируется строить жилье не ниже бизнес-класса. Всего, по словам господина Пукшанского, на данном участке ведут свои работы пять застройщиков, среди которых «Лидер Групп», «Ренессанс констракшин», Seven Suns Development, «Ренова Стройгрупп». Лев Пукшанский подчеркнул, что еще на юге предполагается намыть 80 га территории.

«С юридической точки зрения эти участки уже существуют, и они могут быть реализованы застройщиком уже сейчас. Физически начать строить на этой части намыва можно будет через полгода», – сообщил господин Пукшанский. Он также отметил, что в этом году будут активно намывать южную часть, однако точных сроков по ведению намывных работ на северной части девелопер не дал, отметив лишь, что это будет делаться позже. По словам Льва Пукшанского, намывные работы могут продлиться до 2020-х годов.

Известно, что уже разработаны тарифы на присоединение к инженерным сетям для южной части намыва, и между энергетическими монополистами и застройщиками скоро будут заключаться соглашения на присоединение.

Заявленный рост подтвердили отчетностью

Оксана Колганова / Стремительный рост первичного рынка жилья в I квартале этого года, о котором так много говорили участники рынка, получил подтверждение в официальной отчетности двух крупнейших застройщиков. По данным Etalon Group, за три месяца было продано 109 тыс. кв. м (рост 48% по сравнению с I кварталом прошлого года), Группа ЛСР продала 190 тыс. «квадратов» (на 141% больше, чем в I квартале 2013-го). ➔

Всего же, по данным Etalon Group, объем новых контрактов за I квартал у девелопера вырос на 53% в денежном выражении по сравнению с I кварталом 2013 года. «В действительности мы заключили практически столько же договоров, как и в IV квартале, когда, как правило, наблюдаются самые высокие в рамках года объемы продаж в связи с сезонностью нашего бизнеса», – заявил президент группы Вячеслав Заренков. По его словам, эти показатели обусловлены запуском продаж квартир в ЖК «Галант», ЖК «Царская столица» и ЖК «Эталон-Сити» – на эти три проекта приходится 21% от объема продаж в I квартале 2014 года. «Наш портфель объектов сейчас гораздо более диверсифицирован, чем в начале прошлого года, а учитывая предстоящий запуск еще трех проектов в этом году, мы ожидаем увидеть дальнейшие улучшения в структуре нашего предложения клиентам. Компания имеет все необходимое для реализации своей программы роста бизнеса и приобретения новых проектов. Мы также начинаем возвращать средства своим акционерам: 14 апреля мы объявили о том, что совет директоров рекомендовал выплату первых

дивидендов в истории Etalon Group», – заявил он.

Еще лучше обстоят дела у Группы ЛСР, которая в I квартале, по данным официальной отчетности, заключила в Петербурге новые контракты на продажу 190 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, что на 141% больше, чем в I квартале 2013 года. Стоимость заключенных

кв. м, что на 154% больше, чем в I квартале 2013 года. Общая стоимость заключенных контрактов составила 12,4 млрд рублей (+140%).

Если же брать все регионы, то рост окажется скромнее, хотя цифры больше. Так, по России было продано 264 тыс. кв. м (+122%). Стоимость заключенных контрактов на продажу квартир и прочих

Практически у всех игроков рынка недвижимости, особенно имеющих подобный пакет новых проектов, наблюдается очевидный рост продаж

контрактов в I квартале 2014 года составила почти 17 млрд рублей (+120%). В том числе в элитном сегменте были заключены новые контракты с покупателями на продажу 28 тыс. кв. м чистой продаваемой площади (+88%). Стоимость заключенных контрактов в I квартале 2014 года составила 4,3 млрд рублей (+77%). В сегменте масс-маркет группа продала 161 тыс.

помещений составила 22,6 млрд рублей, что на 122% больше соответствующего показателя за I квартал 2013 года. С использованием ипотеки было заключено 35% всех контрактов.

Участники рынка говорят, что представленные цифры подтверждают общие настроения, которые царят на рынке. «Данные цифры абсолютно укладыва-

ются в сложившийся тренд начала года. Практически у всех игроков рынка недвижимости, особенно имеющих подобный пакет новых проектов, наблюдается очевидный рост продаж. Интерес со стороны покупателей особенно высок», – заключает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank Петербург.

Но несмотря на ажиотажный спрос, вызванный ослаблением рубля и негативными экономическими прогнозами, повышения цен на строящееся жилье не произошло. «Сейчас на рынке активизировался инвестиционный непоточный спрос. Точно предсказать дальнейшее развитие ситуации сложно, но обычно после таких всплесков происходит коррекция», – считает генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко. По предварительным данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», с начала года в обжитых районах Петербурга средняя стоимость квадратного метра в сегменте масс-маркет выросла на 1,8%, в пригородной зоне Ленобласти – на 2,3%. «Как можно увидеть из средних показателей за квартал, рост цен в 2014 году в сегменте масс-маркет остался примерно на уровне прошлого года», – подчеркивает отсутствие влияния повышенного спроса на ценовую ситуацию руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

цифра

1,8%

составил рост стоимости 1 кв. м в сегменте масс-маркет на первичном рынке Петербурга в I квартале 2014 года

Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию в строительстве и Союз инженеров-сметчиков приглашает руководителей и специалистов строительных организаций

НА СЕМИНАР ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

АНАЛИЗ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ применения сметно-нормативной базы ценообразования в строительстве в редакции 2014 года Министрa России

20 МАЯ в Санкт-Петербурге

На семинаре будут рассмотрены вопросы:

- состояние и перспективы развития системы ценообразования в строительстве, анализ новых документов, практические вопросы применения базы 2014 года Министрa РФ;
- разработка новых Территориальных сметных нормативов к 1 июля 2014 года;
- порядок определения начальной (максимальной) цены контракта проектно-сметным методом, практика расчетов за выполненные строительные работы (индексация, пересмотр цены контракта, прочие работы и затраты, возврат материалов и т. п.);
- практика разработки норм и расценок на новые технологии в строительстве с примерами, план разработки новых норм;
- практика формирования отдельных затрат в сметной и исполнительной документации, примеры из практики сметного дела;
- другие актуальные вопросы ценообразования.

Место проведения: Санкт-Петербург, конференц-центр гостиницы «Россия», Петровский зал (СПб, пл. Чернышевского, 11, вход с Варшавской ул., ст. м. «Парк Победы») **Стоимость участия в работе конференции одного человека – 7850 руб.** (в стоимость входит раздаточный материал и комплексный обед)

Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

По вопросам участия в работе семинара вы можете обратиться в РЦЦС-СПб:
Санкт-Петербург: (812) 326-2272, 326-2271, 325-5604

Подробности на сайте WWW.KCCS.RU E-mail: sales@kccs.ru

КРУГЛЫЙ СТОЛ
28 апреля 2014
14.30

В рамках форума «Девелопмент и строительство в Ленобласти»

Место проведения: гостиница «Прибалтийская», зал №2 (Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 14)

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!
Подробная информация на **ASNINFO.RU**
PR-отдел: (812) 605-00-50, pr@asninfo.ru

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

«Агломерация без пробок: транспортная доступность новостроек Ленобласти»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Программы развития транспортной системы и карта застройки пригородных районов области: анализ соответствия.
- Точки напряженности транспортных потоков - Деятовское, Кудрово, Сертолово: КТО следующий и ЧТО делать?
- Строительство новых и реконструкция существующих транспортно-пересадочных узлов: появятся ли в области современные хабы?
- Ставка на легкорельс - оптимальное решение всех проблем?
- Метро идет в область: планы и сроки.

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет

+7 (921) 946-10-47 **razvitie@cds.spb.ru**

НОВОСТИ

Каменноостровский дворец передадут детям

Максим Еланский / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко оценил реставрационные работы Каменноостровского дворца. Градоначальник пообещал, что после их завершения здание будет отдано под детскую школу искусств.

Каменноостровский дворец, расположенный на наб. Малой Невки, 1, после реставрации будет передан детской школе искусств. Об этом сообщил журналистам в ходе осмотра проводимых в историческом здании ремонтных работ губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. По словам градоначальника, роскошные интерьеры дворца наилучшим образом подойдут детям для занятия творчеством. «Сейчас нам необходимо проводить соответствующие конкурсные мероприятия под ту концепцию, которой мы будем придерживаться. Также вице-губернатором Василием Кичеджи будет проработан вопрос создания на базе всего комплекса зданий Каменноостровского дворца и прилегающего парка нового общественного пространства для жителей города», – рассказал глава города. Ранее Каменноостровский дворец после его реконструкции планировалось сделать резиденцией губернатора. В частности, таковы были планы прежнего градоначальника Петербурга Валентины Матвиенко. Предполагалось, что данный исторический объект, расположенный в малолюдном месте недалеко от центра города, наибольшим образом подойдет для проживания в нем губернатора и его семьи.

В настоящее время ремонтно-реставрационные работы во дворце выполнены уже примерно на 70%. Провела их поэтапно с 2011 года компания «Интарсия» по контрактам на общую сумму в 1,6 млрд рублей. Между тем в начале апреля текущего года власти города объявили о проведении конкурса в продолжение нового этапа реставрации объекта. Согласно техническому заданию тендера, необходимо будет произвести монтаж системы отопления, водовождения, оповещения, пожарной и охранной сигнализации, связи, вентиляции и кондиционирования. Стоимость работ оценена в 392 млн рублей, а итоги конкурса будут подведены 28 апреля. Ожидается, что в конкурсе также примет участие действующий подрядчик реставрации исторического здания.

«Зенит-Арена» избавляется от субподрядчиков

Максим Еланский / В мае на строящемся стадионе на Крестовском острове начнется монтаж раздвижной крыши. Ее установкой займется сам генподрядчик «Зенит-Арены» – компания «Инжтрансстрой», решившая на данном этапе отказаться от услуг субподрядчиков. В планах основного строителя стадиона свести к минимуму сотрудничество с наемными организациями и по другим работам на объекте. ➔

На строящемся стадионе «Зенит-Арена» в мае должны начаться работы по установке раздвижной стационарной крыши. Об этом стало известно в ходе последнего объезда спортивного объекта на Крестовском острове губернатором Георгием Полтавченко. Предполагается, что крыша будет состоять из нескольких сотен мембранных соединений, которые за счет встроенной электроники смогут полностью раздвигаться за 15 минут. Площадь данных раздвижных элементов составит 13 тыс. кв. м. площадь всей конструкции целиком – 184 тыс. кв. м. До завершения строительства объекта крышу будут поддерживать вспомогательные конструкции.

Отметим, что генеральный подрядчик строительства стадиона – компания «Инжтрансстрой», «дочка» корпорации «Трансстрой» Олега Дерипаски, – намерен сам заняться установкой крыши, не прибегая для этого к услугам субподрядчиков. Решение о самостоятельном монтаже крыши генподрядчиком было принято из-за желания экономии средств. Аналогично компания планирует поступить и по ряду других работ на стадионе.

Как рассказывает директор компании «Инжтрансстрой-СПб» Виталий Лазуткин, в частности, не будет проводиться отдельный конкурс на выбор субподрядчика по установке выкатного поля. «Проработав возможные варианты по полю, мы пришли к выводу, что данные работы будем выполнять собственными силами. Хотя не исключаем возможность, что по каким-то отдельным элементам будем нанимать небольших субподрядчиков», – отмечает глава подрядной компании.

Напомним, в разное время одновременно на стадионе работало до нескольких десятков наемных компаний. Ряд субподрядчиков по разным причинам обанкротились, другие подрядные организации распустились с «Инжтрансстроем» из-за невыполнения компанией обязательств по договорам. В основном споры касались претензий по выплате подрядчиком денежных средств за проводимые субподрядчиком работы.

Тем не менее в целом Георгий Полтавченко остался доволен ходом строительства «Зенит-Арены». По его словам,



На стадионе «Зенит-Арена» в мае начнется установка крыши

работы на объекте идут гораздо лучше, чем ранее. В частности, работы по бетонированию сделаны на 80%. «За этот год сделано столько, сколько не было сделано за предыдущие семь лет. Сейчас есть понимание того, что график надо соблюдать. Надеюсь, что будем продолжать в таком же ключе и сможем принять игры чемпионата мира», – уверен губернатор.

Единственное, чем остался недоволен градоначальник, так это проектом освещения стадиона. Он оказался еще не полностью разработан, хотя уже должен проходить экспертизу. Представителям Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Георгий Полтавченко дал указания заняться скорейшей доработкой проекта, не доводя все до наказаний. Предполагается, что окончательно пройти экспертизу и начать исполняться он должен уже в сентябре текущего года.

Фотоотчет с мероприятия см. на asinfo.ru



справка

Строительство стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове на месте стадиона имени С.М. Кирова началось в 2007 году. Генеральным подрядчиком строительства выбралась ЗАО «Инжтрансстрой». Смета возведения спортивного объекта составляла от 6,7 млрд рублей в начале своего строительства до 44 млрд рублей в конце 2012 года. В прошлом году стоимость возведения стадиона была снижена до 34,9 млрд рублей. Несколько недель назад Смольный решил выделить на «Зенит-Арену» еще 1,76 млрд рублей на корректировку проектной документации.

21 апреля
Валерий Семенович СТЕРИН,
генеральный директор
ЗАО «Экспериментальный завод»

25 апреля
Андрей Александрович НАЗАРОВ,
генеральный директор
ООО «УК «СТАРТ Девелопмент»

Александр Николаевич ВИХРОВ,
президент СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»

27 апреля
Геннадий Суменович АГИЯН,
генеральный директор ООО «Строймеханизация»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asinfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

28.04.2014 Приложение: Финансы и страхование	12.05.2014 Точки роста: Невский район	19.05.2014 Точки роста: Охта	26.05.2014 Рубрика: Управление и рынок труда
Технологии и материалы: Рынок тротуарной плитки	Технологии и материалы: Рынок кабельной продукции	Технологии и материалы: Энергоэффективные технологии в строительстве	Технологии и материалы: Рынок теплоизоляционных материалов
	Коммерческая недвижимость	Архитектура	Экология
		Реставрация исторических парков и садов	Экспертиза
		Загородная недвижимость	
		Жилье	

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

Генплану Петербурга добавят комфортности

Максим Еланский / Власти Петербурга выстраивают концепцию нового Генплана города. Предполагается, что ориентироваться градостроительный закон будет на развитие малоэтажных пригородов, увеличение зеленых зон и улучшение транспортной инфраструктуры. Правда, претворить все замыслы в реальность, признают чиновники, будет достаточно затруднительно. ➔

В Законодательном собрании Петербурга на прошедшей неделе прошли очередные депутатские слушания концепции нового Генерального плана города. В соответствии с данным разрабатываемым документом должна проводиться застройка территорий Северной столицы в 2015-2025 годах. По словам заместителя вице-губернатора Марата Оганесяна, презентовавшего проект, пока концепция Генплана продолжает оставаться только концепцией, но все больше приобретает более четкие очертания будущего регионального закона. Ожидается, что полностью документ будет подготовлен к концу 2015 года.

«В своей концепции Генплана мы продолжаем придерживаться тезиса, что Петербургу необходимо стать городом более комфортным для проживания. Приоритетом должно стать комплексное развитие территорий, а не максимальные объемы ввода жилья. Для того чтобы создать комфортную среду, необходимо будет решить ряд текущих урбанистических проблем и предотвратить появление новых», – подчеркивает вице-губернатор.

Согласно предлагаемой Смольным концепции, застройка пригородов Петербурга будет ориентироваться на малоэтажные объекты формата «4+1» (четыре этажа + мансарда – прим. ред.). Предполагается, что такой вариант застройки спасает зону на границе города и Ленобласти от дальнейшего перенасыщения жильем без

сопутствующих социальных объектов. Правда, признается чиновник, отказаться от высотных «муравейников» застройщикам будет достаточно сложно. Тем более что их можно будет продолжать строить на землях прилегающих к Петербургу районов Ленобласти.

В настоящее время, отметил господин Оганесян, ведутся переговоры об определенной синергии генпланов развития

Приоритетной застройкой пригородов Петербурга, согласно разрабатываемому Генплану, чиновники Смольного считают малоэтажное жилье

Петербурга и Ленобласти, что поможет ограничить высотную застройку в данном регионе по границе с городом. Вице-губернатор напомнил, что в 90-х годах прошлого века уже существовал объединенный генплан развития Петербурга и Ленобласти, в частности им предполагалось создать вокруг города зеленую буферную зону.

Между тем в концепции нового Генплана также прописывается сохранение и расширение количества зеленых зон, но пока без уточнений, на каких именно территориях. Также без конкретики концепцией

предлагается и улучшение транспортной инфраструктуры города, и увеличение количества парковочных мест внутри жилых дворов. В отличие от исторического центра, проблему с парковками в строящихся микрорайонах города чиновники планируют решить еще на уровне возведения дома, приняв позаконные нормативные акты. Кроме того, Смольный планируют соотнести с новым градо-

му-стратегию социально-экономического развития города, принимаемую в эти дни Смольным на период до 2030 года. Несмотря на некоторое ухудшение экономических показателей Петербурга вслед за общероссийскими, Генплан будет опираться на оптимистичный вариант их роста в будущем. В соответствии с определенными стратегией цифрами, летом этого года начнется разработка технического задания под новый Генплан города. Также в ближайшее время будет проведена инвентаризация утвержденных ранее проектов планировки территорий, что позволит оценить эффективность действующего градостроительного закона.

справка

➔ Согласно разрабатываемому Генплану, к 2025 году население Петербурга должно достичь 5,9 млн человек. Жилые зоны должны занимать не менее 27% территории города, рекреационные зоны – 30,8%, зона инженерной и транспортной инфраструктуры займет долю в 15,6%. Кроме того, через 10 лет 28 кв. м будет приходиться на человека по нормативам жилищной обеспеченности.

строительным документом и вопросы развития велосипедного движения в городе. Предполагается, что построены новые дорожки будут вдоль городских магистралей, в парках и скверах. Программу по «велосипедизации» населения, по примеру аналогичных программ европейских городов, чиновники начнут готовить летом этого года.

По словам главы Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Олега Рыбина, также присутствующего на слушаниях, разработка данного Генплана также будет ориентироваться на програм-

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** принял исковое заявление ООО «Управление строительных работ» к судебным приставам-исполнителям Невского района города. Строительная компания попросила суд признать незаконным действия сотрудников ведомства по наложению ареста на денежные средства компании в размере 65 млн рублей, находящиеся на счете в «АК Банке». Из материалов дела следует, что банковский счет организации был заморожен по требованию компании «Новатэк», которая два года пытается взыскать с УСР 140 млн рублей задолженности по договору купли-продажи.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** утвердил мировое соглашение между ЗАО «СМУ № 303» и ООО «Петроком». В его рамках во внесудебном порядке «Петроком» выплатит СМУ № 303 по специальному графику платежей 14,8 млн рублей. Данная сумма является частью задолженности «Петрокома» по партнерскому договору. Изначально СМУ № 303 требовало от ответчика выплаты 22 млн рублей.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** не удовлетворил жалобу ЗАО «Гостиницы Алроса» на решение суда первой инстанции по тяжбе организации с налоговым ведомством в Петербурге. В судебных документах сообщается, что владельцы одноименной гостиницы на Большом пр. Петроградской стороны были не согласны с начисленной фискалами суммой налогов на имущество в 26 млн рублей за 2012 год. Представители «Алросы» считали данные начисления слишком завышенными, так как они не учитывали льготы по налогу за проведенную реконструкцию соседствующих с гостиницей домов.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа** отклонил кассацию петербургского ГКУ «Дирекция транспортного строительства» на решения судов нижней инстанции по тяжбе с ООО «СК Технологии». Как следует из материалов дела, городское ведомство требовало от организации выплаты 11,5 млн рублей как неустойку за срыв сроков реконструкции участка трассы М-20 у города Пушкин. Ответчик не признавал денежные претензии чиновников, так как срыв обязательств по срокам произошел по вине третьих лиц, с которыми не удалось быстро согласовать ремонтные работы. Представителей городского ведомства не удовлетворили такие доводы «СК Технологии», однако суды всех инстанций не поддержали претензии истца к подрядной организации.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** оставил в силе решение предыдущей инстанции, признав незаконной приватизацию земли лесопарка в пос. Сиверский Гатчинского района Ленобласти. Апелляционное ведомство отклонило жалобы ООО «Лесное» и администрации Гатчины на решение арбитража от ноября прошлого года. Отметим, что коттеджи на участке более 300 га в Сиверском лесу у реки Ордеж начали строиться в 2005 году. Их возведение ранее уже объявили незаконным и представители Следственного комитета РФ, и прокуратуры.

«Таврический» утягивает в банкротство дорожников Коми

Максим Еланский / В Петербурге из-за долгов на сумму более чем 3 млрд рублей банкротится инвестиционная компания «Таврический». Вслед за ней могут быть признаны несостоятельными и ряд крупных дорожно-строительных предприятий Республики Коми, подконтрольных данной организации. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти 9 апреля принял заявление от Сбербанка, в рамках которого банк попросил суд включить в реестр требований кредиторов инвестиционной компании «Таврический» задолженность в 2,4 млрд рублей. Данный уточняющий иск финансовая организация направила в арбитраж ввиду того, что с 31 марта в ИК «Таврический» была введена процедура наблюдения. Предбанкротное производство было запущено на основе иска о финансовой несостоятельности компании, поступившего от ООО «Авантаж-Трейддинг» из-за долга в 300 млн рублей.

Само судебное заседание по рассмотрению обоснованности требований Сбербанка назначено на 15 мая. Как поясняют представители банка, значительная часть задолженности ИК «Таврический» является кредитом по договорам от 2011 года. Заемные средства в размере 2,7 млрд рублей были предоставлены организации на приобретение угля у угледобывающих компаний для дальнейшей поставки сырья на нужды министерства обороны. Однако полностью кредиты возвращены не были. В рамках данного ходатайства банк также потребовал принять обеспечительные меры по банковским счетам организации по сумме данной задолженности.

ИК «Таврический» была создана в 2010 году отдельными учредителями петербургского банка «Таврический». С 2011 года компания при бывшем министре обороны Анатолии Сердюкове начала активно заключать договоры на поставку угля военным по контрактам на общую сумму более 10 млрд рублей, и на непродолжительное время «Таврический» стал монопольным поставщиком сырья. Между тем ОАО «РЭУ», входящее в военное ведомство, только частично оплачивало поставки угля. Как заявляли представители ИК «Таврический» в прошлом году, именно из-за сбоя по оплате сырья

и образовалась у них задолженность перед кредиторами. В настоящее время телефоны и сайт инвестиционной компании не работают. Поставками угля военным стали заниматься другие компании.

Однако, как оказалось, проблемы сотрудничества ИК «Таврический», Минобороны и банков – только полбеды. Компания втянула в свои финансовые трудности и большую часть подконтрольных предприятий в Республике Коми. Среди таковых оказались угледобывающие, лесоперерабатывающие и дорожно-строительные организации региона. Предполагается, что плотность собственных предприятий ИК «Таврический» в республике объясняется тем, что в учредителях компании также есть родственники сенатора от Коми Евгения Самойлова.

Как считают отраслевые эксперты, в настоящее время самая плачевная ситуация наблюдается у подконтрольных ИК «Таврический» дорожно-строительных организаций региона. По словам председателя профсоюза работников автотранспорта и дорожного хозяйства Республики Коми Ивана Урсу, фактически

ОАО «Коми дорожная компания», ООО «Локчимдор» и ООО «Тракт» находятся в предбанкротном состоянии. Их деятельность парализована, накоплена значительная задолженность по налогам и заработной плате, сорвана подготовка к летней ремонтной кампании. При этом, отмечает специалист, на данных предприятиях было трудоустроено почти 2 тыс. человек, а сами компании выполняли 80% работ по обслуживанию дорог республики.

«На мой взгляд, здесь имеются все признаки преднамеренного банкротства данных организаций. Крупные предприятия использовались их владельцами только для быстрого обогащения, заниматься планомерной работой никто не хотел, социальная роль предприятий начисто игнорировалась, про коллектив никто не подумал. Считаю, что действия руководства компаний и собственников, прежде всего реальных, должны получить оценку со стороны прокуратуры», – подчеркивает Иван Урсу.

В настоящее время рабочие дорожно-строительных организаций уже проводят акции протеста в Сыктывкаре. Также готовятся они в Петербурге и Москве.

МНЕНИЕ



Александра Улезко, юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры»:

➔ – Вопрос о том, будет ли признана ИК «Таврический» банкротом, зависит прежде всего от лиц, которые получат большинство голосов в первом собрании кредиторов. Именно собрание кредиторов решает дальнейшую судьбу должника. На практике чаще всего после процедуры наблюдения, минуя внешнее управление и финансовое оздоровление, суды признают должника банкротом и открывают конкурсное производство, что соответствует воле лиц, имеющих большинство голосов в собрании кредиторов. Вряд ли ИК «Таврический» существенно повлияет на финансовое состояние аффилированных ей структур. Как правило, банкротство одной из компаний еще не свидетельствует о банкротстве всей группы компаний. Тем не менее в каждом конкретном случае ситуация должна оцениваться отдельно.

тендеры

➔ **ОАО «Коломяжское»** подвело итоги конкурса по отбору субподрядчиков по благоустройству улиц Петербурга. Наемные организации должны будут выполнить работы по восстановлению дорожного полотна на ряде улиц города, преимущественно в Приморском и Выборгских районах. Стоимость контракта, предложенная заказчиком, составляет 78,9 млн рублей. Конкурсная комиссия приняла решение допустить ООО «Севзапстрой» к выполнению 26% работ от общего объема, ООО «Квартал» – 22%, ООО «Респект» – 20%, ООО «Гранит» – 17%, ООО «Петербургдорстрой» получить право выполнения 15% работ.

➔ **ФГУП «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации»** вскрыло конверты заявок

по конкурсу на выбор подрядчика проведения капитального ремонта дома по ул. Глиники, 2, что в Адмиралтейском районе Петербурга. Из информации на сайте госзакупок выяснилось, что на тендер претендует только одна компания – ЗАО «Ремстройфасад». При стоимости работ, объявленной заказчиком, в 439,9 млн рублей организация их готова будет провести за 438,9 млн рублей. Отметим, что данное здание было возведено в период 1772–1777 годов. В настоящее время на первом этаже дома располагаются ресторан и отделение банков.

➔ **Администрация Всеволожского района Ленобласти** проводит конкурс по выбору подрядчика строительства нового детского сада в пос. Разметелово на 220 мест.

Максимальная стоимость работ определена заказчиком в 245 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются по 28 апреля. Подведут итоги аукциона 5 мая. На сегодняшний день в Разметелово проживают более 3 тыс. человек и работает только один детский сад.

➔ **Компания «Росгидротех»** стала победителем конкурса Комитета по развитию транспортной инфраструктуры по выбору подрядчика работ по строительству Финляндской ул. между Софийской ул. в Купчино и Советским пер. в Колпино. Стоимость контракта составляет 1,9 млрд рублей. Согласно техническому заданию, подрядчик предостит соединить ныне существующую Финляндскую ул., разорванную в нескольких местах, с Софий-

ской ул. После этого планируется начать реконструкцию Колпинского шоссе между Софийской ул. и Советским пер., по данным работам будет заключен отдельный договор.

➔ **ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»** объявило конкурс на выполнение работ по строительству тепловой сети от Гражданской котельной в квартале, ограниченный пр. Маршала Блюхера, Лабораторным пр., Бестужевской ул., Кушелевской дорогой. Также после строительства теплосети компания должна будет восстановить благоустройство и провести работы по озеленению. Стоимость контракта от заказчика составляет 700 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 24 апреля. Выберут исполнителя работ 29 апреля.

Алексей Белоусов:

«Новые законопроекты окажут плодотворное влияние на инвестиционный климат Крыма»

Лидия Горбукова / Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб», координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о перспективах, которые открываются перед петербургскими девелоперами в Крыму, а также о законодательных механизмах, которые будут разработаны для перехода региональной строительной отрасли на саморегулирование. ➤

– Каковы перспективы строительного рынка в Крыму?

– Рынок очень объемный, интересный, и у него есть потенциал. Он открывает большие возможности как перед петербургскими строителями, так и перед банковскими структурами. Отмечу, что НП «Объединение строителей СПб» совместно с Ассоциацией банков Северо-Запада совершили деловую поездку в Крым, где встретились с руководством города Севастополя и Республики Крым, представителями строительной отрасли этой локации. Мы убедились, что в нашей поддержке заинтересованы, и мы готовы ее оказать. Эта помощь, в первую очередь, связана с максимально скорой подготовкой новых законов, регулирующих строительную сферу Республики Крым. Мы уже достигли договоренности с руководством Севастополя об организации первого семинара для представителей строительного комплекса города. На мероприятии мы расскажем о принципах построения системы саморегулирования в строительстве. В дальнейшем мы продолжим такую практику.

– Крымский вариант развития саморегулирования пройдет по ускоренной схеме?

– По имеющимся у нас данным, все лицензии, которые выданы местным компаниям на ведение строительных работ, будут действовать до момента их окончания. Здесь никакой спешки нет. Переход Крыма на саморегулирование будет плавным, в течение нескольких лет. Однако уже сегодня местные организации нужно готовить к этой трансформации. Для этого



по просьбе первого заместителя председателя Совета министров Автономной Республики Крым Рустама Темиргалиева мы в ближайшее время откроем в регионе школу саморегулирования. Это будет серия обучающих семинаров, которые помогут компаниям понять, что собой представляет институт саморегулирования, и подготовиться к вступлению в СРО. Потому что у некоторых компаний лицензия закончится уже в конце этого года, а у кого-то в следующем. Кроме того, многие местные игроки захотят участвовать в конкурсах

на строительство объектов по госзаказу. В этом случае они уже сейчас будут обязаны оформить допуски СРО.

Добавлю, что НП «Объединение строителей СПб» предлагает выступить инициаторами подготовки закона о саморегулировании, который можно написать с белого листа, учесть ошибки, которые были при переходе российских строителей в СРО. С другой стороны, законы, разрабатываемые в Крыму, могут стать некими ориентирами, позволяющими улучшить российское законодательство в этой области.

– Ваш прогноз: будут ли девелоперы из Петербурга активно выходить на крымский строительный рынок?

– Некоторые компании уже вышли на этот рынок, а другие продолжают готовить почву для этого. Сейчас ситуация для начала работы в Крыму стала гораздо более благоприятной, чем была ранее. И поэтому я рассчитываю, что многие застройщики начнут думать о начале новых проектов как в Крыму в целом, так и в Севастополе в частности. Для этого есть определенные предпосылки. В первую очередь, сейчас начнут создаваться новые законопроекты. Мы очень надеемся, что они окажут плодотворное влияние на инвестиционный климат Крымского региона. И это также облегчит вход петербургских строителей на этот рынок.

– Стоит ли петербургским компаниям опасаться конкуренции со стороны крымских игроков строительного рынка?

– Мы объездили очень много строящихся объектов в Севастополе и Симферополе. Так вот, объемы строительства в этих городах составляют примерно столько же, сколько строит одна крупная петербургская компания. В связи с этим мы понимаем, что петербургским строителям будет нетрудно конкурировать с местными игроками. Кроме этого, недвижимость в Крыму всегда была привлекательна для российских граждан. А теперь они будут совершать покупки с большим удовольствием и с большей гарантией того, что эту недвижимость не потеряют.

Офисы на взлете спроса

Никита Кулаков / Комплекс «Аэропортсити Санкт-Петербург» в Пулково готовится к реконструкции, которая может увеличить его площадь в три раза. Спрос на офисы в районе аэропорта, по данным экспертов, устойчиво высок. На долю Пулково приходится 6% городского предложения офисов высокого класса.

Компания «Авиелен А.Г.» планирует в три раза увеличить площадь второй очереди многофункционального комплекса «Аэропортсити Санкт-Петербург» в Пулково. Первая очередь комплекса включает в себя пять зданий общей площадью 62 тыс. кв. м. В том числе три бизнес-центра класса А, гостиницу Stone Plaza Airport и наземную парковку на 960 мест. Последнее из зданий первой очереди будет введено в строй этим

летом. Объем инвестиций в первую очередь составил 160 млн EUR. Несколько лет назад руководство «Авиелен А.Г.» говорило, что в рамках второй очереди будет построено 50-60 тыс. кв. м офисных площадей и небольшая торговая часть. Объем инвестиций тогда оценивался в 270 млн EUR. Но согласно данным на сайте проекта, планы по второй очереди изменились. По предварительным данным, во второй очереди будут подземный паркинг на 1065 мест, три новых бизнес-центра общей площадью 40 тыс. кв. м и гостиница на 12 тыс. кв. м. Есть и пятое здание, параметры которого еще не определены. Рассматриваются два варианта: 88 тыс. или 94 тыс. кв. м. В «Авиелен А.Г.» сообщили, что точное описание проекта и его стоимость будут известны не ранее чем через

год. Решение об увеличении площадей второй очереди инвестор объясняет высоким спросом на офисы в районе аэропорта. По данным Astera, сейчас в Пулково работают семь бизнес-центров общей площадью 120 тыс. кв. м. «Средний уровень вакантных площадей в них составляет 6,4%. В том числе в шести бизнес-центрах класса А – 4,5%. Это очень хороший показатель. В среднем по рынку города в классе А вакантно 17,4% площадей», – подсчитали в Astera. На долю офисов в Пулково приходится 5,9% городского предложения, которое по итогам I квартала 2014 года достигло 2,06 млн кв. м, прибавив с начала года еще 27 тыс. кв. м. «До конца года в городе ожидается ввод в эксплуатацию 16 бизнес-центров высокого класса совокупной арендопригодной площадью

183,8 тыс. кв. м. В том числе один новый офисный объект появится в Пулково: это «Пулково стар» (около 10 тыс. кв. м). Кроме того, в ближайшие годы ожидается строительство четвертой очереди проекта «Технополис» (около 30 тыс. кв. м)», – уточняют в Astera. По данным экспертов Knight Frank Петербург, стоимость аренды офисов в Пулково незначительно превышает среднерыночный показатель арендных ставок в целом по городу. «В деловом районе Пулково сосредоточены бизнес-центры высокого класса, но и в других локациях на рынок выходят новые качественные проекты с более высокими запрашиваемыми ставками аренды, что уравнивает статистические показатели. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисные помещения в зоне Пулково, по данным на конец

I квартала 2014 года, составила 1524 рублей/кв. м в месяц, включая НДС. Бизнес-центры в Пулково привлекают современными планировками, гибкими коммерческими условиями и вместительными паркингами, чего не могут предложить многие офисы в центре города. «Многие федеральные и международные фирмы выбирают для офисов именно эту территорию, поскольку их сотрудникам часто приходится ездить в командировки», – добавляет управляющий сетью бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин. Действительно, можно напомнить, что два офисных здания из трех в том же

«Аэропортсити Санкт-Петербург» арендовали под офисы структуры Газпрома. Будущее развитие делового кластера в Пулково во многом зависит от развития транспортной инфраструктуры в этом районе. Пока ситуация небезупречна. Много надежд девелоперы возлагали на строительство наземного рельсового экспресса до аэропорта. Но Администрация Петербурга в конце 2011 года отложила решение о введении легкорельсового трамвая на неопределенный срок. Очевидно, что с вводом каждого нового коммерческого здания нагрузка на существующую инфраструктуру района будет расти.

цифра

120 ТЫС. КВ. М – общая площадь семи офисных центров, которые сейчас работают в Пулково

Строительная отрасль держит марку

Екатерина Костина / По итогам 2013 года в России был введен рекордный объем жилья – 70,6 млн кв. м. Эксперты и участники рынка подчеркивают, что для продолжения тенденции роста готовых «квадратов» необходимо обеспечить прозрачность инвестиционных процессов, снизить себестоимость строительства, обновить законодательную базу, а также решить кадровый вопрос. ➔

Эти и другие проблемы были в центре внимания XX юбилейной международной выставки «ИнтерСтройЭкспо», которая в очередной раз объединила участников строительного рынка, являясь эффективной площадкой для взаимодействия. Организатором мероприятия выступила компания «ПРИМЭКСПО», генеральным информационным партнером по Северо-Западу – газета «Строительный Еженедельник», а генеральным интернет-партнером – Агентство Строительных Новостей.

«Строительная отрасль региона оказывает очень серьезный синергетический эффект на экономику Петербурга в целом. Важно понимать, что решение тех задач, которые ставит перед собой строительство, невозможно без тесного взаимодействия власти, бизнеса и общества», – констатировал на торжественном открытии выставки Георгий Полтавченко, губернатор Петербурга.

По его словам, строительство в регионе активно развивается, поэтому с каждым годом интерес к выставке «ИнтерСтройЭкспо» растет. «Она дает возможность не только специалистам познакомиться с новыми достижениями и технологиями строительной отрасли, но и всем желающим увидеть самые передовые образцы строительного мастерства, выбрать что-то для себя, подумать о будущем доме», – подчеркнул Георгий Полтавченко.

В свою очередь президент Российского союза строителей (РСС) Владимир Яковлев на пленарном заседании констатировал, что по результатам прошлого года СЗФО оказался на шестом месте из восьми других округов по объемам введенного жилья.



Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко (второй слева) на открытии выставки «ИнтерСтройЭкспо» отметил, что строительная отрасль региона оказывает очень серьезный синергетический эффект на всю экономику Петербурга

В 2013 году в Северо-Западном регионе на душу населения пришлось по 0,45 кв. м введенного жилья при нормативе в 1 кв. м. Президент РСС отметил, что по результатам нескольких месяцев 2014 года объемы введенного жилья в регионе выросли на 78,7% по сравнению с 2013 годом. При этом в Петербурге за январь-февраль 2014 года было сдано 831 тыс. кв. м жилья, при условии что общий ввод по итогам прошлого года составил более 2,5 млн кв. м.

Среди проблем, на решении которых строительное сообщество должно консолидировать усилия, Владимир Яковлев отме-

тил рост производительности труда в отрасли, снижение травматизма на стройках, ускоренный переход на новые технологии и материалы и др.

В свою очередь, Леонид Ставицкий, первый заместитель министра строительства РФ, отметил, что правительство страны сделало еще один шаг на пути к снижению административных барьеров, подготовив перечень процедур, необходимых при регистрации строительства. Их насчитывается 124. На это Александр Вахмистров, генеральный директор Группы ЛСР, заметил, что «важно, чтобы перечень проце-

дур действительно был исчерпывающим». Он также выразил уверенность в том, что необходимо сформировать список проектов повторного применения, используемых для строительства социальных объектов. По его словам, это исключит излишние соглашения и траты, а также ускорит процесс возведения детских садов и школ.

Леонид Ставицкий подчеркнул, что такая работа ведется. Он также отметил, что для решения вопроса обеспечения «квадратами» населения России Министерство строительства разработало программу «Жилье для российской семьи», принять которую планируется в скором времени. Чиновник констатировал, что ключевая задача программы – снижение себестоимости строительства жилья. Суть предложения сводится к тому, чтобы компенсировать застройщику 4 тыс. рублей за 1 кв. м, то есть те затраты, которые идут на создание инженерной инфраструктуры. На его взгляд, вопрос развития территорий и вопрос создания инженерных сетей нужно разделить. Таким образом можно добиться снижения себестоимости жилья от 20 до 24%.

Участников «ИнтерСтройЭкспо» ожидала насыщенная программа в каждый из четырех дней выставки. Так, прошло несколько заседаний специализированных секций и конференций в рамках конгресса по строительству ИВС. Кроме этого, состоялось несколько конкурсов «Битва технологий», где участники представили возможности своих строительных материалов. Также в рамках конгресса было проведено несколько мастер-классов крупных производителей продукции для строителей.

Среди необычных состязаний можно отметить конкурс «Макаронный строитель – 2014», где были представлены работы студентов Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета. На демонстрационной площадке в холле седьмого павильона отмечены наиболее интересные сооружения по двум номинациям: «Самая высокая башня» и «Мост с самым большим пролетом».

По традиции, в этом году в выставке принимали участие около 500 компаний из 10 стран мира: Турции, Финляндии, Польши, Канады, Швеции, Италии, Китая, Республики Беларусь, Германии, а также 15 субъектов РФ.

Фотоотчет с мероприятия см. на asniinfo.ru



«Малоэтажку» пропишут в Генплане

Михаил Немировский / В рамках корректировки Генплана города до 2025 года Смольный пропишет норму, в соответствии с которой в рамках комплексного освоения территорий будут реализовываться жилые проекты не выше четырех этажей. Мотивировать застройщиков предполагается льготным подключением к сетям, а также строительством социальной инфраструктуры за городской счет.

Комплексное освоение территорий и, прежде всего, малоэтажное строительство станет новым вектором градостроительной политики Петербурга, такое заявление сделал вице-губернатор Марат Оганесян на одном из заседаний круглого стола в рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо». По

словам чиновника, к такому выводу правительства города пришло, проанализировав ситуацию, складывающуюся на границе города и области. «Еще несколько лет назад было много разговоров о «зеленом поясе» вокруг города. Теперь с этими мечтами можно попрощаться, но мы будем настаивать на снижении этажности новых жилых проектов и повышении качества жилой среды», – сказал господин Оганесян. Речь идет прежде всего о промышленных зонах, землях Фонда РЖС, землях Минобороны, а также о бывших совхозных землях в черте города, которые, по словам вице-губернатора, в течение последних лет массово переводились в зону многоэтажной жилой застройки и застраивались «каменными мешками». В результате чрезмерная нагрузка ложит-

ся на инфраструктуру ряда районов города. Как подсчитали в Смольном, ежедневно в город въезжает более 900 тыс. человек, обратная миграция – 180 тыс. человек. Теперь же приоритет при комплексном освоении таких земель будет отдан малоэтажной застройке формата четыре этажа плюс мансарда. Марат Оганесян отметил, что это направление будет учтено в Генплане города до 2025 года, в который сейчас вносятся корректировки. Кроме того, придется внести изменения в действующие Правила землепользования и застройки, соответствующее поручение уже отдано КГА. Однако ситуации, при которой на все оставшиеся земельные участки в городе без разбора будет наложено жесткое ограничение по высоте, не ожидается, пообещал вице-губернатор. По словам

чиновников, главная задача внесения таких изменений – сбалансировать городские ПЗЗ и 820-ФЗ. Наличие явных противоречий в законодательстве порождало неоднородную градостроительную среду – рядом с охраняемыми законом памятниками-усадьбами нависали 70-метровые жилые дома и бизнес-центры. Присутствовавшие на заседании круглого стола застройщики идею перехода к малоэтажному строительству поддержали. Однако, по мнению представителей бизнеса, для реализации такой инициативы город должен вывести на рынок куда больший объем земли, чем он предлагает сегодня. «Кроме того, город должен будет сбалансировать стоимость земли для застройщиков», – говорит генеральный директор «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов. – Чтобы окупить

такой проект, застройщику неизбежно придется ставить на своем участке как минимум одну доминанту». По словам президента холдинга RBI Эдуарда Тиктинского, строительство малоэтажного жилья подразумевает его высокую себестоимость, которую смогут осилить не все городские застройщики. В этой связи «малоэтажка» сегодня не вписывается в рамки экономического класса, это более дорогой сегмент, доступный далеко не всем, соглашается председатель совета директоров Setl Group Михаил Шубарев.

При этом строителям предоставят ряд преференций, которые, как считает господин Оганесян, простимулируют их работать в таком формате. Так, застройщиков поощряли освободить от платы за подключение к сетям, бизнесу окажут помощь при подготовке инженерной инфраструктуры участков, обеспечат транспортную связь этих территорий с городской дорожной сетью. Кроме того, социальная инфраструктура в таких проектах будет строиться за счет города, пообещал вице-губернатор.

цифра

900 тыс. человек

ежедневно въезжают в город из Ленинградской области

Владимир Жуйков: «Плановое развитие инженерной инфраструктуры территорий должно стать основой градостроительной политики Петербурга»

Владимир Жуйков, заместитель генерального директора ООО «Северо-Запад Инвест», рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Екатерине Костиной об особенностях «дорожной карты», направленной на создание инженерной инфраструктуры в проекте «Новый берег», а также высказал мнение о том, почему властям Петербурга в рамках градостроительного планирования нужно уделять более пристальное внимание инженерному обустройству участков. ➔

– На какой стадии сегодня находится реализация проекта «Новый берег»?

– Мы ждем утверждения проекта планировки территории (ППТ). Эта процедура сдерживает все дальнейшие наши шаги. ППТ был подготовлен в 2012 году, согласован со всеми службами, а затем направлен на утверждение правительству Петербурга.

– Достигнута ли договоренность с городскими властями по созданию объектов инженерной инфраструктуры в рамках проекта «Новый берег»?

– По предварительным расчетам, затраты на инфраструктуру для проекта «Новый берег» составят примерно 100 млрд рублей. Эта сумма складывается из финансовых обязательств компании «Северо-Запад Инвест» по созданию внутренних инженерных сетей, созданию и инженерной подготовке территории и обязательств города по строительству внешней инфраструктуры, которая в большей степени относится к функционированию не только нашего объекта, но и сопредельных территорий Курортного и Приморского районов.

Однако из-за нехватки бюджетных средств правительство Петербурга предложило инвестору полностью за свой счет построить как внутреннюю, так и внешнюю инженерную инфраструктуру. «Северо-Запад Инвест» как социально ориентированная компания пошла навстречу городу и согласилась на этот непростой для нас договор, реализация которого очень сильно утяжелит наш бюджет. В итоге мы представили «дорожную карту» создания объектов инфраструктуры в рамках проекта «Новый берег». Данный документ также находится в процессе обсуждения и согласования в правительстве Петербурга. Под руководством вице-губернатора Марата Оганесяна мы провели несколько совещаний. Движение вперед есть, но конечного решения со стороны властей пока нет.

– Какие объекты инженерной инфраструктуры предполагает «дорожная карта», предложенная на утверждение властям?

– Согласно документу, инвестор создаст весь необходимый комплекс инженерных сетей, который необходим для функционирования нового города. В части электроснабжения предполагается сооружение трансформаторных подстанций, реконструкция высоковольтных сетей, а также прокладка электрических линий среднего напряжения. Также мы создаем полный комплекс сетей водоснабжения с подключением к городской водопроводной сети, а также систему канализования стоков с подключением к центральному коллектору, в строительстве которого мы также будем принимать участие. В проекте «Новый берег» предусмотрена отдельная система сбора канализационных бытовых и дождевых стоков, поэтому дополнительно мы создадим очистные сооружения поверхностного стока. Кроме того, полностью построим все сети газоснабжения, а также котельные.

Помимо внутренних объектов «дорожная карта» предполагает создание внешних головных источников. Для этого нам



предстоит реконструировать водовод, который питает весь Курортный район. Также будет построен канализационный коллектор от Ольгино длиной около 7 км. В принципе, все эти преобразования в большей степени нужны самому Сестрорецку. Администрация Курортного района заинтересована в том, чтобы подключить Сестрорецк к Северным очистным сооружениям Санкт-Петербурга. Это позволит закрыть Сестрорецкие очистные

Инфраструктура сегодня – это инструмент инвестиционных вложений. И есть вполне понятные финансовые компании, которые заинтересованы участвовать в таких проектах

сооружения или переориентировать их на поверхностный сток, что значительно улучшит экологическую ситуацию на побережье в районе Сестрорецка.

– Насколько изменится рентабельность проекта «Новый берег» после выполнения обязательств по созданию объектов инженерной инфраструктуры?

– Естественно, прежде чем пойти на такой шаг, мы еще раз посчитали наши возможности. Мы поняли, что нам придется несколько снизить финансовую эффективность проекта, то есть уменьшить планку рентабельности, которая уже приближается к критической отметке.

– Какие риски существуют для города в целом, если финансированием инженерной инфраструктуры будет заниматься только застройщик?

– Это, конечно, ключевой вопрос. Потому что развитие инфраструктуры – это

самый главный инструмент градостроительной политики города. Сегодня девелоперы в зависимости от своего авторитета, возможностей, профессионализма развивают участки, которые по тем или иным причинам оказались у них во владении. Это хаотичное развитие как началось в 90-х годах прошлого века, так поныне и продолжается. Единственным инструментом, который позволит городу самостоятельно диктовать направление этого

развития, является планомерная инженерная подготовка городских территорий. Потому что в итоге инвестор пойдет туда, где будут инфраструктурно обустроенные участки. Это аксиома. Таким образом идет градостроительное развитие во всем мире. Я уверен, что Петербургу нужно приложить все усилия, чтобы взять в свои руки финансирование этой статьи расходов. Тогда город будет в главе развития, а не в хвосте, как сейчас.

– И все же какое решение должно быть в ситуации, когда денег в бюджете на такое развитие нет, личные интересы отдельного девелопера подчас далекие от градостроительной концепции?

– Выход один – искать партнеров. Ошибочно думать, что инфраструктура – это обуза. Инфраструктура сегодня – это инструмент инвестиционных вложений. И есть вполне понятные финансовые компании, которые заинтересованы

участвовать в таких проектах. Мы проводим предварительные переговоры с такими организациями и рассматриваем это как единственный вариант дополнительного привлечения финансов. С одной стороны, окупаемость таких проектов будет долгой, но, с другой, это очень надежные инвестиции, которые в итоге принесут прибыль.

– В конце 2013 года компания заявляла, до конца года на тендере будет выбран генподрядчик работ, который уже определит, какие именно компании будут заниматься намывом. Сделан ли такой выбор?

– Да, мы выбрали генподрядчика и даже заключили с ним договор. В прошлом году мы собирались начать работы по инженерной подготовке территории, но без утвержденного ППТ нам пришлось отказаться от своих планов. Проект инженерной подготовки территории был разработан еще в 2011 году. Сейчас его нужно пересмотреть, так как прошло довольно много времени. Модернизация в основном будет касаться повышения экологической безопасности. Мы хотим привнести в проект более продвинутые идеи.

– О чем идет речь?

– В первую очередь мы боремся за то, чтобы минимизировать замутнение воды Финского залива. Для решения этой задачи предусмотрено первоочередное строительство специальной защитной дамбы, внутри которой будет формироваться намывная территория. В настоящее время мы совершенствуем конструкцию этой дамбы, добиваясь улучшения экологических характеристик. В качестве базового варианта планируем создание шпунтовой стенки, но, в принципе, рассматриваем и такие конструкции, которые еще не применяли в России, например аквадамбу, геотубы. Мы изучаем опыт иностранных проектов, а в реалиях Петербурга бесценным является опыт создания «Морского фасада».

– Вы считаете этот проект своим прямым конкурентом?

– Нет. С девелоперской точки зрения это совершенно разные проекты. Основные отличия сводятся к тому, что, во-первых, они находятся на разных стадиях реализации, а во-вторых, мы планируем создать совершенно другое градостроительное образование. «Морской фасад» – это, по сути, продолжение застройки кварталов Васильевского острова, то есть внутригородских территорий. Перед компанией «Северо-Запад Инвест» поставлена другая задача – построить новый город, который будет существовать в рамках концепции будущей полицентрической агломерации большого Санкт-Петербурга. Мы хотим, чтобы это был город, в котором людям будет интересно не только жить, но и работать, да и просто проводить время. Для этого из 3 млн кв. м. недвижимости, которые будут созданы на территории комплексного освоения, около миллиона «квадратов» – это нежилые помещения, то есть социальные, рекреационные, спортивные и культурно-зрелищные объекты.

Петербург поддержал Николая Кутыина

Екатерина Костина / На окружной конференции НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу кандидатом на пост президента Национального объединения строителей был выдвинут Николай Кутыин, экс-руководитель Ростехнадзора, ныне занимающий пост генерального директора ОАО «ТрансИнжстрой». За его кандидатуру проголосовало 20 представителей СРО из 34, присутствующих на конференции. ➔

Председателем на заседании выступил Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу. Повестка дня окружной конференции НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу включала в себя шесть вопросов, на рассмотрение которых ушло более четырех часов.

Главный выбор

Одной из самых главных и актуальных тем на заседании стал выбор кандидата на пост президента Национального объединения строителей. Алексей Белоусов сообщил, что в аппарат координатора по Санкт-Петербургу поступила информация о выдвижении двух кандидатур. СРО НП «Балтийский строительный комплекс», СРО НП «Высотный строительный комплекс», СРО НП «Гарантия оптимальных строительных технологий» (ГОСТ), СРО НП «Объединение строителей СПб», СРО НП «Содружество строителей» и СРО НП «Строительный ресурс» в качестве кандидата выдвинули Николая Кутыина, генерального директора ОАО «ТрансИнжстрой». СРО НП «Объединение строителей топливно-энергетического комплекса» и СРО НП «Сфера-А» сделали свой выбор в пользу Владимира Аверченко, ректора Института проблем саморегулирования.

Оба кандидата представили свои предвыборные программы на пост президента НОСТРОЙ, в которых пояснили свои позиции по наиболее важным вопросам, а также ответили на острые вопросы со стороны представителей профессионального сообщества.

Владимир Аверченко признал, что в настоящее время механизм саморегулирования несовершенно. По его словам, от степени зрелости и взвешенности решения, которое примет профессиональное сообщество, зависит, с каким знаком войдет система в российскую историю. «Саморегулирование должно стать партнером государства и принимать активное участие в решении важных вопросов повышения качества жизни, реализации инфраструктурных проектов. Концепция развития института СРО должна исходить не только из его функций, помеченных



Николай Кутыин: «У нас есть возможность развиваться вверх и вширь. Нам нужно объединиться, чтобы решить множество важных задач»

в Градостроительном кодексе РФ, но из функций самой строительной отрасли», – подчеркнул Владимир Аверченко. Среди основных его предложений следующие: важно сохранить принцип неприкосновенности СРО – исключать или нет организацию из НОСТРОЙ, должен решать только суд; компенсационные фонды СРО в случае банкротства банка должны получить особый статус на законодательном уровне, таким образом можно сохранить их неприкосновенность; глава НОСТРОЙ должен работать на постоянной основе и быть общедоступен.

В свою очередь, выступая перед представителями профессионального сообщества, Николай Кутыин также отметил, что необходимо восстановить доверие власти к институту саморегулирования, укрепить позиции СРО и НОСТРОЙ в системе управления России.

Он считает, что Национальному объединению строителей, исполнительной и законодательной властям РФ необходимо совместно решать важнейшие вопросы строительного рынка. В конечном итоге НОСТРОЙ должен стать партнером государства, имеющим свою точку зрения и влияющим на принятие основных решений в строительной отрасли.

Однако Николай Кутыин уверен, что в настоящее время созданы условия, когда профессиональное сообщество вправе само решать, включать или не включать СРО в национальное объединение. Это, по его словам, и есть проявление самостоятельности, независимости и внутренней воли самого института саморегулирования.

Владимир Шахов, генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс», заинтересовался у господина Кутыина, собирается ли он включить в свою программу те пожелания к будущему президенту НОСТРОЙ, которые собрала специально созданная для этого рабочая группа.

Николай Кутыин ответил, что не менял свою программу на все время проведения окружных конференций, но непосредственно перед всероссийским съездом будет сформирована сводная, единая программа с учетом пожеланий и предложений представителей профессионального сообщества.

«К сожалению, в НОСТРОЙ сложилась тенденция, когда одни представители СРО «дружат» против других. А ведь у нас есть возможность развиваться вверх и вширь. Нам нужно объединиться, чтобы решить множество важных задач», – заключил он.

Оба кандидата четко и слаженно отвечали на вопросы представителей СРО Петербурга, однако Николай Кутыин оказался более убедительным, что в итоге сказалось на результатах голосования – 20 из 34 участников конференции проголосовали за него как за кандидата на пост президента НОСТРОЙ.

Движение по направлениям

Бурную дискуссию у представителей профессионального сообщества вызвал отчет об исполнении приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ за 2012-2013 годы и о проекте приоритетных направлений объединения на 2014-2015 годы, который представил руководитель аппарата НОСТРОЙ Илья Пономарев. По его словам, внимание

Национального объединения строителей в отчетный период было сосредоточено на семи приоритетных направлениях: совершенствовании системы технического регулирования в строительстве, совершенствовании системы подготовки кадров для строительной отрасли и подтверждения квалификации специалистов, содействию улучшению инвестиционного климата, внедрению информационно-коммуникационных технологий, противодействию коммерциализации саморегулирования и совершенствовании законодательства и методологии в сфере саморегулирования.

Также Илья Пономарев отчитался об исполнении сметы расходов и плана доходов НОСТРОЙ за 2013 год. Решение по этим двум вопросам так и не было принято, потому что мнения представителей СРО разделились.

Кроме этого, участники заседания решили не поддерживать проект плана работы Национального объединения строителей на 2014 год. За такой исход проголосовало 19 человек, а против – 12.

Также было решено не поддерживать проект сметы расходов и план доходов НОСТРОЙ на 2014 год.

Кроме этого, Александр Гримитлин, директор НП «Инженерные системы – монтаж», президент АВОК Северо-Запад, предложил участникам окружной конференции создать рабочую группу по формированию бюджета Национального объединения строителей, а также рекомендовать совету Национального объединения строителей проект сметы Национального объединения строителей на 2015 год включить в повестку дня осеннего Всероссийского съезда саморегулируемых организаций. По его словам, данное действие поможет заранее сформировать выверенную рабочую смету, приступить к исполнению которой можно непосредственно с начала 2015 года.

Данное предложение было поддержано единогласно.

Кроме этого, участники заседания утвердили отчет координатора о расходовании средств, выделенных из сметы НОСТРОЙ городу Санкт-Петербургу на 2013 год по статье «Координационная работа в округах» в размере 8 млн рублей, а также одобрили план расходования денежных средств по этой же статье на 2014 год.

Изменения в устав НОСТРОЙ

Алексей Белоусов предложил представителям СРО провести голосование по основным предложениям рабочей группы по внесению изменений в устав Национального объединения строителей. В итоге профессиональное сообщество поддержало введение норм, направленных на недопущение конфликта интересов, установление исключительной компетенции окружных конференций по избранию координаторов, введение правил об автоматическом прекращении полномочий членов совета объединения в связи с утратой таким членом трудовых связей со своей СРО. Положительно отнеслись участники заседания и пунктам «установление требований к публичному согласованию крупных сделок и сделок с заинтересованностью советом НОСТРОЙ», «поддержать усиление независимости ревизионной комиссии в части запрета наличия родства или иных связей в бизнесе членов комиссии с членами совета и работниками объединения» и другим.

Однако было решено не поддерживать пункт «придание координаторам статуса члена совета НОСТРОЙ», в противном случае в этом органе не останется места для других представителей, прокомментировал Алексей Белоусов.

Добавим, что 25 апреля состоится VII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве, на котором одним из главных вопросов станет избрание президента НОСТРОЙ.

Голосование представителей СРО Петербурга по проекту документов, подготовленных к рассмотрению на VII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в строительстве

Название документа	Количество голосов «за»	Количество голосов «против»	Вопрос к голосованию	Итоговое решение
Отчет об исполнении приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ за 2012-2013 годы и о проекте приоритетных направлений объединения на 2014-2015 годы	12	16	Принять к сведению	Решение не принято
Отчет об исполнении сметы расходов и плана доходов НОСТРОЙ за 2013 год	12	16	Принять к сведению	Решение не принято
Проект плана работы НОСТРОЙ на 2014 год	19	12	Не поддерживать	Решение принято
Проект сметы расходов и плана доходов НОСТРОЙ на 2014 год	17	9	Не поддерживать	Решение принято

Источник: аппарат координатора НОСТРОЙ по Петербургу

Навстречу VIII Съезду НОСТРОЙ: наказы собраны, кандидаты определены

Подготовка к VIII Съезду НОСТРОЙ вступила в завершающую фазу. Наказы собраны, кандидаты на пост президента НОСТРОЙ определены. По итогам голосования на окружных конференциях СРО, по количеству голосов (135) лидирует генеральный директор ОАО «Трансинжстрой» Николай Кутын. Для окончательного подведения итогов нам придется дождаться 25 апреля, только на самом съезде станет известно, как распределятся голоса более чем 50 СРО, голосовавших за кандидатов, выбывших из предвыборной гонки. Будущее саморегулирования в строительной сфере напрямую зависит от осознанности их предпочтений. ➔

Итоговый отчет рабочей группы по сбору наказов и предложений, их анализу и передаче кандидатам в президенты НОСТРОЙ от саморегулируемых организаций строителей Санкт-Петербурга, Северо-Западного федерального округа и других регионов России за период с 18.03.2014 по 17.04.2014.

1. Рабочая группа по сбору наказов и предложений, их анализу и передаче кандидатам в президенты НОСТРОЙ от саморегулируемых организаций строителей Санкт-Петербурга, Северо-Западного федерального округа и других регионов России создана решением совещания пред-

ставителей саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство по городу Санкт-Петербургу, 18 марта 2014 года. Руководителем рабочей группы совещание избрало Владимира Михайловича Шахова. С 20.03.2014 на сайте НП «Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс» производится прием наказов и обращений в адрес кандидатов в президенты НОСТРОЙ.

2. Информация о начале сбора наказов с указанием адреса для направления наказов была опубликована в СМИ. Рабочая группа направила предложение об участии в подготовке наказов и предложений во все

саморегулируемые организации в области строительства России (всего 273 СРО). Из них:

- 201 саморегулируемая организация подтвердила факт получения предложения и передачи его руководству партнерства;
- 21 саморегулируемая организация подтвердила факт получения предложения, но не доложила руководству партнерства по различным причинам;
- от 51 саморегулируемой организации не удалось получить подтверждения в связи с недоступностью средств связи с данными партнерами.

3. По результатам деятельности рабочей группы было получено несколько десят-

ков персонализированных наказов. Все поступившие наказы и предложения были проанализированы и распределены в три группы (в зависимости от проблематики):

- наказы о совершенствовании законодательства – 43%;
- наказы о функционале НОСТРОЙ – 28,5%;
- наказы о бюджете НОСТРОЙ – 28,5%.

Предложения и наказы направлены заинтересованным лицам и опубликованы на сайте Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс» (<http://specresurs.info/index.php/nostroy>).

ИЗ НАКАЗОВ

НП СРО «Союз строителей Республики Башкортостан»:

– Выйти с законодательной инициативой в ГД РФ по внесению изменений в ч. 1 ст.171 Уголовного кодекса РФ «Незаконное предпринимательство» в целях установления ответственности за осуществление предпринимательской деятельности без свидетельства о допуске к видам работ, когда такое свидетельство о допуске обязательно.

НП «Саморегулируемая региональная организация строителей Северного Кавказа»:

– Решить проблему перехода один раз строителей из одной СРО в другую с сохранением компенсационного фонда.

– На государственном уровне добиться исчерпывающего перечня административных процедур в сфере жилищного строительства.

НП СРО «Брянское Объединение строителей»:

– Законодательно закрепить порядок введения в действие профессиональных стандартов, порядок и границы их применения, а также меры ответственности за их несоблюдение.

Калягин П.Л., ООО «Промстроймонтаж»:

– Наш главный наказ кандидату – восстановить систему профтехучилищ. Затраты на это у объединения будут небольшие, но отдачу мы будем видеть долгие годы. То состояние, в котором находятся средние специальные образовательные учреждения, для строителя абсолютно неприемлемо.

Андрей Николаевич Семенов, ЗАО «Бетонные конструкции»:

– В верхних кабинетах, как правило, присутствуют представи-

тели застройщика. Надеемся, что вы понимаете разницу между застройщиком и подрядчиком, финансистом и производителем-строителем. В сложившейся ситуации выполнение государственной задачи по снижению стоимости жилья возможно исключительно за счет сокращения прямой прибыли инвестор-застройщика. С подрядчика сняли уже все что могли.

Федор Петрович, специалист СРО:

– Не совсем понятно, куда идут взносы с СРО. Было бы здорово, если будущий президент сделал схемы бюджета НОСТРОЙ более прозрачными.

Анатолий Кириллович, специалист СРО:

– Очень хотелось бы, чтобы НОСТРОЙ следил за недобросовестными СРО. Помогите Ростехнадзору, да и нам вместе с ним.

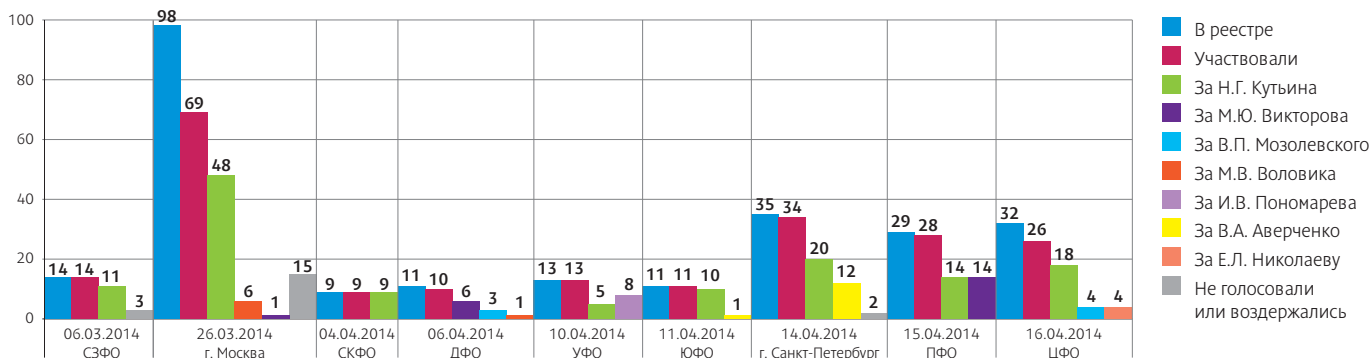
МНЕНИЕ



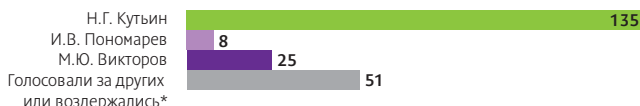
Владимир Шахов, руководитель рабочей группы по сбору наказов кандидатам в президенты НОСТРОЙ, генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс»:

➔ – Подводя итоги работы группы по сбору наказов, могу сказать, что для нас стала приятной неожиданностью активность самих строителей. От них поступали вполне конструктивные предложения, в основном в области законодательного регулирования деятельности СРО и строительных компаний. Поэтапное вовлечение в процесс подготовки к VIII Всероссийскому съезду НОСТРОЙ самих СРО также принесло некоторые неожиданности. Как уже сказано в нашем отчете, предложение принять участие в формировании программ кандидатов мы направили во все 273 СРО, и 201 саморегулируемая организация вышла на контакт. Впоследствии заинтересованные руководители либо направили свои предложения кандидатам напрямую, либо воспользовались нашей площадкой. 21 СРО по различным причинам от контакта с нами уклонилась, возможно, у них были для этого какие-то внутренние причины. А вот с руководителями 51 СРО наши специалисты не смогли вступить в контакт и получить подтверждение о получении нашего предложения. До некоторых организаций мы просто не смогли дозвониться, а в некоторых на протяжении двух недель отвечали, что все руководители СРО в отпуске или болеют и т. д. Не возьмусь утверждать, что все они являются одиозными «СРО-пустышками», как их иногда называют, но должен отметить, что мы столкнулись с полной незаинтересованностью этих организаций в процессе подготовки очередного съезда НОСТРОЙ. Думаю, что представителей многих из них на съезде мы недосчитаемся, но возникает вопрос: в чьих руках окажутся доверенности от этих так называемых СРО и как они повлияют на результаты работы съезда?

Промежуточный рейтинг кандидатов на пост президента НОСТРОЙ по состоянию на 17.04.2014



Сводные результаты голосования по выдвинутым кандидатам



* Кандидаты, выдвинутые СРО, но не прошедшие окружной конференции: В.А. Аверченко, М.В. Воловик, В.П. Мозолевский, Е.Л. Николаева

интервью

Вадим Малык: «Для планомерного развития территорий застройщики и энергетики должны синхронизировать свои планы»

Лидия Горборукова / Вадим Малык, генеральный директор Ленинградской областной управляющей электросетевой компании (ЛОЭСК), в интервью газете «Строительный Еженедельник» пояснил, в чем причина конфликта между энергетиками и девелоперами при решении вопросов длительного присоединения объектов к электросетям, а также рассказал об инвестиционных планах ЛОЭСК в зоне, примыкающей к КАД.

– Оцените, пожалуйста, общее состояние электросетевого хозяйства Петербурга и Ленобласти: какие ключевые проблемы вы можете отметить?

– Электросетевое хозяйство региона, безусловно, требует серьезной модернизации. Большая часть распределительных сетей Ленобласти строилась полвека назад, когда уровень энергопотребления был совсем другим. Сейчас нагрузки увеличились в несколько раз, а сети остались прежними. Конечно, ЛОЭСК ежегодно вкладывает значительные средства в капитальный ремонт, реконструкцию и строительство энергообъектов, но в условиях постоянного роста цен и замораживания тарифов их, естественно, не хватает.

– В этой связи какой объем средств был освоен ЛОЭСК по итогам 2013 года? Удалось ли осуществить все задуманные планы?

– В рамках реализации инвестиционной программы ОАО «ЛОЭСК» в прошлом году освоило 1 млрд рублей, направив эти средства на модернизацию региональных электросетей. Речь идет в первую очередь о реконструкции сетей 0,4-10 кВ для подключения заявителей до 15 кВт и строительстве новых энергообъектов, обусловленном комплексным освоением территорий – строительством промышленных объектов и жилых домов.

Несмотря на жесткое тарифное регулирование прошлого года, мы старались выполнять все свои обязательства перед потребителями, в том числе с использованием привлеченных кредитных средств. В течение прошлого года в рамках реализации инвестпрограммы работы шли во всех районах Ленобласти в зоне ответственности нашей компании. Особое внимание уделялось выполнению мероприятий по подключению к электросетям льготных категорий заявителей и социально значимых объектов.

Самый большой объем инвестиций – около 300 млн рублей – ЛОЭСК направила во Всеволожский район – было построено и реконструировано около 40 км линий электропередачи и трансформаторных подстанций суммарной мощностью



свыше 17 тыс. кВт в пос. Ковалево, Бугры, им. Морозова, Рахья, д. Ириновка, Новое Токсово, Канисты.

– Планирует ли ЛОЭСК в ближайшее время строительство дополнительных энергообъектов в наиболее энергодефицитных территориях Ленобласти – Мурино, Девяткино, где, по мнению экспертов, наблюдается нехватка трансформаторных мощностей?

– Да. По соглашению с правительством Ленобласти, для создания технической возможности энергоснабжения перспективных промышленных и жилых территорий региона ЛОЭСК реализует проект строительства нескольких трансформаторных подстанций 110 кВ. Например, в 2013 году построена и в этом году начала работать подстанция «Новожилово» в Приозерском районе, продолжается сооружение подстанции «Янино-2» во Всеволожском районе с использованием самого современного оборудования. В перспективе в ближайшие пять лет планируется строительство еще трех энергоисточников 110 кВ в наиболее энергодефицитных районах области, а также реконструкция подстанции 110 кВ «Олтон Плюс».

Для решения стратегических задач ЛОЭСК с 2010 года ведется разработка схем перспективного развития электросетей муниципальных образований региона. В прошлом году специалистами компа-

нии разработаны схемы перспективного развития сетей городов Каменногорска и Приморска в Выборгском районе, Гатчины. Начата и в этом году будет продолжена разработка схем перспективного развития Выборга и Волхова.

– Сколько инвестиций собирается вложить ЛОЭСК в 2014 году в реконструкцию и строительство ключевых энергообъектов?

– В 2014 году мы планируем освоить в рамках инвестпрограммы, согласованной с правительством Ленинградской области, порядка 1,5 млрд рублей. Приоритет, как и в прошлые годы, – выполнение мероприятий для заявителей до 15 кВт. В течение года ЛОЭСК планирует присоединить к электросетям компании более 2 тыс. потребителей Ленобласти на общую мощность более 50 МВт, 90% которых составят как раз льготники.

Среди крупных проектов, которые будут завершены в этом году, – обеспечение электроснабжения спортивной базы ФК «Зенит» в пос. Бугры, производственной площадки ЗАО «Антикоррозионные пигменты» в пос. им. Морозова, многоквартирных жилых домов в пос. Бугры, Янино, д. Канисты, жителей пос. Ковалево и д. Новое Токсово.

– Строители очень сильно жалуются на трудные взаимоотношения с энергомонополистами, говоря о длитель-

ном подключении объектов. На ваш взгляд, что должно произойти на законодательном и исполнительном уровнях, чтобы подключение объектов происходило быстрее?

– Действительно, одна из наиболее серьезных проблем – несоответствие желаний девелоперов по срокам подключения своих объектов к электросетям и объемам ресурсов с возможностями сетевой компании по созданию необходимой инфраструктуры. Особенно эта проблема актуальна в прилегающих к Санкт-Петербургу территориях Ленобласти, в частности Всеволожском районе, где жилая застройка идет стремительными темпами. Новые жилые кварталы, как правило, требуют новых «опорных» источников электроэнергии 110 кВ, строительство которых занимает несколько лет. Выход – синхронизация планов застройщиков и энергетиков, основанных на градостроительных планах, которых сейчас попросту нет.

– Много ли на сегодня объектов по участкам, относящимся к ведению ЛОЭСК, находятся на временной схеме подключения?

– Как правило, объекты подключаются по временной схеме на период их строительства, назвать конкретную цифру таких объектов на данный момент в зоне ответственности ЛОЭСК достаточно сложно.

– В Петербурге идет реализация программ по замене ЛЭП на кабельные исполнения. Ведутся ли аналогичные работы в Ленинградской области?

– Масштабной замены воздушных линий электропередачи на кабельные в зоне обслуживания ЛОЭСК нет. Это связано с тем, что в Ленинградской области попросту нет такой необходимости, в отличие от Санкт-Петербурга, где высокая плотность застройки. Кабельные линии используются в рамках реализации конкретных проектов, когда строительство воздушных ЛЭП по каким-то причинам нежелательно – ввод в здания, пересечение преград и т. п.

Мы, в свою очередь, на протяжении нескольких лет ведем планомерную замену оголенных проводов на надежный и безопасный в эксплуатации самонесущий изолированный провод (СИП). Благодаря этому ежегодно в зоне действия ЛОЭСК наблюдается положительная динамика по снижению количества аварийных отключений. Кроме этого, сокращается время восстановления электроснабжения жителей Ленобласти в случае возникновения нештатных ситуаций.

цифра

1,5 млрд

рублей составляет инвестиционная программа ЛОЭСК на 2014 год

Электросети

Стройка спотыкается о сети

Андрей Семериков / На примыкающих к Петербургу территориях появляются новые очаги девелоперской активности. Застройщики говорят, что более интенсивному освоению новых локаций мешают нерешенные вопросы с электрификацией этих территорий. По словам энергетиков, проблема в том, что желания застройщиков по срокам подключения и объемам ресурсов часто не совпадают с возможностями сетевой компании по созданию необходимой энергетической инфраструктуры. ➔

Готовые инвестировать в застройку новых перспективных районов Петербурга девелоперы зачастую вынуждены пересматривать планы из-за нехватки мощностей головных источников питания и отсутствия инженерных коммуникаций.

Проблемный девелопмент

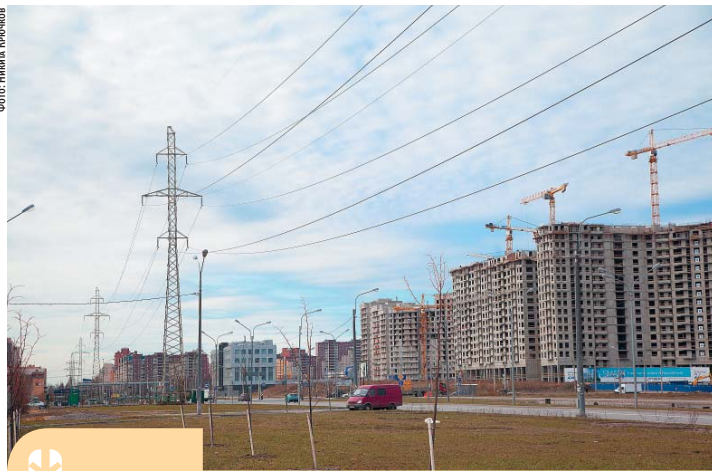
Основные проблемы, с которыми сталкиваются сегодня девелоперы, связаны с длительными сроками согласования при подключении к электросетям, бюрократическими барьерами и непрозрачностью процедур получения разрешений. «Кроме того, практически невозможно получить у сетевых компаний четких сроков строительства новых источников питания. В результате в договорах на присоединение девелопер нередко видит сроки по подключению строящихся объектов к сетям, которые не обеспечивают необходимые для него сроки сдачи», – сетует источник «Строительного Еженедельника» в одной из крупных девелоперских компаний.

Константин Анисимов, руководитель проекта ЖК «Моя стихия» O2 Development, рассказывает, что в черте города новые дома зачастую требуют больших нагрузок и застройщикам приходится делать реконструкцию сетей и объектов Ленэнерго за свой счет.

«В Ленобласти выбор поставщиков электроэнергии есть. Однако после того как застройщик проведет мониторинг на предмет состояния электрической инфраструктуры, состоятельности самой компании, ее возможностей, остается не так много вариантов, – делится опытом Константин Анисимов. – Например, на территории Мурино-Девяткино есть три поставщика электроэнергии. Те застройщики, которые оказались здесь раньше, имеют возможность выбрать наиболее удобное и приятное. Другие вынуждены сотрудничать с двумя или тремя небольшими компаниями – поставщиками электроэнергии, что не очень удобно».

По его словам, сложности могут возникнуть и при прокладке новых сетей от точки подключения объекта к поставщику. «Застройщику необходимо выбрать место прокладки трассы, получить согласие владельца на использование земельного участка под прокладку сетей и согласование на проектирование у надзорных органов. На каждом из этих этапов могут возникнуть задержки и дополнительные расходы – все это осложняет работу девелоперов и затягивает сдачу объекта в эксплуатацию», – добавляет господин Анисимов.

Дмитрий Ку克林, директор по технологическому присоединению и перспективному развитию ОАО «ЛОЭСК», отмечает, что благодаря большому объему жилищного строительства все вопросы, в том числе и электрификации, девелоперы стараются решать комплексно, во время разработки проекта освоения земель. «Энергетикам тоже проще обеспечить электроснабжение нескольких крупных объектов в одной локации, чем множества мелких, – рассказывает господин Ку克林. – Однако часто желания застройщиков по срокам подключения и объемам



Новые дома требуют больших нагрузок, и застройщикам приходится делать реконструкцию сетей за свой счет

ресурсов не совпадают с возможностями сетевой компании по созданию необходимой энергетической инфраструктуры. Выхода два – сдвигать сроки реализации строительства или искать альтернативные источники электроэнергии».

«Сложности могут возникать только при строительстве объектов в зоне закрытого для технологического присоединения источника питания. Но при этом все такие источники известны, информация по ним размещена в открытом доступе на интерактивной карте технологического присоединения на сайте Ленэнерго», – прокомментировала ситуацию в пресс-службе компании.

Дмитрий Ку克林 сетует на то, что сегодня у энергетиков нет четкого понимания того, какие территории Ленобласти в какой срок и в каких объемах будут развиваться.

«Выбранные схемы электроснабжения нужно согласовывать с сетевой организацией. Тогда при выделении земель под новую застройку будут выделяться участки под строительство энергообъектов, и многих сложностей с подключением к электросетям жилых домов удастся избежать».

Временное неудобство

Между тем из-за возникающих при подключении к электросетям сложностей в Петербурге до сих пор есть дома, подключенные к электричеству по временной схеме. По данным Комитета по энергетике Петербурга, сейчас договоры постоянного электроснабжения по 320 многоквартирным домам находятся в стадии заключения, причем часть из них расположена в новых районах застройки.

Константин Анисимов отмечает, что это происходит в связи с тем, что застройщикам не всегда удается правильно рассчитать сроки завершения строительства. «Получение акта ввода объекта в эксплуатацию и оформление права собственности жильцами, таким образом, отодвигается», – поясняет эксперт.

В Ленэнерго сообщили, что в Петербурге нет заселенных новостроек, которые не подключены к сетям по постоянной схеме по вине ОАО «Ленэнерго».

Ниже некуда

Девелоперы часто жалуются на длительные сроки получения техусловий и высокую плату за присоединение, однако энергетика с такими претензиями не согласна. По данным Комитета по энергетике Петербурга, фактическая стоимость платы за технологическое присоединение (ТП) в городе составляет менее 1,2% от средней стоимости 1 кв. м жилья. «За период с 2010 года произошло снижение ставки платы за ТП в среднем в два раза, с 38,5 тыс. до 18 тыс. рублей, при этом средняя стоимость 1 кв. м жилья в Петербурге выросла с 60 тыс. до 80 тыс. рублей, или на 31%», – сообщили в комитете.

По оценкам Екатерины Шишко, аналитика «Инвесткафе», в структуре себестоимости строительства жилого дома затраты на подключение к электросетям составляют около 4,5-5%.

В пресс-службе Ленэнерго отметили, что удельная стоимость ТП в 2013 году в среднем по Петербургу составила 1392 рубля, с учетом Ленобласти – 1107 рублей. «На присоединение потребителей Ленэнерго затрачивается значительно больше средств, чем плата за технологическое присоединение, получаемая от заявителей», – уверяют в пресс-службе компании.

цифра

4,5-5% -

доля затрат на подключение к электросетям в структуре себестоимости объекта

Наращивание мощностей

Андрей Семериков / **Серьезного дефицита энерго мощностей в Петербурге и Ленобласти нет. В планах энергетиков – строительство новых подстанций.**

Екатерина Шишко, аналитик «Инвесткафе», рассказывает, что в некоторых районах существуют проблемы с сетевой инфраструктурой, что в будущем может привести к недостаточной электрификации. «Основной причиной этой проблемы является износ мощностей, и это наблюдается во всех районах области. Такие районы, как Всеволожский и Лужский, Зеленогорск и территории вблизи Усть-Луги и Пулковско, в связи с этим считаются ненадежными. Дефицит электроэнергии также возможен в приграничных районах на севере Петербурга и в Пушкинском», – отмечает госпожа Шишко. По словам Дмитрия Кукина, директора по технологическому присоединению и перспективному развитию ОАО «ЛОЭСК», в отдаленных районах Ленобласти проблем с мощностями нет, а вот в ближайших пригородах Петербурга спрос на электричество превышает предложение. «Большие кварталы застройки требуют строительства новых источников питания – подстанций 110/10 кВ.

Проектирование и строительство такого энергоисточника и распределительных сетей занимает в среднем три года. Своевременно обеспечить потребности пригородов в мощности поможет синхронизация планов правительства, администраций, энергетиков и крупных застройщиков Ленобласти», – говорит господин Кулин. По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, в соответствии с отраслевой схемой электроснабжения города в период с 2007 до 2016 год запланировано строительство 33 головных источников питания (17 из них уже введены в эксплуатацию).

А с 2016 до 2025 года будет построено еще 46 головных источников питания. Таким образом, общая трансформаторная мощность, вводимая до 2025 года, составит 9945 МВА.

Как рассказали в пресс-службе Ленэнерго, в текущем году компания завершит первый этап программы реновации кабельных линий Петербурга – заменит 22 изношенные кабельные линии 6-110 кВ общей протяженностью более 116 км, что позволит, в частности, присоединять новые нагрузки, необходимые для развития города. Кроме того, запланировано строительство двух новых подстанций 110 кВ в зонах интенсивного жилищного строительства в Выборгском и Московском районах. В настоящее время определяются источники финансирования этих проектов, в том числе подана заявка на получение средств Фонда национального благосостояния, сообщила в пресс-службе компании.

ОАО «ЛОЭСК» в рамках инвестиционной программы строит подстанцию 110/10 кВ «Янино-2» во Всеволожском районе. «Проектирование закончено, сейчас там ведутся строительные-монтажные работы. Объект планируется ввести в эксплуатацию до конца этого года. Подстанция позволит обеспечить электроэнергией предприятия активно развивающейся промзоны «Янино-2», а также территории жилой застройки поселка», – пояснил Дмитрий Кулин.

Павел Созинов:

«Долевке» отмерили пять лет»

Регионы подают диаметрально противоположные сигналы: где-то строители и власти встревожены невозможностью реализовать 294-ФЗ из-за отсутствия страхования застройщиков и банковских поручительств, где-то бодро рапортуя о первых зарегистрированных договорах долевого участия. Масла в огонь подливают и заявления Минстроя, что через пять лет на смену «долевке» придут новые механизмы жилищного строительства с участием банковского сектора. Обо всех этих проблемах «Строительный Еженедельник» побеседовал с заместителем координатора НОСТРОЙ по СЗФО Павлом Созиновым. ➔

– С 1 января 2014 года вступили в силу поправки к 214-ФЗ, которые ввели новые способы обеспечения исполнения обязательств застройщика. Застройщики получили право выбирать – страхование гражданской ответственности или поручительство банка. Как реализуется закон на практике?

– Центробанк составил список страховых компаний, которые будут страховать ответственность застройщиков перед дольщиками, и банков, которые теоретически смогут выступать поручителями. Всего список включает в себя более 300 банков-поручителей и около 30 страховых компаний. По оценкам Росреестра, за последние три месяца только в 26 субъектах РФ зафиксированы случаи подачи документов на регистрацию по новым требованиям. Причем в основном это договоры страхования: сотрудничать с застройщиками согласились 25 страховых организаций и только несколько банков. Но есть субъекты РФ, где просто невозможно заключить ни договоры страхования, ни договоры поручительства, поскольку страховые компании и банки либо не идут навстречу, либо не соответствуют требованиям, установленным законом.

– Как сегодня обстоят дела со страхованием застройщиков?

– Сегодня Интернет пестрит подобными предложениями. Все это напоминает ситуацию с допусками и членством в СРО. Страхование выдается за самый оптимальный вариант: для расчета тарифа не требуется вступительный взнос, как в ОВС, а выбрать можно любого страховщика, который имеет лицензию на данный вид деятельности. И хотя таких компаний не так много, количество посредников, предлагающих услуги по страхованию, зашкаливает.

Декларируемые преимущества: отсутствие залога, единая ставка на протяжении всего периода страхования – от 0,2-0,3%. В качестве бонуса – оплата услуг по факту заключения сторонами ДДУ. Сжатые сроки – оформление договора страхования за два дня.

Обеспокоенные депутаты предлагают ужесточить правила, предъявляемые к страховым компаниям, осуществляющим страхование застройщиков. Согласно законопроекту, у страховщика должно быть не менее 1 млрд рублей собственных средств (на сегодня минимальный порог – 400 млн рублей), уставный капитал должен достигать 240 млн рублей, а не 120 млн рублей, как сейчас. Требования иметь лицензию и пятилетний опыт работы на страховом рынке сохраняются.

Росреестр старается не отставать. Для борьбы с «левыми» страховками было принято решение об обязательном информировании Росреестра о заключенных договорах и выданных поручительствах со стороны банков и страховщиков. Однако это решение также требует внесения поправок в 214-ФЗ. Кроме того, обсуждается вопрос о проверке Росреестром соответствия банков и страховых компаний требованиям 214-ФЗ.



Фото: Нина Крюкова

По оценкам самих страховщиков, объем обязательств долевого строительства значительно превышает емкость страхового рынка. И перенести эти риски в полном объеме на страховщиков без механизма перестрахования достаточно сложно. Кроме того, страховым компаниям и банкам вообще трудно оценить риски застройщиков.

За последние три месяца только в 26 субъектах РФ зафиксированы случаи подачи документов на регистрацию ДДУ по новым требованиям

Необходимо разработать унифицированные правила страхования, а также создать систему перестрахования с участием государства. В банковском сегменте необходимо предусмотреть создание специализированных строительных банков, андеррайтинг в которых будет выстраиваться на профессиональной основе.

– Последние инициативы Минстроя обсуждаются очень активно и преимущественно в негативном ключе. Как вы к этому относитесь?

– Инициативы Минстроя в последнее время принято воспринимать в штыки, хотя, на мой взгляд, предлагаемый механизм использования номинальных счетов в действительности требует серьезного обсуждения. Отпугивающее строителей условие банковского контроля за целевым использованием средств уравновешивается исключением расходов застройщиков на страхование ответственности

или предоставление банковской гарантии. Очевидно, что Минстрой рассматривает это предложение как дополнительный или даже альтернативный способ обеспечения исполнения обязательств застройщиком.

Поправки в 214-ФЗ, в которых описывается этот механизм, касаются привлечения застройщиками денежных средств. Их

предлагается размещать в банках на номинальных счетах. Изменения опираются на 379-ФЗ от 21 декабря 2013 года, который предложил специальный вид номинального счета. Отличительной его особенностью стала, помимо прочего, обязанность банка контролировать использование владельцем счета (в нашем случае застройщиком) денежных средств в интересах бенефициаров (в долевом строительстве – покупателей квартир). Естественно, здесь возникает вопрос о профессиональной компетентности банка в строительстве, об алгоритме взаимодействия с застройщиками и о цене такого контроля. По некоторым оценкам, речь идет о 0,5-1% от суммы договора, а в качестве возможного дополнительного бонуса – о льготном кредитовании как делопера, так и покупателей.

– Наиболее критикуемым стало заявление Минстроя о возможности перехода с 1 января 2015 года от доле-

вого строительства к финансированию через кредитные организации. Как можно прокомментировать это предложение?

– Надо отметить, что подобные заявления об отказе от «долевки» далеко не первые, и к ним можно было бы уже и привыкнуть, если бы сам механизм проектного финансирования предполагал возможности только запретительного исхода.

В министерстве считают, что финансирование жилищных проектов за счет дольщиков должно полностью замениться проектным финансированием с участием банков. При этом сумма задатка от будущего владельца квартиры не должна превышать 10% ее стоимости. До ввода дома в эксплуатацию запрещается полная или частичная оплата покупаемого жилья. Здесь хотелось бы уточнить у авторов законопроекта: почему задаток составляет именно 10%, а не 15-20-30%? Ведь чем больше задаток, тем существеннее ответственность покупателя, а риски здесь могут быть защищены целевыми счетами. И более того, почему инвестор не может финансировать строительство посредством тех же номинальных счетов, перечисляя средства поэтапно на основании плана финансирования работ и отчетности о ходе строительства?

Пока же введены только нормы, ущемляющие одну из сторон. Если дом будет построен, но дольщик по каким-то причинам откажется доплачивать оставшуюся часть денег, то задаток останется у застройщика. Если же застройщик, в свою очередь, не выполнит свои обязательства, то он будет обязан вернуть задаток в двойном размере.

Цена проектного финансирования в духе Минстроя – дорогое удовольствие и возрастает пропорционально кредитной ставке.

Следует отметить, что проектное финансирование не должно быть альтернативой коммерческому долевоому строительству. Наиболее интересным предложением остается возможность использования этой схемы для строительства жилья экономического класса для льготных категорий граждан. В этом случае можно говорить о госгарантиях участникам проекта, активном госконтроле за ходом строительства, поэтапном финансировании и привлечении средств населения и инвесторов, вовлечении в оборот находящихся в государственной муниципальной собственности земельных участков на основании принципов ГЧП. Необходимо предусматривать целый комплекс стимулирующих мер, особенно в регионах с низкой рентабельностью строительства. Пока же, несмотря на видимость схемы, подобных венчурных проектов реализовано не было.

Минстроя необходимо рассматривать проектное финансирование в более широком смысле в качестве одного из инструментов ГЧП. Противопоставление проектного финансирования и «долевки» лишено смысла.



Торговля стремится к точке

Роман Русаков / Развитие Интернета влияет и на торговые форматы. Как говорят участники рынка, в последние годы стала все более заметно проявляться потребность в относительно небольших помещениях, приспособленных под точки выдачи товаров, приобретенных дистанционно. ➔

Юрий Борисов, управляющий партнер холдинга «АйБи ГРУПП», говорит: «Развитие интернет-торговли приводит к уменьшению форматов магазинов розничной торговли бытовой техники и электроники (MediaMarkt, например, сократил свою площадь в два раза). И наоборот, чтобы укрепить свое позиционирование, наблюдается увеличение в 2-3 раза форматов магазинов у таких компаний, как «Твое», «Остин», GloriaJeans, Incity, Oggii. Самыми ожидаемыми форматами в Петербурге являются формат Department Store (Galleries Lafayette и House of Fraser), но они пока заявили о своем развитии в ближайшие пять лет только в Москве».

Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group), согласна с господином Борисовым: «Мировые тенденции направлены в сторону дистанционного обслуживания клиентов, так развивается мелкая розничная торговля. Все больше появляется вендинговых аппаратов по продаже продуктов питания и товаров народного потребления». Впрочем, она замечает, что Санкт-Петербург по-прежнему испытывает острую потребность и в традиционных площадках под продовольственную розницу формата «у дома» площадью не менее 500 кв. м.

Господин Борисов полагает, что появление новых форматов торговли определяется ситуативной моделью, которая встречается в жизни человека, а не возникает сама по себе, – например, популяризируемый сегодня в Москве студией Юлии Высоцкой формат «гастрономический конструктор» связан прежде всего с интересом к гастрономии в целом и с недостаточностью времени для поиска необходимых продуктов. В Петербурге такой формат только начинает развиваться.



Мировые тенденции направлены в сторону дистанционного обслуживания клиентов

«Кажется, что не хватает форматов, которые шопинг превращают в «фан», так называемые conceptstore, и очень не хватает форматов дизайнерских магазинов, меняющих представление о стиле и комфорте дома. Такие магазины могут быть в формате Pop-up, которые, например, открывает в разных городах Европы Normann Copenhagen или Finish Design Store», – продолжает господин Борисов.

Новым форматом торговли для Петербурга по-прежнему являются уже получившие широкое распространение в Европе аутлет-центры. Ранее предполагалось, что первые аутлет-центры откроются в Петербурге в этом году, однако

теперь, как говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, открытие перенесено на следующий год.

«В течение ближайшего года в городе откроются два подобных проекта – Fashion House Outlet на Таллинском шоссе вблизи аэропорта Пулково и железнодорожной станции Горелово и Outlet Village Pulkovo рядом с домом № 56, корп. 4, по Пулковскому шоссе», – уточняет Светлана Чернышева, руководитель отдела проектного брокериджа компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Эвелина Ишметова, директор по развитию и консалтингу компании Land

Service, добавляет: «Среди новых для Санкт-Петербурга форматов стоит отметить выход на рынок новой продуктовой сети Big Box, которая планирует занять нишу продуктового дискаунтера, ведущего торговлю в формате гипермаркетов. Формат продуктовых дискаунтеров имеет успех в моменты кризиса в экономике, так как большая часть населения снижает свои расходы и переходит в более дешевые форматы. Поэтому сеть Big Box сможет занять свою долю Санкт-петербургского рынка».

В 2013 году было объявлено о строительстве на Пулковском шоссе оптового продуктового рынка – аналог известного парижского рынка Rungis. Это новый формат не только для Санкт-Петербурга, но и в целом для России. Предполагается, что продовольственный рынок будет разделен на несколько зон в зависимости от вида продуктов, и львиную долю покупателей будут составлять оптовые покупатели, как крупные, так и мелкие.

МНЕНИЕ



Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:

➔ Одним из форматов, который должен получить свое развитие в Петербурге, является сельскохозяйственный хаб, или рынок оптовой торговли продуктами питания. Планы по развитию этого формата были у московской компании «С-Фрут Альянс», также периодически возникают другие аналогичные проекты, иницируемые крупнейшими местными игроками из этой сферы. Срок строительства у такого рода объектов сравнительно небольшой, в большей степени вопрос реализации упирается в экономическую целесообразность подобного рынка и продуманный, грамотный подход к работе над проектом. В связи с этим можно ожидать появления подобного формата в Петербурге в современном оформлении.

Товары переходят на стену

Роман Русаков / С развитием технологий, говорят эксперты-футурологи, торговля станет представлять из себя картинку на городских стенах – на них будет размещаться полная цифровая информация о товаре. Торговые помещения будут уменьшаться, а потребность в складских комплексах станет расти.

Эдуард Хамаза, директор департамента инвестиций и инноваций ООО «Северо-Запад Инвест», рассказал: «Новыми форматами, которые еще не представлены в Санкт-Петербурге, могут стать форматы, которые только появляются за рубежом. В некоторых штатах Америки тестируются и распространяются форматы супермаркетов с использованием сканеров для покупки. На входе покупатель берет сканер, кладет товар в корзину и сканирует

штрих-код товара, вывод на цветной экран сканера информацию о товаре. На кассе используется сканер для получения информации о товарах в корзине». Развивая мысль о развитии дистанционной торговли, господин Хамаза говорит: «Можно представить себе, что витрины с продуктами будут нарисованы на стене в пешеходном переходе или на пустых фасадах зданий с кодом для каждой продукции. Пользователи мобильных устройств, проходящие мимо, смогут наводить камеру устройств на коды продуктов и при помощи специальной программы заполнять корзину заказа, оплачивать через банковский онлайн-сервис и оформлять доставку на дом или место, с которого будет удобно забрать товар. Таким образом, будущие покупатели не будут тратить время на походы по магазинам

с тележкой, но ощущение от присутствия в магазине останется. Так зарабатывать будут те, кто владеет логистикой: удобными, большими складами, организацией доставки. А арендодателями торговых помещений станут владельцы пустых, серых и скучных стен в местах движения людей». Однако это в более отдаленном будущем. Пока же в России есть еще масса неразвитых форматов. Например, в мире распространены форматы smart retail park, который представляет собой объединение на единой территории нескольких объектов придорожного сервиса: АЗС, гостиница, магазин, сервисный центр, ресторан и т. д. В России подобных проектов единицы, а если они и встречаются, то объединяют в себе лишь отдельные элементы: например, АЗС и гостиница, АЗС и ресторан,

Минтранс ведет разработку концепции развития объектов придорожного сервиса на автодорогах общего пользования. В рамках этой концепции планируется упорядочивание размещения объектов придорожного сервиса на всех дорогах России, в том числе создание для пользователей автодорог карты с обозначением объектов придорожного сервиса, их стандартизация, развитие сетевых

проектов, объединенных под единым брендом. Объекты придорожного сервиса, в том числе придорожного ретейла, – новый и достаточно перспективный вид бизнеса для России, в том числе и для Санкт-Петербурга, и все больше инвесторов активно прорабатывают вложения в данную отрасль», – добавляет Эвелина Ишметова, директор по развитию и консалтингу компании Land Service.

развитию и консалтингу компании Land

МНЕНИЕ



Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real:

➔ Наиболее интересные форматы торговой недвижимости сегодня представлены в Дубае. Например, The Ibn Battuta Mall, который уникален тем, что состоит из шести павильонов, каждый из которых представляет определенную страну, посещенную когда-то знаменитым арабским путешественником Ибн Баттутой, Mall of the Emirates, где находится знаменитый горнолыжный спуск. Это новые форматы наполнения торговых центров, рассчитанные на wow-эффект. Как правило, архитектурные концепции торговых центров практически не отличаются друг друга. В мире же есть примеры самых необычных архитектурных концепций, например в Италии создан торговый центр в жерле вулкана.

Гонка за лидером

Татьяна Дятел / На рынке проектирования метро Петербурга может измениться расстановка сил. ОАО «Ленметрогипротранс» – институт, по проектам которого построены все станции и тоннели Петербургского метрополитена, может уступить свое лидирующее место прорвавшемуся на местный рынок московскому институту «Метрогипротранс».

По мнению аналитиков, с одной стороны, это приведет рынок к насыщению и улучшит качество проектной документации. С другой, может привести к возникновению серьезных аварий.

Изменения в расстановке сил на петербургском рынке проектирования метро возникли после того, как в начале марта Комитет по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) огласил результаты конкурса стоимостью 772 млн рублей по проектированию Фрунзенского радиуса на участке от станции «Проспект Славы» до «Шушар».

В конкурсе приняли участие две компании: московский «Метрогипротранс» и петербургский «Ленметрогипротранс». Согласно протоколу вскрытия конвертов, «Метрогипротранс» снизил начальную стоимость контракта на 87,2 млн рублей до 644,8 млн рублей, в то время как местный проектировщик предложил выполнить работы за 732 млн рублей. Квалификация петербургской компании в денежном выражении оценена в 333 млн рублей, московской – в 5,6 млрд рублей (квалификация в денежном выражении означает суммарную стоимость контрактов компании за определенную единицу времени). В итоге победителем торгов стал «Метрогипротранс». Для петербургского игрока это, безусловно, стало потрясением, поскольку в течение многих лет он был бессменным проектировщиком всех петербургских станций метро, за исключением лишь нескольких объектов, которые проектировал единственный в Петербурге метроостроитель – ОАО «Метрострой».

Сложность ситуации заключается в том, что, согласно сложившейся на рынке практике, «Ленметрогипротранс» начал заранее проектировать Фрунзенский радиус и уже выполнил часть работ. После скандальной ситуации петербургская компания, потратившая на разработку проек-



Рынок проектирования метрополитена в Петербурге является достаточно узким

ной документации около 150 млн рублей, отозвала все документы.

Как сообщил «Строительному Еженедельнику» один из участников конкурсной комиссии, во время подведения итогов «было принято решение поддержать здоровую конкуренцию на рынке». Однако более правдоподобной является другая версия: сразу несколько собеседников в Смольном сообщили, что уже достаточно долгое время «Ленметрогипротранс», пользуясь своим монопольным положением на рынке, снижает начальную цену контрактов на минимальную величину, что не устраивает многих чиновников.

Местная компания попыталась оспорить итоги конкурса в УФАС по Петербургу, но подала заявление уже после того, как

с московской компанией был заключен госконтракт.

При этом участники рынка считают, что для «Метрогипротранса» проектирование Фрунзенского радиуса станет скорее имиджевым проектом, поскольку для компании стоимость этого контракта не так уж и велика. На московском рынке компания за свои работы может получать гораздо больше денег, но там и сильнее конкуренция. Вероятнее всего, выйти на петербургский рынок компанию заставило нарушение со стороны «Ленметрогипротранса» негласной договоренности о разделении рынков: в прошлом году компания из Петербурга заключила с ОАО «Мосинжпроект» (выполняет функции генерального подрядчика на строительстве новых станций Московского

МНЕНИЕ



Сергей Алпатов,
генеральный директор
Объединения
подземных
строителей и проек-
тировщиков:

– Службой заказчика организуются конкурсные процедуры по фактически спроектированным объектам. В результате петербургские специалисты, не имеющие нареканий в свой адрес за десятилетия профессиональной деятельности, лишаются поддержки города и вытесняются с рынка посредством грамотно проработанных юридических схем. На их место приходят иностранные фирмы, не имеющие опыта работы в гидрогеологических условиях Петербурга. Очевидно, что если существующая ситуация не изменится в ближайшее время, процесс освоения подземного пространства в Петербурге будет отброшен на десятилетия назад, а некомпетентность в проектировании особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, в том числе метрополитенов, приведет к возникновению серьезных аварий.

метрополитена) контракты на общую сумму около 750 млн рублей. В столице петербургская компания будет проектировать станции «Очаково» и «Новопеределкино» на Солнцевской линии и станцию «Технопарк» на Замоскворецкой линии метро.

ОАО «Метрогипротранс» основано в 1933 году и является лидером в проектировании метрополитенов, монорельсов, автомобильных мостов, объектов для аэропортов и железных дорог, многофункциональных транспортно-пересадочных узлов. По данным базы «СПАРК-Интерфакс» на конец 2013 года, владельцем 35,4% акций ОАО «Метрогипротранс» является Валерий Абрамсон, еще 37,3% принадлежит Артуру Минцу, оставшийся пакет – Росимущество.

Больные точки проектировщиков

Татьяна Дятел / Петербургский рынок подземного проектирования не может тягаться с московским, местные проектные организации вынуждены заниматься реализацией отдельных, точечных проектов, как правило, не связанных между собой.

В КРТИ «Строительному Еженедельнику» сообщили, что в 2013 году на проектирование метро было выделено 744,7 млн рублей, в 2014 году эта цифра увеличилась до 1,134 млрд рублей. В этот период проектирование велось на объектах Красносельско-Калининской, Невско-Василеостровской, Лахтинско-Правобережной и Фрунзенско-Приморской линий метрополитена. Проектировались также вторые выходы из метро «Василеостровская» и «Балтийская».

По оценке младшего аналитика «Инвесткафе» Романа Гринченко, объем рынка проектирования метро в Москве составляет около 0,7-1 млрд рублей, при этом ежегодно в эксплуатацию вводится от 2 до 5 новых станций. Крупнейшими игроками на рынке являются «Мосинжпроект» и «Метрогипротранс». «Учитывая, что рынок проектирования метрополитена в Петербурге является достаточно узким, то в условиях, когда всего две компании конкурируют между собой, рынок можно назвать насыщенным. В связи с тем что отсутствует конкуренция между заказчиками, рентабельность бизнеса проектирующих компаний является достаточно низкой. Наличие даже одного конкурента является значительным стимулом для выполнения качественных

работ», – подчеркивает господин Гринченко. Аналитик отмечает, что до 2020 года в Петербурге планируется открыть всего 12 новых станций, что не позволяет появляться на рынке новым игрокам, так как вероятность занятия требуемой для окупаемости доли рынка является достаточно низкой. Сергей Алпатов считает основной проблемой отрасли отсутствие долгосрочного градостроительного планирования и программ комплексного развития территорий, утвержденных на уровне Смольного. «На сегодняшний день проектные организации вынуждены заниматься реализацией отдельных, точечных проектов, как правило, не связанных между собой и не рассчитанных на долгосрочную перспективу. Комплексное освоение подземного пространства невозможно вне

системы долгосрочного градостроительного планирования, и сегодня положение отрасли лишь подтверждает этот тезис. Несмотря на громкие заявления городских властей, перспективы развития Петербургского метрополитена – наиболее значимого для жителей объекта подземной инфраструктуры – весьма туманны», – считает участник рынка. И.о. заместителя генерального директора ОАО «Ленметрогипротранс» по проектированию метрополитенов Владимир Марков главной проблемой проектной отрасли считает несовершенство существующего законодательства. В частности, он ссылается на постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к ее содержа-

нию». «Этот документ сделал работу проектировщика чрезвычайно сложной, требующей массы усилий для решения задач, напрямую не связанных с техническими вопросами. Из рабочего процесса была вычеркнута стадия технико-экономического обоснования проекта, была утеряна та основа, на которой строилась наша дальнейшая работа. В соответствии с новым законодательством, большую часть проекта составляют материалы, ранее

входившие в состав рабочей документации. Таким образом, чтобы пройти экспертизу, проектировщику необходимо в очень короткие сроки проделать огромный объем работ, проработав все узлы будущего сооружения буквально до гвоздя», – рассуждает господин Марков, добавляя, что даже самые незначительные изменения в проекте после прохождения экспертизы недопустимы, в противном случае придется проходить процедуру заново.



Средства на проектирование Петербургского метрополитена, выделяемые из бюджета, млн рублей

744,7



2013 год

1134



2014 год

Источник: КРТИ

Николай Воробьев:

«Мы рассчитываем увеличить свою рыночную долю до 15%»

В ближайший месяц ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» выведет на рынок буринъекционных грунтовых анкеров и микросвай свой материал GEOIZOL-MP под новым брендом. О причинах такого решения и перспективах рынка систем инженерной защиты объектов рассказал Николай Воробьев, исполнительный директор компании. ➔

– Николай Викторович, чем обусловлен ребрендинг вашей продукции?

– Два года назад мы вывели на рынок системы микросвай под маркой GEOIZOL-MP, сделав ставку на авторитет компании «ГЕОИЗОЛ» на рынке (аббревиатура MP в названии анкеров расшифровывается как Micro Pile – микросвая). Однако сегодня ребрендинг – логически необходимый шаг. Во-первых, с момента появления на рынке продукт существенно усовершенствовался. А во-вторых, круг наших покупателей уже настолько широк, что необходима торговая марка, смысловая нагрузка названия которой была бы понятна не только российскому потребителю, но и строителю в других странах. Наши потенциальные партнеры – строительные компании Казахстана, стран Балтии, а также Бразилии, Соединенных Штатов, Австралии. Естественно, поставки в дальние страны потребуют более глубокого анализа, но амбиции наши серьезные. Мы смотрим не только на российский рынок, но уже ведем переговоры и с рядом покупателей в этих странах.

– Означает ли это, что не исключен и ребрендинг самой компании «ГЕОИЗОЛ Трейд»?

– Мы входим в группу компаний «ГЕОИЗОЛ», объединены общими целями и задачами со строительной компанией «ГЕОИЗОЛ». Но я не исключаю вероятности столь высокой популярности новой марки нашего продукта, что, может быть, уже она будет открывать для нас новые рынки и новые возможности. И в этой ситуации, наверное, можно подумать и о ребрендинге компании.

Предыдущие четыре года благодаря участию в строительстве олимпийских объектов были для нас, с одной стороны, периодом очень интенсивной работы практически с колес. С другой стороны, у нас был максимум возможностей отработать технологию производства своих материалов на очень высоком уровне, и сейчас мы серьезно занимаемся внедрением продукции на новые рынки.

– На какие образцы, стандарты качества вы ориентировались, выводя свой продукт на рынок?

– В течение десяти лет ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» было официальным представителем немецкой компании Friedrich Ischebeck GmbH – «законодатель мод» в этой области, с которым у нас и сегодня дружеские отношения. И решив открыть собственное производство, конечно, мы ориентировались на эталон в этом сегменте – именно на компанию Friedrich Ischebeck GmbH. Но после выхода наших анкеров на рынок стало понятно, что некоторые узлы, элементы системы требуют доработки. В результате и внешний вид, и функциональные части деталей получили настолько более качественное воплощение, что наши строители, хорошо знакомые с западными образцами, применяя эти материалы на олимпийских объектах в Сочи, нередко говорили о преимуществе российской продукции перед иностранной.

сфера применения системы GEOIZOL-MP

- укрепление насыпей
- укрепление оползнеопасных склонов вблизи путей
- устройство подпорных стен с анкерным креплением
- устройство свайных фундаментов в ограниченных габаритах
- усиление существующих фундаментов
- устройство свайных фундаментов, работающих на выдергивающие нагрузки
- ограждение котлована под путепроводом

– Каковы основные параметры систем GEOIZOL-MP?

– Один из главных критериев для данного продукта – несущая способность, поскольку GEOIZOL-MP применяется как базовый элемент конструкций и подвергается серьезным нагрузкам. В зависимости от типа и размера наши микросваи разного диаметра (от 30 до 135 мм) могут выдерживать нагрузки на растяжение или на сжатие от 15 до 400 тонн. Кроме того, локализуя производство в России, мы стремились решить еще две важные задачи. Во-первых, оперативно реагировать на потребности рынка. И во-вторых, сократить время на поставку с одновременным существенным снижением цены.

Выпуск наших микросвай налажен на Пушкинском машиностроительном заводе, входящем в ГК «ГЕОИЗОЛ». И наличие склада на территории завода позволяет доставить материалы в течение недели – десятки дней на самые отдаленные объекты в пределах России. Что касается цены, то несколько месяцев назад наш материал стоил на 25% дешевле зарубежных аналогов. Сегодня же, когда существенно изменился курс евро, разница в цене достигает 40-50%.

– Что влияет на уровень качества вашей продукции?

– Прежде всего, мы приобретаем металл только у ведущих российских производителей. Далее, накатка анкеров, производство других комплектующих, входящих в комплект: муфт, коронок, пластин – налажено на Пушкинском машиностроительном заводе, где действует многоступенчатая система контроля качества. Отмечу, что для удобства монтажа мы поставляем строительные материалы полными комплектами по заявке потребителей.

Поскольку большая доля этих материалов применяется при создании инфраструктуры (автодороги, железные дороги, мосты, тоннели), мы активно работаем с профильными научно-исследовательскими институтами. В 2013 году анкерные системы

GEOIZOL-MP прошли испытания и получили сертификат ОАО «ЦНИИС», подтверждающий, что данные системы применимы при строительстве автомобильных, железных дорог, инженерной защиты данных объектов и т. д.

– Продукт выведен на рынок два года назад. Как скоро потребуются его существенная модернизация?

– Хотя сама технология разработана более 40 лет назад, в России она применяется не так давно – только в последние 10 лет. Нам пришлось преодолевать очень серьезную работу, чтобы вызвать интерес к ней российских строителей. Весомым аргументом в пользу применения технологии послужила стройка олимпийских объектов, где нужно было в кратчайшие сроки решить задачи по инженерной защите. И именно там, пройдя множество государственных экспертиз, нам удалось доказать, что технология может быть успешно применена и принести очень серьезный экономический эффект. Инженерная защита объектов предполагает ряд противооположных, селезащитных, лавинозащитных мероприятий и т. д. Поскольку объекты находятся в горах, существует постоянная опасность их разрушения под воздействием стихий. Однако установив ряд противоселевых барьеров, мы уже в течение первых двух-трех месяцев предотвратили разрушительные последствия от схода селевых потоков для ближайших населенных пунктов и самих объектов олимпийской инфраструктуры.

Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» помимо нашей компании «ГЕОИЗОЛ Трейд», занимающейся продвижением продукта на рынке, помимо собственного машиностроительного производства и проектной организации «ГЕОИЗОЛ Проект» включает также большую строительную компанию «ГЕОИЗОЛ», которая применяет наши материалы на практике. Такая взаимосвязь со строителями позволяет очень оперативно получить ответ от рынка на вопрос о том, что можно и нужно улучшить



в продукте. Поэтому качество материала за эти два года очень серьезно улучшилось.

Самый главный ответ рынка – это объем установленных анкеров. В условиях сжатых сроков олимпийской стройки для некоторых объектов альтернативы нашим анкерам просто не было. За 3,5 года работ в Красной Поляне мы поставили около 800 погонных километров анкеров GEOIZOL MP, причем как компании «ГЕОИЗОЛ», так и сторонним заказчикам – мы открыты для рынка.

– Как вы оцениваете перспективы рынка систем инженерной защиты по завершении олимпийского строительства?

– Стройка в Сочи не только доказала жизнеспособность технологии, но и дала серьезный толчок ее развитию, в том числе при проектировании новых объектов. Стало очевидно, что помимо инженерной защиты существующих объектов данная технология позволяет улучшить свойства грунтов при строительстве новых объектов (дорог, мостов, сооружений и т. д.). Соответственно, и фокус наших интересов сегодня связан с внедрением технологии на таких объектах.

Рынок просто колоссален. По самым скромным подсчетам, в 2014 году, несмотря на завершение стройки в Сочи, в России должно быть применено около 5,5 тыс. погонных километров анкеров, и мы рассчитываем увеличить свою рыночную долю до 15%.

Сегодня в ряде регионов России планируется строительство сразу нескольких частных горнолыжных курортов. Соответственно, инвесторы хотят четко знать, какую прибыль и какие гарантии качества они получат. Наша визитная карточка – объекты в Сочи. И думаю, сочинский опыт будет транслироваться на новые объекты, в том числе с участием частного капитала.

кстати

➔ Винтовая трубчатая арматурная сталь GEOIZOL-MP в комплекте с соединительными муфтами и гайками, разработанная ООО «ГЕОИЗОЛ», удостоена в 2011 году диплома и золотой медали XVII Международной промышленной выставки «Металл-Экспо».



Чемпионат ускорил дорожников Калининграда

Михаил Немировский / Власти Калининградской области ускоряют подготовку улично-дорожной сети к проведению чемпионата мира 2018 года. В 2014 году будет досрочно сдан ряд транспортных объектов общей стоимостью около 7,7 млрд рублей. ➔

В текущем году за счет средств территориального дорожного фонда Калининградской области на содержание, ремонт, реконструкцию и строительство объектов дорожного хозяйства предусмотрено 3,7 млрд рублей. Об этом сообщила и.о. министра развития инфраструктуры Елена Дятлова на совещании регионального правительства. Из них почти половина средств (1,9 млрд рублей) предусмотрена на строительство и реконструкцию региональных дорог и искусственных сооружений на них. Эти суммы незначительны, но больше объемов финансирования 2013 года, когда было выделено 3,5 млрд рублей и 1,8 млрд рублей на региональные дороги соответственно. Вместе с тем по сравнению с 2011 и 2012 годами (7,9 млрд и 4,6 млрд рублей) финансирование существенно сократилось.

Опережая сроки

Отметим, что в сентябре 2012 году Калининградская область вошла в список регионов, в которых состоятся матчи чемпионата мира по футболу в 2018 году. При этом в рамках подготовки к мундиалу власти региона взяли на себя обязательства по модернизации улично-дорожной сети на территории области. В 2014 году в регионе планируется завершение сразу нескольких крупных объектов транспортной инфраструктуры. Так, до конца года планируется завершить работы по строительству 12-километрового обхода города Советска с мостовым переходом через реку Неман. Строительство участка дороги ведется с декабря 2006 года, подрядчиком выступает петербургское ОАО «Мостострой № 6». Стоимость проекта – более 1,5 млрд рублей. Одновременно литовской стороной в рамках программы приграничного сотрудничества «Литва-Польша-Россия 2007-2013 годы» начаты работы по строительству подхода к мосту через реку Неман по территории Литвы. Литовские строители также должны управиться с работой в IV квартале 2014 года.

Еще один петербургский подрядчик, ЗАО «ВАД», обещает досрочно сдать в эксплуатацию участок трассы Калининград – Мамоново II (пос. Новоселово) – граница Республики Польша, реконструкция которого идет в целях дальнейшего развития



В 2014 году будет введен дублер «Берлинского моста», на втором этапе будет отремонтирована историческая переправа

ответвления трансевропейского транспортного коридора 1-А Рига – Калининград – Гданьск. Стоимость проекта – 424,2 млн рублей. Проектной документацией предусмотрено устройство в створе трассы нового мостового перехода протяженностью 806 пог. м, так называемого Чертова моста, а также реконструкция участка трассы. Согласно контракту, работы должны быть выполнены до ноября 2014 года, но в региональной администрации планируют «приемку» уже на сентябрь. Отметим, что 2 км дороги власти отремонтировали за счет гранта Евросоюза в размере 9 млн EUR, 1 млн рублей был направлен из областного бюджета. Всего необходимо провести реконструкцию 15 км автодороги.

С опережением сроков ЗАО «ВАД» сдает и путепровод от Советского пр. до микрорайона Сельма в Калининграде (стоимость – 2,8 млрд рублей). Проект по строительству и реконструкции дороги по ул. Гайдара – ул. Челнокова – ул. Согласия – Советский пр. с устройством путепровода через железнодорожные пути, ул. Челнокова и автодороги «Северный

обход города Калининграда», согласно контракту, должен быть сдан к августу 2014 года, однако в связи с проведением Международного янтарного форума в ДС «Янтарный» 11-13 июля подрядчику поставили условие закончить работу в июне. Отметим, что ЗАО «ВАД» к 2015 году также должен ввести в эксплуатацию 17-километровый участок федеральной автомобильной дороги А-229 Калининград – Нестеров (участок Заозерье – Курган) со стоимостью контракта 5,8 млрд рублей.

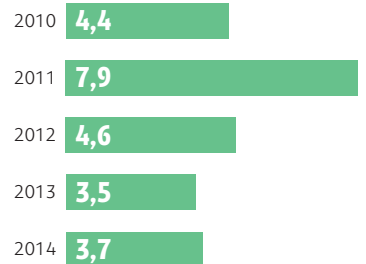
К настоящему времени завершены работы по первому этапу реконструкции «Берлинского моста», в рамках которого рядом с полуразрушенным довоенным мостом через реки Старая и Новая Прегола на Южном обходе Калининграда построена новая трехполосная переправа. На втором этапе будет отремонтирован старый мост. Техническое движение по новой переправе было запущено уже в декабре 2013 года, в полном объеме работы завершатся в 2014 году. Стоимость работ по первому этапу составила 2,7 млрд рублей.

Взять в кольцо

Ключевым объектом для развития транспортной инфраструктуры региона при подготовке к чемпионату мира – 2018 остается строительство кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны, строительство Северного и Южного обходов Калининграда. Общая протяженность «кольца» составляет 184 км, а суммарная стоимость строительства кольцевой дороги и двух обходов – 82,4 млрд рублей. К сегодняшнему дню построено около 52 км кольцевой дороги. В частности, завершено строительство автодороги от подъезда к Светлогорску до подъезда к Зеленоградску, строительство первой очереди автодороги Калининград – Зеленоградск с подъездом к Храброво и двух очередей Южного обхода. К 2015 году «Балтдормостстрой» должен завершить реконструкцию участка дороги Калининград – Зеленоградск на участке с 29,5 по 31,5 км. В данный момент уже готова проектно-сметная документация по проекту продолжения строительства Приморского кольца в районе Балтийска. Кроме того, за счет областного бюджета разработана проектная документация на следующий участок «кольца» – от транспортной развязки на подъезде к Светлогорску до автодороги Переславское – Круглово. Проект имеет положительное заключение петербургского филиала ФАУ «Главгосэкспертиза России». Стоимость строительства участка превысит 18 млрд рублей. Проектом предусмотрено пять этапов строительства, в том числе два этапа основного направления трассы общей стоимостью 12,3 млрд рублей. Наконец, проект реконструкции «Северного обхода города Калининграда» протяженностью 24,1 км и стоимостью 19,3 млрд рублей уже отправлен в экспертизу. Если властям региона удастся получить федеральный транш, то работы могут начаться уже в 2014 году.



Объем финансирования дорожного строительства и ремонтов по годам, млрд рублей



Источник: правительство Калининградской области

НОВОСТИ

➔ **Индекс промышленного производства в Новгородской области** в январе-марте 2014 года к январю-марту 2013 года вырос на 8,6%, передает asinfo.ru со ссылкой на Новгородстат. За этот период объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами всеми организациями области в обрабатывающих производствах составил 31 млрд рублей, или 107,5% к январю-марту 2013 года (в действующих ценах), производстве и распределении электроэнергии, газа

и воды – 4,4 млрд рублей (107,3%), добыче полезных ископаемых – 0,3 млрд рублей (107%). В обрабатывающих производствах индекс производства к январю-марту 2013 года составил 109,4%, добыче полезных ископаемых – 98,8%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 105,7%. К январю-марту 2013 года выпуск продукции увеличился в производстве транспортных средств и оборудования в 12,1 раза, производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 1,5 раза, химиче-

ском производстве – на 11,1%, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – 8,6%, производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – 4,3%, текстильном и швейном производстве – на 4%.

➔ **В Карелии замедлились темпы жилищного строительства**, в марте в республике было построено 249 квартир общей площадью 15,1 тыс. кв. м, что на 40,7% меньше, чем в марте 2013 года, сообщает asinfo.ru со ссылкой на данные Федеральной служ-

бы государственной статистики. Спад на рынке жилищного строительства наблюдается в республике с начала года. Так, в феврале показатели сданных в эксплуатацию квартир были ниже прошлогодних на 28,7%. При этом под конец 2013 года в Карелии продолжился рост стоимости вторичного жилья. Только в IV квартале цена на вторичные квартиры выросла до 51,3 тыс. рублей за 1 кв. м (в III квартале стоимость жилья на вторичном рынке составляла 51,1 тыс. рублей), тогда как цены на

первичное жилье достигли 48,1 тыс. рублей за «квадрат».

➔ **В Вологодской области создана единая газораспределительная организация** – Вологодский филиал ОАО «Газпром газораспределение», передает asinfo.ru. Как следствие, стоимость технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования с 1 апреля 2014 года на территории Вологодской области станет единой. Напомним, что

ранее на Вологодчине эти услуги оказывали сразу четыре организации – ОАО «Газпром распределение» в лице филиала в Вологодской области, ОАО «Вологда-облгаз», ОАО «Череповецгаз» и ОАО «Вологдагаз». Поэтому и стоимость технического обслуживания газового оборудования сильно различалась. Ожидается, что введение единого прейскуранта цен позволит снизить стоимость технического обслуживания ВДГО (ВКГО) для большинства собственников газового оборудования в регионе.

19 апреля отметил свой День рождения Сергей Валерьевич Петров, депутат Государственной Думы РФ, координатор Национального объединения строителей по СЗФО

Уважаемый Сергей Валерьевич!

Сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!
Примите мои искренние пожелания дальнейших успехов в ответственной парламентской деятельности. Уверен, что Вас ждут новые достижения.
Отменного здоровья, семейного благополучия, удачи во всех начинаниях!

*Губернатор Ленинградской области
А.Ю. Дрозденко*

Уважаемый Сергей Валерьевич!

Примите теплые и искренние пожелания в День Вашего рождения!
Строительное сообщество Северо-Запада знает Вас как авторитетного и опытного профессионала, настоящего защитника интересов отрасли и СРО. Вы успешно работаете в президиуме Координационного совета по строительству при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, к рекомендациям которого прислушиваются как региональные, так и федеральные власти. Надеюсь на Ваше дальнейшее сотрудничество с аппаратом полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

Желаю Вам долгих лет работы на благо строительной отрасли региона и страны в целом, здоровья и счастья Вам и Вашим близким.

*Помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО
С.М. Зимин*

Уважаемый Сергей Валерьевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!
Вы уже прошли большой, насыщенный профессиональный путь, состоящий как грамотный и компетентный руководитель, умеющий добиваться успеха в решении важных, ответственных задач. Вы возглавляете саморегулируемое сообщество Северо-Запада и способствуете формированию конструктивного диалога между общественными организациями и властью.

В День Вашего рождения примите пожелания крепкого здоровья, неиссякаемой жизненной энергии, успеха в решении важнейших задач. Пусть Ваш потенциал законодателя, яркие лидерские качества, опыт всегда служат на благо строительного комплекса Северо-Запада.

Вице-губернатор Ленинградской области Г.И. Богачев

Уважаемый Сергей Валерьевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!
Политическая мудрость, обширные знания и богатый опыт деятельности на благо российской строительной отраслинискали Вам заслуженный авторитет и глубокое уважение коллег и тех, кому довелось с Вами работать и общаться. С Вашим именем связаны впечатляющие успехи по формированию и становлению саморегулируемого сообщества в строительстве.

Пусть Вас не покидают силы, мужество и желание продолжать свою профессиональную деятельность на благо строителей. От всей души желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия и удачи на долгие годы!

Генеральный директор ОАО «Трансинжстрой» Н.Г. Куткин

Уважаемый Сергей Валерьевич!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!
Ваша компетентность и умение работать с людьми позволяют находить эффективные решения по самым острым вопросам. Высокий профессионализм, ответственность, целеустремленность и стремление работать на результат создали Вам безупречную репутацию.

Вы тонко чувствуете изменения конъюнктуры рынка Северо-Запада и понимаете необходимость проведения открытой информационной политики компаний в современных реалиях постоянно обновляющегося информационного поля. Вы готовы принимать серьезные решения и своевременные меры для придания нового импульса развитию и совершенствованию института саморегулирования.

Ваша энергия, управленческий опыт, авторитет и знания являются залогом успешного и правильного решения поставленных задач. Пусть пройденные годы и приобретенный жизненный и профессиональный опыт станут надежной основой для новых свершений.

От всей души желаю Вам здоровья, счастья, успехов в работе. Благополучия Вам и Вашим близким!

Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко

Уважаемый Сергей Валерьевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!
Ваша профессиональная деятельность напрямую связана с законодательным совершенствованием механизмов работы строительной отрасли России. Также Вы являетесь координатором НОСТРОЙ по Северо-Западу и принимаете активное участие в формировании института саморегулирования, определении основных принципов и поиске дальнейшего пути развития строительных СРО. Под Вашим руководством профессиональное сообщество региона делает смелые, подчас дерзкие, но такие необходимые и правильные шаги вперед.

Искренне желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия. Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники.

Заместитель координатора НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу П.Б. Созинов

Студенты выходят на полигон

Денис Кожин / В Череповце открылся образовательный полигон по подготовке кадров для строительства. Это уже третий по счету образовательный полигон после машиностроительного и химико-технологического, которые уже зарекомендовали себя как эффективная форма обучения не только в регионе, но и на федеральном уровне. ➔

Полигоны – это практическая модель, ориентированная на подготовку высококвалифицированных кадров для конкретных отраслей экономики, отметил мэр Череповца Юрий Кузин на торжественном открытии строительного полигона.

«Почему мы запускаем третий полигон, именно строительный? Мы реально понимаем потребности, которые возникают в строительной отрасли. Мы видим положительную динамику по привлечению кадров, по развитию этой сферы. Не только крупные и средние предприятия, но и малые формируют предложения на рынке, которые имеют спрос, – говорит Юрий Кузин. – С 2009 года число занятых в строительной отрасли увеличилось в полтора раза. И в этом секторе есть возможность развития, так как Череповец развивается. Есть большие потребности в строительстве жилья, в том числе индивидуального. Практичность проекта подтверждает и то, что ведущие строительные компании города поддержали идею. Если мы думаем о людях, если мы готовим грамотных специалистов, то они остаются в городе, работают на благо Череповца. На федеральном уровне череповецкие полигоны признаны как инновационная образовательная модель. И эта модель заслуживает огромного внимания».

Строительный полигон создается на площадке Череповецкого строительного

техникума имени А.А. Лепехина. Первопроходцами станут 20 студентов второго курса. Планируется сделать упор на самые востребованные в строительстве специальности: каменщик, плиточник, монтажник и т. д. Перечень профессий может быть расширен в зависимости от спроса строительной отрасли. Конкурентоспособного выпускника учеб-

Выпускника учебных заведений, адаптированного к производству, можно подготовить только путем интеграции системы профобразования и реального сектора экономики

ных заведений, адаптированного к производству, можно подготовить только путем интеграции системы профобразования и реального сектора экономики, отметила заместитель начальника департамента образования области Татьяна Вахрамеева: «Практикоориентированное, или дуальное обучение – форма, когда студент половину периода учебы в колледже или техникуме получает теоретические знания, а следующий период работает на производстве. И не только во время производственной практики. Я думаю, что на полигоне можно создавать кафедры,

открывать лаборатории наших образовательных заведений и вести даже теоретическую подготовку прямо на производственной площадке, используя потенциал и опыт специалистов производства, которые могли бы знакомить ребят с новыми технологиями и материалами. Здесь можно развивать направление наставничества. Студент может адаптироваться

ко взрослому коллективу и, получив диплом, он с первого дня вольется в это производство».

На данный момент партнерами проекта уже стали пять строительных компаний города. Сегодня в ДК «Строитель» было подписано соглашение о сотрудничестве между мэрией, департаментом образования, ЧГУ, строительными организациями и техникумом имени А.А. Лепехина.

«Мы являемся одними из инициаторов создания этого полигона. До сегодняшнего момента мы приложили много усилий. Так как я возглавляю организацию, кото-

рая объединяет строительные компании, то сегодняшнее подписание соглашения – важный первый шаг, – говорит исполнительный директор некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Строительный комплекс Вологодчины» Анна Леонова. – Я считаю, что это закладка фундамента, который послужит повышению квалификации выпускников. Это преемственность поколений. И все наши строительные организации в итоге будут обеспечены квалифицированными кадрами».

Чтобы спрос на квалифицированных специалистов нужных специальности удовлетворялся, необходимо выстроить прочную цепочку «потребность отрасли – подготовка кадров в среднем профобразовании – подготовка инженеров-строителей», уверен ректор ЧГУ Дмитрий Афанасьев: «Это значит, что на выходе из ЧГУ будут люди, которые знают и умеют работать в строительной отрасли, владеют рабочими профессиями и одновременно инженерными знаниями. Это делает их конкурентоспособными на рынке труда. А самое главное, город, в котором развивается строительная отрасль, – это город с большими перспективами. Значит, нужны те, кто будет развивать Череповец».

«Сегодня мы открываем третий полигон. На подходе четвертый – деревообрабатывающий», – говорит заместитель мэра Михаил Ананьин.

справка

➔ На территории Череповца работает свыше 200 строительных предприятий. В строительной отрасли занято 11 тыс. человек. В 2013 году сдано 90 тыс. кв. м жилья.

Обрести индивидуальность

Роман Русаков / Число загородных проектов комплексного освоения территорий продолжает расти. Участники рынка говорят, что отличать один от другого становится все сложнее, и именно способность придать проекту индивидуальные черты может стать решающей при продвижении его на рынке. ➔

Причем, говорят маркетологи, для того чтобы сделать проект узнаваемым, затраты могут быть относительно небольшими – достаточно одного штриха, какой-то особенной доминанты, которая будет придавать проекту оригинальность и индивидуальность.

Чаще всего попытки придать проекту индивидуальность происходят за счет экспериментов в области ландшафтного дизайна.

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова рассказывает, что в рамках проекта жилого комплекса «Новоорловский» был разработан отдельный проект ландшафтного дизайна. Его автором, как и всего проекта, стал известный испанский архитектор Рикардо Бофилл. «Оригинальной деталью станет также устройство на осваиваемой территории велосипедных дорожек и создание отдельной широкой пешеходной улицы, на которой будет сконцентрирована торговая и коммерческая инфраструктура. Разработан также интересный способ расположения на территории комплекса многоярусных паркингов, они будут использоваться как буферы, ограждающие благоустроенную зону от проходящих рядом магистралей», – уточняет госпожа Гуртова.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Kumpul, считает, что сегодня рынок предлагает мало оригинальных объектов. «Я думаю, что начинать нужно далеко не с вертолетных площадок, а с простой и грамотной планировки пространства, которая позволяла бы сделать объект комфортным, безопасным и недорогим в эксплуатации. Некоторые застройщики высаживают газоны на огромных территориях, забывая о том, что они нуждаются в регулярном уходе. Высадка однолетних цветов – также большая роскошь, которую далеко не каж-



дый покупатель может себе позволить. 99% потребителей абсолютно не нуждаются в многочисленных ультрамодных решениях», – уверен господин Богданов.

Светлана Попова, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит, что эра творчества девелоперов в сфере благоустройства территорий в рамках КОТ или коттеджных поселков только начинается. «Идей масса: санаторий с грязелечебницей на территории комплекса, оборудованная зона для пикников, конный клуб, детская игровая зона (возможно, со скалодромом и веревочным городком), мини-зоопарк (детская ферма) и т. д. Чем выше класс жилья на территории, тем интереснее должны быть идеи, дороже их воплощение. На фоне повышения требований со стороны покупателей не только к качеству стен кварти-

ры/дома, но и к среде обитания, «фишки» в благоустройстве территории комплекса становятся не обузой, а реальным инструментом успешного позиционирования и продвижения. И в высоком ценовом сегменте это уже ощутимо», – резюмирует госпожа Попова.

Впрочем, пока эксперты сходятся во мнении, что оригинальные объекты инфраструктуры – это прерогатива поселков именно высшего ценового сегмента. В эконом- и комфорт-классе покупатели почти всегда ищут «золотую середину» – то есть поселки с оптимальным набором инфраструктурных объектов, без излишеств, но и не «голые». Более состоятельные клиенты, в свою очередь, готовы переплачивать за уникальные «фишки», но также внимательно оценивают целесообразность их

наличия в коттеджном поселке. Понятно, что расходы по содержанию любой инфраструктуры в конечном итоге лягут на плечи жителей. Поэтому размещая на территории поселка любой оригинальный объект, девелопер автоматически сужает круг возможных потребителей. Это правило работает для поселков всех классов. Тем не менее хорошая функциональная «фишка» способна повысить ликвидность проекта.

«Что касается новомодной инфраструктуры, в последнее время стала очень популярной так называемая экосоставляющая: пивоварни, пасты, хлебобулочные изделия и экомаркеты на территории поселков. Люди, живущие за городом, хотят не только наслаждаться красивыми природными видами и дышать свежим воздухом, но и потреблять экологически чистые продукты, поставляемые к столу прямо «с грядки». Кроме того, востребованной остается дополнительная детская инфраструктура: мини-зоопарки, детские клубы по интересам (например, театральные студии), гоночные трассы для детских автомобилей», – рассказывает Алексей Колгушкин, коммерческий директор, партнер ГК «Глубина».

Еще одна «фишка» последнего времени – строительство «духовных» объектов на территории поселков – от обычных церквей до центров восточной и нетрадиционной медицины.

цифра

10-15%

территории проекта КОТ следует отводить под инфраструктуру и места общего пользования

Девелоперы на беговой дорожке

Роман Русаков / По подсчетам специалистов, вложения в инфраструктуру мест общего пользования могут ограничиться несколькими сотнями тысяч долларов, а могут достигать многомиллионных вложений.

Алексей Иванов, руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс», отмечает, что развитая инфраструктура сверх стандартного набора – не всегда удел только элитных поселков. «Так, в проекте «Истринская долина» (комплекс разноформатных поселков на территории 1700 га в Истринском районе) широко представлена инфраструктура для спорта и активного отдыха. Это центр активного отдыха Zolingo, рассчитанный как на зимний, так и на летний отдых, центр водных видов спорта «Веселый ветер», а также конный клуб «Аванпост Истра»,

рядом с которым планируется создание экопарка (это кусок территории, где в условиях дикой природы будут обитать животные и птицы средней полосы России – аналог американских национальных парков). Все объекты проектировались как самокупаемые, то есть каждый из них представляет собой самостоятельный бизнес. Пользоваться инфраструктурой могут как жители поселков Истринской долины, так и все желающие, в том числе жители соседних поселков.

Как считает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», одно из наиболее интересных предложений, присутствующих сегодня на рынке Петербурга и Ленинградской области, – домовладения непосредственно рядом с гольф-полем в поселке «Gorki Гольф Курорт». Концепция проекта предполагает, что

поселок будет построен вокруг гольф-поля и оснащен 8 км беговых дорожек, баням комплексом, спа-отелем, бассейном и рестораном. «Также можно отметить коттеджный поселок Kartennens klubb, где покупателям предлагают воспользоваться услугами детского игрового развивающего центра, где предусмотрено изучение иностранных языков с носителями. В поселке также организованы беговые дорожки, лыжные трассы, пруд, который в зимнее время превращается в каток, мини-ферма, мини-зоопарк, спортивный комплекс, детская площадка. Еще один вариант, ставший модным в последнее время, – «экспредреложения» в поселках. Как пример экопоселка можно отметить проект компании Parabola Group «Хутор близ Извары», расположенный в Ломоносовском районе. В поселке есть собственный мини-зоопарк, а также органи-

зована поставка продуктов из соседних ферм и деревень. «Помимо оригинальной инфраструктуры девелоперы придумывают и другие ходы. Так, например, жизнь в коттеджном поселке «Ламберри» позиционируется как принадлежность к определенному клубу. Все покупатели домов в поселке становятся членами клуба и получают сертификат, который позволяет воспользоваться привилегиями партнеров. Специальные условия и бонусы для членов клуба представляют поставщики товаров и представители сферы услуг. В «набор» входят образовательные услуги, дизайнерские товары для дома, стильная одежда и др.», – уточняет госпожа Трошева. Эксперты отмечают: покупатель в последние годы стал более разборчив и более тщательно выбирает объекты, а главное, считает свои затраты на ежемесячное обслуживание.

мнение



Арсений Васильев,
генеральный директор
ГК «УНИСТО Петросталь»:

➔ – в качестве примера необычных инфраструктурных объектов можно назвать оборудованное поле для гольфа, стоимость которого может достигать 18 млн USD, в качестве упрощенного варианта девелоперы организуют площадки мини-гольфа с выдачей спортивного оборудования жильцам в момент заселения; искусственное озеро в локациях, где естественные водоемы расположены далеко или невозможно оборудовать в поселке собственный пляж – затраты на такое благоустройство обойдутся от 200 тыс. до 3 млн USD в зависимости от типа почв и проекта; собственный концертный зал, реконструированное или воссозданное историческое здание или часовня (если на территории есть археологические признаки его существования). В проектах комплексного освоения территории с более доступным жильем при желании как-то выделиться застройщики ограничиваются созданием малых архитектурных форм, организацией велосипедных дорожек и обустройством оригинальных детских площадок.

Металлопрокат в тренде

Екатерина Костина / Положительные темпы развития строительного рынка Петербурга и Ленобласти по-прежнему являются основным драйвером роста рынка металлопроката, потребление которого по итогам 2013 года заметно снизилось в других секторах экономики. Эксперты прогнозируют, что в 2014 году строители используют на 3% больше арматуры и труб, чем в прошлом году. ➔

По свидетельству Мирослава Августиновича, директора УПТК филиал ОАО «Метрострой», потребление металлопроката в Петербурге и Ленобласти выросло в 2013 году по отношению к 2012 году на 5% и составило около 2,5 млн тонн. В частности, увеличилось потребление арматуры, балки, швеллера, листа, при этом потребление трубного проката снизилось.

Мирослав Августинович отметил, что рынок металлопроката в Петербурге довольно конкурентный. На нем работают розничные сети всех ведущих производителей – компаний «ММК», «Мечел», «ЕВРАЗ», «Северсталь», «НЛМК», кроме этого, в регионе достаточно и независимых металлотрейдеров.

Новые производства

Как рассказал Александр Романов, президент Российского союза поставщиков металлопродукции, в различных регионах России на середину 2014 года заявлен запуск нескольких новых мощностей по производству металлопроката. «Среди наиболее крупных заводов, которые повлияют на рынок Петербурга и Ленобласти, стоит отметить предприятие ОАО «Северсталь» в Балаково Саратовской области мощностью 1 млн тонн металлопроката в год. Кроме этого, увидит свет завод ОМК «Сорт», находящийся в часе езды от Москвы. Часть этой продукции «выдавит» белорусских и украинских поставщиков, которые используют Россию в качестве основного рынка сбыта стальной продукции. Среди крупных производств стоит отметить и начало работы в конце апреля Тюменского металлургического завода мощностью 400 тыс. тонн арматуры в год», – прокомментировал Александр Романов.

По его словам, эти дополнительные мощности изменят товарные потоки по основному виду металлопродукции строительного назначения – арматурному прокату. В этих условиях все более значимую позицию будут занимать ведущие игроки рынка металлопроката – как федеральные, так и региональные.

Юрий Грудин, генеральный директор направления Санкт-Петербург ГК «Пионер», отметил, что активное развитие жилищного строительства Петербурга и Ленобласти будет оказывать

положительное влияние на показатели рынка металлопроката в регионе, в частности арматуры. «В Петербурге и Москве идет тренд на укрупнение строительных объектов, приоритет отдается комплексному освоению территорий. Сейчас по проектам планировки вокруг петербургской КАД заявлено освоение около 45 млн кв. м, при этом площадь жилья всего Петербурга составляет 127 млн «квадратов», – констатирует господин Грудин.

Эксперт уверен, что потребление металлопроката в ближайший год на строительном рынке снижаться не будет – по-прежнему популярной будет арматура различного формата. Однако будут наблюдаться изменения в системе поставок и с точки зрения сортамента металлопотребления, например сегмент алюминиевых вентфасадов будет расти быстрее, так как их будут активно использовать в комфорт-классе, бизнес-классе.

Игорь Игнашов, старший менеджер дирекции по маркетингу и продажам ОАО «Северсталь», также считает, что темпы развития строительного рынка демонстрируют положительную динамику. «По нашей оценке, в 2014 году эта тенденция продолжится, что приведет к росту потребления металлопроката в этой отрасли на 3%. По прошлому году рост был 9%. Но индустриальные сектора показали либо нулевой, либо отрицательный рост», – добавил эксперт.

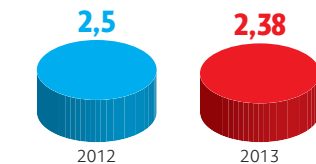
По его словам, компания «Северсталь» планирует довести свою долю присутствия на Северо-Западе до 50%. Сейчас эта цифра составляет 46%. «Это произойдет за счет экспорта продукции с нашей новой площадки в Балаково. Уже в апреле на стройки Петербурга попадет до 30 тыс. тонн арматурного проката», – уточнил господин Игнашов.

Снижение спроса на оцинковку

Эксперты констатировали, что за 2013 год объемы потребления оцинкованного и полимерного металлопроката в строительстве снизились.

Дмитрий Воропаев, генеральный директор компании «Профкомплект», рассказал, что Северо-Запад потребляет около 13% от всего общероссийского объема рынка оцинкованной продукции, то есть 280 тыс.

Потребление металлопроката в Петербурге в 2013 году, млн тонн



Источник: УПТК филиал ОАО «Метрострой»

тонн. И всего 6% металла с полимерным покрытием – 154 тыс. тонн.

«Средний прирост потребления оцинкованной стали составляет 12% в год в России. Согласно прогнозу на 2013 год, прирост должен был равняться 7-8%. Но оказалось, что потреблено 3 млн 200 тыс. тонн, таким образом, рынок вырос всего на 3%. Также в прошлом году было потреблено 2,250 млн тонн окрашенного проката, прирост составил 2% к уровню 2012 года. Произошло импортозамещение китайского проката в связи с вводом мощностей металлургическими комбинатами и антидемпинговыми ограничениями китайской стальной продукции», – прокомментировал Дмитрий Воропаев.

По его словам, 2014 год начался спокойно, однако дальше, после резкого изменения курса доллара США, металлургические комбинаты стали резко повышать стоимость. «По средним подсчетам, уже в ближайшее время стоимость металлопроката, поставляемого на первичный рынок от металлургов к металлотрейдеру, увеличится на 20%. Но для конечного потребителя повышение пока составляет 5%. До наступления сезона мы пока вынуждены закупать сырье дороже, чем продавать конечную продукцию», – констатировал господин Воропаев.

В целом эксперт смотрит пессимистично на будущее рынка металлопроката в 2014 году: «В отрасли высока неопределенность. Здравомыслящие компании, которые планируют свою деятельность, должны исходить из жесткого резервирующего подхода и не втягиваться в инвестиции, вести более сбалансированную политику», – заключил он.

МНЕНИЕ

Сергей Курапин, генеральный директор «А-Групп»:

– За прошедший 2013 год российский рынок труб подрос на 4%, в основном за счет профильной трубы. Это по-прежнему динамичный сегмент рынка, но теперь уже не слишком доходный. Тем не менее трубный рынок уже третий год не может «допрыгнуть» до уровня 2011 года. В СЗФО активнее всех потребляют трубы Архангельская, Ленинградская и Вологодская области. Их доли в общем объеме потребления составляют соответственно 17, 16 и 8%. А весь Северо-Запад «съедает» около 7-8% трубного рынка России. До сентября 2012 года потребление было больше, но с окончанием строительства «Северного потока» объемы резко снизились. В Ленинградской области драйвером является порт «Усть-Луга», а также возведение нескольких крупных трубопроводов. Кроме этого, мы наблюдаем явное перераспределение спроса в сторону инфраструктурных проектов и ЖКХ и сокращение доли в промышленном секторе. Жилое строительство не так много потребляет трубной продукции, но является драйвером для развития инфраструктуры.



Валерий Голенкин, генеральный директор ООО «Фирма «Севзапметалл»:

– Всего, по нашим данным, общее потребление металлопроката по Северо-Западу в 2013 году равняется 3,5 млн тонн, что на 9% меньше по сравнению с 2012 годом. Однако в сортовом металлопрокате, который используется для строительной отрасли, наблюдается рост, хоть и небольшой. Одним из трендов на рынке металлопроката является тот факт, что торговые дома забирают все большую долю на рынке, а продажа через металлотрейдеров увеличивается. На мой взгляд, такие поставки продукции для строителей являются наиболее надежным вариантом.

МНЕНИЕ



Мирослав Августинович, директора УПТК филиал ОАО «Метрострой»:

– По сравнению с I кварталом 2013 года в I квартале 2014 года цена на металлопрокат снизилась в среднем на 6,5%. Говорить о снижении или увеличении стоимости металлопроката в дальнейшем сложно, так как данный сегмент продаж довольно волатилен – цена в течение года постоянно меняется. Это зависит от многих факторов: стоимость сырья на мировом рынке, сезонность строительства, новые крупные проекты федерального значения и т. д. Но в целом среднегодовая цена на металл все равно понемногу отыгрывает после кризиса 2008 года. Кроме этого, на стоимость металлопроката в 2014 году повлияет рост доллара США и евро по отношению к рублю, а также ситуация на Украине. Потребление металлопроката в России в 2014 году, скорее всего, останется на уровне 2013 года или если и вырастет, то незначительно. Этому способствует не только активное жилищное строительство в нашем регионе, но и строительство крупных объектов на территории Петербурга и Ленобласти.

УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА • АУТСОРСИНГ • ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

ПО САМЫМ ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ

- **МЕТАЛЛОПРОКАТ** (оказываем услуги по резке в размер)
- **МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ**
- **ТРУБЫ** ● **ШПУНТ**

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

uptk.ru

● **отдел стройматериалов:** 766-14-29

● **отдел металлов:** 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05

● **отдел оборудования:** 766-63-73, 767-15-32

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



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

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.otdelstroy.spb.ru



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА FIABCI-РОССИЯ

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



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ

на премии Urban Awards 2011



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на премии Urban Awards 2011 и 2012

САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

на премии Urban Awards 2012



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ИНЖСПЕЦСТРОЙ ЭЛЕКТРОСОУЗСТРОЙ

НОМЕР В РЕЕСТРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ:
СРО-С-054-26102009

- вступление в партнерство без ограничений;
- вступительный взнос – **1000** рублей;
- для вновь вступающих в СРО предоставляется рассрочка по уплате взносов;
- срок экспертизы документов не более трёх дней.

ПРОФЕССИОНАЛИЗМ
КАЧЕСТВО
ПОДДЕРЖКА

191015, РОССИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
УЛ. ОЧАКОВСКАЯ, ДОМ 6
WWW.ISS-SOUZ.RU
INFO@ISS-SOUZ.RU

ТЕЛЕФОН/ФАКС:
+7 (812) 274 2069
+7 (812) 710 2063
+7 (812) 710 2064
+7 (812) 710 2065

