

События

ООО «Усадьба» купило за 454 млн рублей принадлежащий «Росатому» имущественный комплекс «Казармы» напротив Смольного собора.

«Усадьба» поселилась в казармах, стр. 2

Выборы

Николай Кутин, новый президент Национального объединения строителей, рассказал о первоочередных задачах на новой должности.

НОСТРОЙ выбрал нового президента, стр. 8-9



Арбитраж, стр. 18 • Новости регионов, стр. 20



Российским дорогам добавят гарантий

Подрядчиков дорожного строительства в законодательном порядке обяжут давать гарантию на проделанные работы. Предполагается, что нововведение позволит повысить качество новых и отремонтированных дорог и нивелировать коррупционную связку заказчика и исполнителя тендера. (Подробнее на стр. 6)

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

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92
325-58-04

www.szmetal.ru

Общество с ограниченной ответственностью

АРХИТЕКТУРА

Топографо-геодезические, кадастровые и инженерно-геологические работы на территории Ленинградской области

188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 41, офис 3, 3-й этаж, тел./факс: 8-81370-28-304, моб. тел.: +7-921-985-61-69, e-mail: archgeo@mail.ru

Свидетельство СРО АИИС 01-И-0152-3 от 21.09.2012

3Д-МЕТАЛЛ

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

3D Metall

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

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

FORMWORK SYSTEM **EUROMONOLIT**

ЕВРОПЕЙСКАЯ ОПАЛУБКА СДЕЛАНО ДЛЯ РОССИИ

000 «Евромонолит» – эксклюзивный представитель европейского производителя опалубки EUROMONOLIT

ПРОИЗВОДСТВО
ПРОДАЖА
АРЕНДА

7%*

000 «Евромонолит»
Россия, 197341, г. Санкт-Петербург, ул. Афонская, д. 2, офис 255

тел.: (812) 454-11-04
info@euromonolit.com
www.euromonolit.com

* Предъявлено объявления гарантируется скидка 7% независимо от размеров покупки до конца 2014 года

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редото (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@asninfo.ru



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «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 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специальными – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 70
Подписано в печать 08.05.2014 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
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.)

«Усадьба» поселилась в казармах

Михаил Немировский / РАД реализовал на торгах принадлежащий госкорпорации «Росатом» имущественный комплекс «Казармы» напротив Смольного собора. За участок с четырьмя объектами культурного наследия победитель – ООО «Усадьба» – заплатил 454 млн рублей.

Аукцион состоялся 30 апреля на электронной площадке Российской аукционной дома (РАД) по поручению ОАО «Атомэнергомаш» (машиностроительный дивизион «Росатома» – прим. ред.). На торги был выставлен имущественный комплекс «Казармы» в Красногвардейском районе по адресу: Красногвардейская площадь, 3, лит. Б, В, Д, Ф, У, Х. С 1970-х годов площади комплекса занимала структура «Атомэнергомаша» – ОАО «Центральное конструкторское бюро машиностроения». Как сообщили в аукционном доме, в торгах приняла участие четыре компании: ООО «ИФГ «ОРИОН», ООО «Московская реновационная компания «Пионер», ООО «Усадьба» и ООО «Электронкомплект». Победителем стало ООО «Усадьба», заплатившее за лот 454 млн рублей при стартовой цене в 400 млн.

В состав лота вошел участок площадью 21,2 тыс. кв. м, относящийся к зоне жилой и общественно-деловой застройки. Кроме того, в составе лота есть шесть объектов недвижимого имущества. Это здание склада РСГ площадью 157,3 кв. м, трансформаторная подстанция № 7945 площадью 28,6 кв. м, а также четыре трехэтажных административных корпуса под литерами Б, В, Д и Ф (мастерская, лабораторный корпус, караульный пост – прим. ред.), расположенные вдоль Новочеркасского пр. Общая площадь этих корпусов – около 18 тыс. кв. м. Согласно аукционной документации, часть площадей обременена договорами аренды. Кроме того, один корпус передан в безвозмездное пользование войсковой части 3636. Вместе с комплексом

новому владельцу перешли инженерные сети и 58 единиц оборудования.

«Это хороший пример высвобождения и реализации бывших промышленных территорий. Участок идеально подходит для проекта редевелопмента. Он отличается хорошей локацией – через Неву от Смольного собора», – заявил первый заместитель генерального директора РАД Константин Раев. Какого рода проект собирается реализовать ООО «Усадьба», пока неясно. Получить комментарий нового собственника не удалось. Но процесс редевелопмента осложнит наличие обременений. Дело в том, что административные корпуса относятся к комплексу казарм Новочеркасского полка 1870-1879 годов постройки, в 2001 году они были признаны выявленными объектами культурного наследия, а значит, эти помещения собственнику придется приспособить под современные нужды.

Удачное расположение участка отмечает директор ASTERA в альянсе BNP Paribas Real Estate Людмила Рева. По словам эксперта, от Центрального района города его отделяет только Большеохтинский мост. Поблизости расположены станция метро «Новочеркасская», Малоохтинский парк и множество деловых объектов. «Учитывая то, что данная территория относится к зоне общественно-деловой и жилой застройки, оптимальным, на мой взгляд, будет возведение на участке МФК. В данной локации возможно строительство жилья комфорт-класса, принимаем во внимание не идеальные видовые характеристики и близость завода «Штурманские приборы», – добавляет госпожа Рева.

По словам генерального директора агентства недвижимости Home estate Елены Амировой, эта зона имеет удачное расположение относительно центра, набережных и мостов. «Если здесь получится построить жилье, то оно будет пользоваться популярностью. Большая Охта очень востребована у покупателей, особенно у жителей этого района», – говорит госпожа Амирова.

Директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александр Филиппов считает стоимость продажи лота достаточно высокой, с учетом того что возможность расширения проекта и реперофиллирования существующих площадей собственнику не гарантирована. «Главным преимуществом данной территории являются видовые характеристики и удобная транспортная доступность. По нашим оценкам, здесь можно реализовать деловой или административный центр, часть помещений можно отдать под апарт-отель. Ориентировочно инвестиции в реконструкцию памятников составят от 2 тыс. USD на 1 кв. м», – считает эксперт.

цифра

18 тыс. кв. м

охраняемых помещений предстоит приспособить под современные нужды новому собственнику комплекса

вопрос номера

Президент РФ Владимир Путин призвал ускорить работу над формированием рынка доступного арендного жилья и развитием некоммерческого жилищного фонда. Что нужно сделать, чтобы аренда жилья стала доступной?

Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besag:
– Покупка квартиры для сдачи в аренду является бизнесом большинства частных инвесторов, которые формируют стоимость квартиры, исходя из своего субъективного мнения. На сегодняшний день доля «серого» рынка аренды составляет около 95%, поэтому необходимо создать механизм, который помог бы сделать арендный рынок более прозрачным и позволил эффективно контролировать совершающиеся сделки. Это можно будет сделать только после появления законодательной базы, четко регламентирующей этапы сделок между собственниками и арендаторами. Также было бы правильно обязать собственников, не проживающих в своих квартирах, сообщать ТСЖ или УК о передаче квартир в аренду.

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satelit Development:
– Реализация жилых проектов под доступную аренду будет интересна девелоперам при условии продажи таких объектов государству и получении уровня дохода, сопоставимого с тем, который девелопер получил бы при реализации обычного ЖК. Наиболее активное развитие доходные дома могут получить в производственно-промышленной сфере, где собственники бизнеса уже сейчас реализуют арендное жилье для своих работников.

Дмитрий Южик, генеральный директор ООО «Квартира.ру Платинум»:
– Прежде всего, государству необходимо проделывать серьезную работу, направленную на заинтересованность бизнеса в данных проектах. В частности, определенными законами, с минимумом бюрократии выделять под строительство арендного жилья землю, упростить согласование подведения инфраструктуры. Но прежде всего ввести льготное кредитование застройщиков дан-

ных объектов. Правда, при текущей ситуации в стране снизить ставки не получится. Поэтому, на мой взгляд, в ближайшее время активно запустить проект строительства арендного жилья не удастся.

Леван Хараров, генеральный директор «БКН-Девелопмент»:
– Для продвижения рынка арендного жилья необходимо использовать те механизмы, которые когда-то уже успешно работали в дореволюционном Петербурге. Я имею в виду строительство доходных домов. Их современный вариант – апартаменты – уже возводятся застройщиками, но в большей степени это проекты для людей с достатком, а можно продумать комплексы-апартаменты и эконом-класса. Другой момент, что необходимо продвигать рынок аренды жилья и на каком-то локальном уровне.

Сергей Однолетков, руководитель департамента развития VMB Trust:
– В рыночных условиях спрос рождает предложение – это аксиома. И если у нас есть реальный

спрос со стороны населения на качественное арендное жилье, то государство должно «подтягивать» объем предложения. При этом делать это так, чтобы аренда снова не ушла в тень, а значит, обеспечить соответствующую низкую арендную ставку. Других механизмов, кроме многократного увеличения объемов бюджетного жилищного строительства, я не вижу, если ответственные органы ухитрятся создать некоммерческий фонд как-то иначе, их можно только похвалить.

Алексей Макаров, депутат ЗакСа:
– Для решения задачи по формированию такого рынка субъекты Федерации должны обладать соответствующим объемом бюджетного жилищного фонда. Либо построить жилье самим, либо приобрести его на рынке. Другого пути нет. При этом я бы отметил, что в бюджете Петербурга на 2014 год и плановый период до 2016 года объемы финансирования бюджетного строительства сокращаются. Как город будет выполнять это распоряжение президента – непонятно.

Л1 распланирует Выборгскую набережную

Оксана Колганова / Комитет по градостроительству и архитектуре разрешил «Корпорации ЛЭК Истейт» разработать проект планировки территории на Выборгской наб. Проект должен быть сделан до сентября 2014 года. Как говорят участники рынка, утверждение ППТ позволит девелоперу приступить к освоению перспективного участка для застройки.

Участок завода им. Карла Маркса в Выборгском районе, ограниченный ул. Александра Матросова, Большим Сампосониевским пр., Выборгской наб. и Кантемировской ул., был приобретен Л1 в середине 2000-х годов. В 2008 году девелопер провел архитектурный комплекс, в ходе которого стали известны параметры проекта: на участке в 8,4 га планировалось возвести не менее 150 тыс. кв. м жилья и 50 тыс. кв. м общественных помещений. Объем инвестиций в проект должен был составить не менее 500 млн USD. Но кризис помешал планам редевелопмента промзоны. Более того, в 2010 году Л1 отдала участок с правом обратного выкупа Ханты-Мансийскому банку в счет погашения долга в 520 млн рублей. «По условиям договоренности, участок выкупает у ЛЭК лизинговая компания банка по цене суммы задолженности, но в течение пяти лет компания обязуется вновь его выкупить, погасив таким образом кредит», – рассказывали представители девелопера.

Скорее всего, стабильная финансовая ситуация в Л1 позволила погасить все долги раньше срока, говорят эксперты. «Сейчас рынок находится на подъеме, продажи растут, и девелоперы получают воз-

можность гасить старые долги. Что касается Л1, то они дольше остальных выходили из кризиса, в том числе из-за проблем с разрешительной документацией на свои проекты. Но сейчас ситуация стабилизировалась, например на прошлой неделе был сдан жилой комплекс «Империал», – говорит один из участников рынка.

Павел Андреев, руководитель Л1, не раскрыл своих планов по редевелопменту территории, но подтвердил, что этот участок находится в зоне особого внимания компании.

Территория Выборгской наб. сейчас особенно интересна для девелоперских

проектов, говорят эксперты. По мнению Юха Вятто, генерального директора ЗАО «Лемминкяйнен Рус», самые интересные промзоны у воды находятся на Выборгской и Петроградской сторонах, а также на Васильевском острове. «Здесь уместно строить жилье высокого класса. Наименьшую ценность с точки зрения видовых характеристик представляет Обводный канал из-за промышленного окружения. В целом промзоны с видом на воду – лакомые куски для девелопера. Не только из-за видов, но также из-за хорошей транспортной доступности и инженерии», – добавляет господин Вятто.

МНЕНИЕ



Лев Гниденко,
генеральный директор ЗАО «Ойкумена»:

– Сейчас в Петербурге дефицит качественных земель под застройку, с хорошими видовыми характеристиками. Выборгская наб. – один из участков, на которых жилье было бы востребовано покупателями. Минус только один – необходимость единого решения для всей набережной и ее совместный редевелопмент.

АСН-инфо НОВОСТИ

➔ **Постановление «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства»** было подписано 30 апреля главой правительства РФ Дмитрием Медведевым и опубликовано на сайте правительства 5 мая. Ранее министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мендеев сообщал, что в перечне Минстрой сократил количество пунктов для процедур в жилищном строительстве с 240 до 134 (с учетом столичных пунктов). «Дополнительно Минстрой рассматривает возможность сокращения перечня еще на 40 пунктов», – рассказал Михаил Мендеев. По словам министра, к концу года общее число согласовательных процедур в жилищном строительстве должно составить порядка 90 пунктов. Высокую бюрократизированность и отсутствие свободных площадок под застройку жилья глава Минстроя назвал одним из основных проблем в жилищном строительстве. Согласно тексту подписанного постановления, перечень вступит в силу через шесть месяцев.

➔ **В РФ могут ввести предельные тарифы страхования строительства** по госзаказу.

Президент РФ Владимир Путин поручил правительству разработать предельные нормативы на добровольное страхование строительства, которые будут обязаны использовать подрядчики по госконтрактам и госкомпаниям, сообщает asnninfo.ru со ссылкой на газету «Ведомости». Документ должен быть готов к 1 сентября.

АРХИТЕКТУРНЫЙ КОНКУРС НА РАЗРАБОТКУ КОНЦЕПЦИИ

СЭР
ГРУППА КОМПАНИЙ «СЭР»

Санкт-Петербург, ул. Гагаринская, дом 6/1, Лит. А, оф. 96-Н
8 (812) 703-52-00, +7 (960) 257-63-71 www.ser-spb.com

Уважаемые господа!
ООО «Строительная Компания «С.Э.Р.» (г. Санкт-Петербург) приглашает Вас принять участие в открытом архитектурном Конкурсе на разработку концепции (эскиз-идеи) многофункционального комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: РФ, город Севастополь, ул. Летчиков, д. 12. К участию в конкурсе допускаются все желающие профессиональные архитекторы и творческие коллективы, имеющие свидетельства о допуске к требуемому для выполнения Конкурсного проекта видам работ.

- ▶ Срок проведения Конкурса: 30.04.2014-04.07.2014
- ▶ Подача конкурсных проектов: до 17:00 часов по московскому времени 04.07.2014 г.
- ▶ Конкурсные проекты направляются по адресу: 191187, Санкт-Петербург, ул. Гагаринская, д. 6/1, Лит. А, офис ООО «СК «С.Э.Р.»
- ▶ E-mail: kvn@ser-spb.com
- ▶ Подробная информация о Конкурсе: www.ser-spb.com, 8 (812) 703-52-00

Лицензия МИО РФ № 000274. Аккредитация при Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом. Российский фонд федерального имущества. Фонд имущества С.-Петербурга. Сертификат по европейским стандартам качества EN 45013 и ISO 9001:2009

ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ОБСЛЕДОВАНИЕ И МОНИТОРИНГ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ГРАСТ
ГРУППА КОМПАНИЙ

192019 Санкт-Петербург, Хрустальная ул., 11
Тел.: 329-23-04, 329-23-05, admin@grast.spb.ru

Свидетельство о допуске СРО ПСЗ 17-05-12-079-П-016 от 17.05.2012

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 МИНИСТРА 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 Минстроя 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 РЦС-СПб:
Санкт-Петербург: (812) 326-2272, 326-2271, 325-5604

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

➔ По данным Комитета по строительству, по состоянию на 30 апреля 2014 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1 181 392,8 кв. м жилья.

Приморский район занял первое место по вводу квадратных метров: сданы в эксплуатацию 12 домов на 4357 квартир общей площадью 227 762,5 кв. м. Лидер прошлого месяца, Невский район, спустился на второе место с 8 домами на 3877 квартир общей площадью 186 333,3 кв. м. На третьем месте – новичок районной гонки – Выборгский район, где введено в эксплуатацию 165 321,5 кв. м (8 домов на 3403 квартиры). Город активно готовится к летнему туристическому сезону. В апреле 2014 года в Зеленогорске (пос. Ушково) построена гостиница. Новая гостиница на 21 место открыта в Невском районе. Также петербуржцы и гости города теперь смогут отдохнуть в малоэтажном коттеджно-гостиничном комплексе в пос. Солнечное.

В Санкт-Петербурге продолжается наращивание производственных мощностей. В Пушкинском районе проведена реконструкция здания ремонтно-механических мастерских, в пос. Металлострой введено в эксплуатацию здание производства строительных металлических конструкций. В Красногвардейском районе построен корпус металлообработки.

В Петродворцовом районе завершена реконструкция здания банка с надстройкой двух этажей. На Лодейнопольской ул. открыт банкетный зал выставочного конгрессного центра. На ул. Крыленко появился новый многофункциональный комплекс, на пр. Обуховской Обороны сданы в эксплуатацию комплексы складов.

Во Фрунзенском районе была проведена реконструкция здания магазина по продаже промышленных товаров, а в Петродворцовом – реконструировано здание под офисные помещения с магазином шаговой доступности. Также в апреле завершена реконструкция здания предприятия общественного питания на ул. Савушкина.

➔ Фонд имущества Петербурга 18 июня проведет аукцион по продаже земельного участка рядом с «Лакха-центром» площадью 0,97 га, ограниченного Лакхтинским пр. с юга, Круговой ул. с запада и с севера и территорией комплекса «Гарден-сити» с восточной стороны. Цена лота составит 79 млн рублей, шаг аукциона – 500 тыс. рублей. Заявки принимаются до 25 мая, сообщили в пресс-службе фонда.

Сейчас на участке расположены шесть расселенных жилых зданий площадью от 91,7 до 395,4 кв. м, признанных аварийными. Часть зданий входила в комплекс построек мызы Стенбока-Фермеров, известной как «мыза Лакха».

В фонде отметили, что здания не представляют исторической ценности, однако по условиям договора победитель должен будет согласовать необходимость разборки зданий с КГИОП. На строительство новых объектов победителю дается 42 месяца, при этом он должен будет восстановить внешний облик построек, формирующих уличный фронт застройки. Согласно ПЗЗ, на участке могут возводиться общественно-деловые и жилые здания высотой до 12 м с акцентами до 15 м. Данный лот продается с 2013 года, и за это время его стоимость снизилась на 18 млн рублей.

Металлурги отмерили инвестиции

Елена Большакова / Совет по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга одобрил проект ЗАО «МЕРА» по созданию в Колпино металлургического производства мощностью 350 тыс. тонн сортового проката в год. Инвестиции в проект составят около 7,5 млрд рублей.

ЗАО «МЕРА» работает на рынке Санкт-Петербурга с 2002 года и специализируется на закупке, переработке и экспорте лома черных металлов. Для создания завода компания создала отдельное юридическое лицо ООО «МЕРА-Сталь» и выкупила 13,5 га в промышленной зоне «Ижорские заводы» в Колпино. Строительство планируется начать во II квартале 2015 года, и в I квартале 2017 года ввести завод в эксплуатацию. Инвестиции в проект составят около 7,5 млрд рублей, 25% которых – собственные средства компании.

Завод будет производить 350 тыс. тонн арматуры строительного назначения диаметром от 10 до 40 мм, используя технологию ECR, которая обеспечивает выполнение плавки, разливки и прокатки в виде одного непрерывного и бесперебойного процесса. Технология Mi.Da компании «Даниели» существенно уменьшает производственные издержки завода и вдвое сокращает потребность в производственных площадях по сравнению с классическими заводами. Производственная площадь предприятия составит 23 тыс. кв. м, им будет создано около 250 рабочих мест.

После ввода завода в эксплуатацию компания надеется занять около 40% рынка сортового проката Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Начальник аналитического отдела ИК ЛМС Дмитрий Кумановский считает, что у предприятия есть возможность заполнить такую часть рынка. «Ориентация на строительный рынок «МЕРА-Сталь» сейчас позволит быстрее выйти на нужный уровень производства на фоне роста про-

даж новых квартир населению у строительных компаний в Санкт-Петербурге, на что повлиял резкий рост валюты в начале 2014 года, – говорит он. – Наличие своего дешевого сырья от учредителей позволит добиться синергетического эффекта: за счет вертикальной интеграции будет стабильный сбыт металлолома у поставщика и низкая себестоимость у производителя. В итоге выиграют обе структуры в группе компаний, что позволит успешнее конкурировать с трейдинговыми структурами крупных отечественных производителей – «Северсталь» (преобладающий поставщик на Северо-Западе), ММК (крупнейшая по доле сбыта продукции в России металлургическая компания) и НЛМК.

Генеральный директор агентства «Infoline-Аналитика» Михаил Бурмистров замечает, что данный сегмент отличается низкой маржинальностью. Кроме того, строители все больше используют другой вид арматуры – пластиковую, производя ее собственными силами. Господин Бурмистров опасается, что компания не сможет получить необходимый объем финансирования. Банки, говорит он, очень пристально рассматривают заявки на кредитование строительных проектов (в том числе производство строительных материалов), понимая, что строительство в Петербурге находится на историческом максимуме и вряд ли этот рынок продолжит быстро расти.

Дмитрий Кумановский согласен с тем, что рентабельность бизнеса не будет высокой. «Старт производства на «МЕРА-Сталь», хоть и по более современной

технологии Mi.Da, может окупаться не быстро, за 8-10 лет, поскольку для учредителей предприятия наибольшее значение имеет обеспечение стабильного сбыта лома, а не сиоиминутная прибыль», – добавляет он.

Для производства 350 тыс. тонн сортового проката в год «МЕРА-Сталь» понадобится 390 тыс. тонн металлолома, что может быть обеспечено существующими производственными мощностями ЗАО «МЕРА». Компания располагает несколькими площадками, производственный потенциал которых позволяет перерабатывать до 700 тыс. тонн лома в год. Отгрузка металлолома в 2013 году составила более 300 тыс. тонн.

справка

➔ По данным Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга, объем потребления арматурного проката в РФ в 2013 году составил 8,6 млн тонн, их них около 0,7 млн тонн приходится на СЗФО. Весь объем арматуры, потребляемой в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, ввозится из других регионов в основном компаниями «Северсталь» (комбинат в Череповце, 550 км от Санкт-Петербурга) и «НЛМК-Сорт» (Калуга, 860 км).

«Почта России» не успевает за логистикой

Татьяна Дятел / К 2017 году ФГУП «Почта России» построит в Петербурге дополнительный логистический центр на Софийской ул. и новый транзитный сортировочный узел в Пулковке. В развитие собственной инфраструктуры предприятие планирует инвестировать до 1,2 млрд рублей.

Эти меры позволят компании ускорить доставку и сортировку международных отправлений. Соответствующие планы уже одобрены на инвестиционном совете в Смольном. В рамках проекта комплексного развития почтово-логистической инфраструктуры в Петербурге ФГУП «Почта России» планирует построить новый транзитный сортировочный узел на участке в 5 га в аэропорту Пулково. Для реализации проекта оператор попросил от Администрации Петербурга помощи в согласовании земельной

и градостроительной документации. Выделение участка уже согласовано с управляющей компанией «Воздушные ворота Северной столицы», сообщила представитель проекта в Смольном председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк. Транзитный сортировочный узел будет заниматься обработкой отправлений, предназначенных для разных регионов России, а также подготовкой почтовых посылок для авиарейсов. Новый объект, вероятнее всего, заменит собой место международного почтового обмена (ММПО), которое уже несколько лет работает в Пулковке. Предполагается, что терминал будет введен в эксплуатацию в 2017 году. На площадке будут работать около 300 человек. Велика вероятность, что существующее ММПО в течение нескольких следующих лет будет удалено из Пулковки, поскольку

оно не вписывается в стратегию развития петербургского авиахаба. Кроме того, точка уже не соответствует реальным потребностям в отправке посылок. Именно здесь в 2011 году на таможенном досмотре полторы недели без движения лежали около 4 тыс. неоформленных посылок. Сложная ситуация сложилась после того, как почтовики приняли решение обрабатывать международную почту не в цехах Главпочтамта, а в непосредственной близости от аэровокзала – на Пулковской таможене. Тогда обстановку удалось разрядить, временно перебросив на сложный участок сотрудников таможи из других подразделений. Аналогичная ситуация произошла в прошлом году и в московских аэропортах, где таможенного отправления ожидали около 500 тонн международной почты. В этот раз российский оператор тоже связал проблему с нехват-

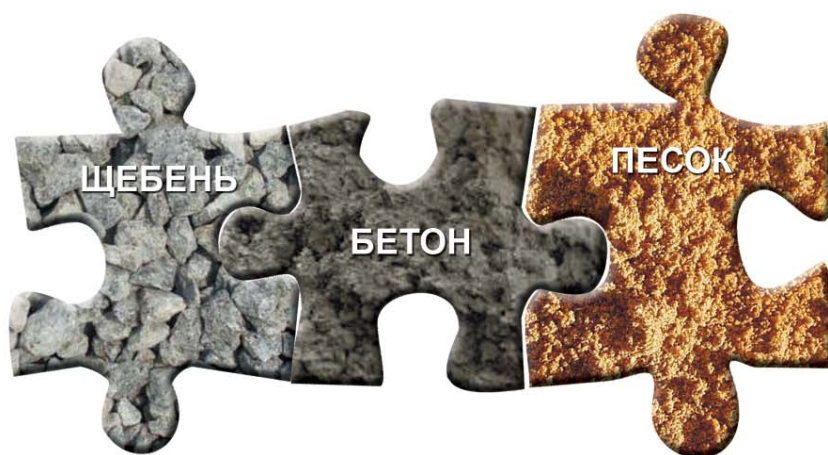
кой инспекторов, а также резким ростом заказов из иностранных интернет-магазинов. Скандал закончился тем, что Минкомсвязи отправило в отставку генерального директора «Почты России» Александра Киселева, а Генпрокуратура РФ возбудила в отношении почты 13 административных дел. Кроме того, для обеспечения полного цикла по сортировке международных отправлений оператор решил инвестировать средства в создание логистического почтового центра на базе уже существующего автоматизированного сортировочного центра (АСЦ), функционирующего с 2012 года. Завершить здесь строительство планируется к 2017 году. Площадь нового сооружения составит 29 тыс. кв. м, он будет находиться на Софийской ул., 81. Центр будет рассчитан на обработку более 400 млн почтовых отправлений в год, что соответствует планируемым объемам международной корреспонденции на 2022-2023 годы. В непосредственной близости от АСЦ уже в текущем году будет построено новое автотранспортное предприятие.



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

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА



С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!

ООО «Строй-Мастер» – лучшая строительная компания среднего и малого бизнеса

Определены финалисты конкурса «Строитель года – 2013». Подведены итоги. Оргкомитет конкурса отмечает, что значительный интерес компаний-участников вызвала в этом году номинация «Лучшая строительная компания среднего и малого бизнеса». Наибольшее количество претендентов среди строительных организаций было именно в этой номинации.

ООО «Строй-Мастер» на протяжении многих лет участвовало в данном конкурсе.

Лев Моисеевич Каплан, вице-президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, вручая диплом победителю, отметил: «Выбор победителя в данной номинации был самым сложным в связи с невероятно большим количеством претендентов. Трудно было принять решение. Но экспертная комиссия приняла решение о победе компании ООО «Строй-Мастер».

Компания за последние годы динамично развивалась:

- начинали с работ исключительно по нулевому циклу;
- далее выполняли работы в качестве субподрядчика при строительстве спортивных комплексов, промышленных предприятий, торговых центров и т. д.;
- на сегодняшний день компания вышла на уровень генерального подрядчика, в ряде случаев с выполнением функции Заказчика-Застройщика при строительстве жилых домов, бизнес-центров и других объектов капитального строительства.

Сегодня победа в конкурсе «Строитель года – 2013» – это прежде всего признание профессиональным сообществом компании ООО «Строй-Мастер» добросовестным и надежным участником строительного рынка.



➔ **Новым заместителем главы Комитета по строительству Санкт-Петербурга**, курирующим долевоое строительство, назначен Андрей Исаев. Соответствующий приказ подписан 5 мая председателем комитета Михаилом Демиденко, сообщает пресс-служба ведомства. Новый заместитель председателя комитета будет курировать Управление координации строительства, Управление контроля и надзора в области долевого строительства, а также подведомственное Комитету по строительству государственное учреждение СПб ГБУ «Управление строительными проектами». Андрей Исаев занимал различные должности в строительном комплексе Петербурга и Ленинградской области с 2006 года. С 2012 года руководил ГКУ «Управление строительства Ленинградской области».

➔ **Комитет по архитектуре и градостроительству правительства Санкт-Петербурга** проведет публичные слушания по проекту изменений в Генеральный план города. Проект изменений в Генплан опубликован на официальном сайте КГА. Предполагаемые поправки будут доступны для ознакомления с 8 по 28 мая, а непосредственно слушания пройдут с 28 мая по 4 июня текущего года.

➔ **Санкт-Петербург поможет Симферополю** с градостроительной политикой. Об этом губернатор Георгий Полтавченко говорил на встрече с главой столицы Крыма Виктором Агеевым. Господин Полтавченко сообщил, что специалисты, разрабатывающие стратегию социально-экономического развития города, могут поработать над аналогичным документом для Симферополя. «В плане – развитие градостроительной политики региона, – отметил градоначальник Северной столицы. – Не хотелось бы, чтобы Крым совершил те ошибки, которые мы совершили 20-30 лет назад». Кроме того, по его словам, петербургские предприниматели помогут подготовить школы столицы Крыма к новому учебному году. «К сентябрю планируем при участии ряда строительных компаний города Санкт-Петербурга осуществить подготовку нескольких школ к новому учебному году: проведение соответствующих ремонтных работ, обустройство спортивных площадок. Естественно, оснащение и оборудование, и учебниками», – сообщил Георгий Полтавченко.

Российским дорогам добавят гарантий

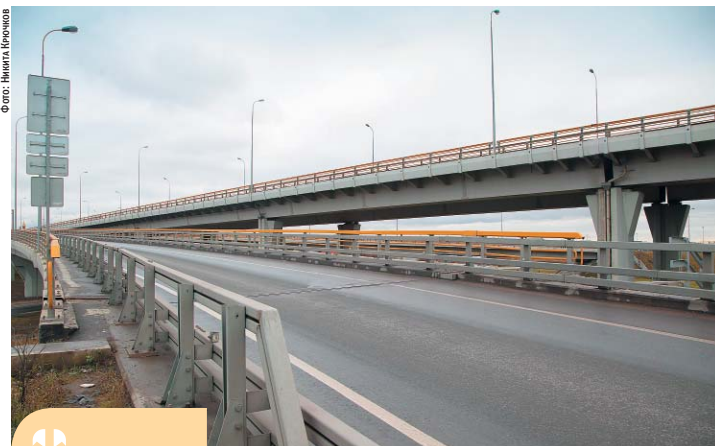
Максим Еланский / Подрядчиков дорожного строительства в законодательном порядке обяжут давать гарантию на проделанные работы. Предполагается, что нововведение позволит повысить качество новых и отремонтированных дорог и нивелировать коррупционную связку заказчика и исполнителя тендера. ➔

Депутаты Госдумы готовят законопроект по внесению поправок в ФЗ № 44 «О контрактной системе...». Согласно им, на законодательном уровне предлагается заставить дорожных строителей нести ответственность за проделанную работу. В частности, может появиться норма об обязательном введении требований к гарантийному сроку товара или работы, которые будут устанавливаться заказчиком дорожного тендера. На сегодняшний день эти гарантийные обязательства могут устанавливаться заказчиком при необходимости и при его желании.

Авторы законодательной инициативы предполагают, что нововведение положительно отразится на качестве сдаваемых в эксплуатацию новых дорог и отремонтированных старых. Также депутаты считают, что обязательства по гарантии снизят возможности коррупционной связки заказчика тендера и его исполнителя, когда победителем конкурса выбирается «своя» компания, не готовая выполнять работы качественно.

Сами сроки гарантий, вероятнее всего, будут взяты из другого законопроекта «зависшего» в Госдуме с 2013 года. Согласно ему, минимальная гарантия на земляное полотно дороги должна составлять десять лет, нижнего слоя покрытия полотна – пять лет, верхнего – от четырех лет и должна зависеть от условий эксплуатации дороги, внешней окружающей среды. Если в течение гарантийного срока в дороге, элементах ее обустройства или дорожном сооружении появится брак, строителей обяжут устранить его за свой счет. При этом гарантийный срок продлевается на то время, которое понадобилось для устранения выявленных дефектов уже после сдачи дороги или моста в эксплуатацию.

Между тем петербургские игроки рынка отмечают, что по большинству тендеров они и так проводят работы с гарантиями. По словам коммерческого директора «Генеральной строительной корпорации» Алексея Королева, они устанавливаются обычаями делового оборота. «За последние 20 лет государственных контрактов без гарантийных обязательств мне видеть



Фот.: Никита Врочнов

Нововведение положительно отразится на качестве сдаваемых в эксплуатацию новых дорог и отремонтированных старых

не довелось. Соответственно, инициатива депутатов ничего по делу не меняет в законодательстве и практике делового оборота. Также законопроект не отразится на соотношении основных игроков рынка на дорожных тендерах. Количество участников может измениться при усилении роли и положения антимонопольной службы по отношению к отраслевым регуляторам, но пока этого не прогнозируется», – отмечает господин Королев.

Специалист добавляет, что сейчас совершенствуются материалы и технологии – изменяются и гарантийные сроки. В частности, на верхний слой дорожной одежды гарантия в среднем пять лет, она близка к нормальному сроку эксплуатации – 5-7 лет, когда необходимо заменять верхний слой или производить иные виды работ. На качество дорог влияют также и качество их эксплуатации. Резервы качества скрыты в технологическом регулировании, технических стандартах и регламентах строительства и эксплуатации.

По мнению аналитика УК «Финам Менеджмент» Дмитрия Баранова, инициатива депутатов своевременна, но не сможет качественно решить одну из двух основных бед России, обозначенных еще классиком. «В большинстве случаев заказчик не будет отслеживать гарантированное состояние качества дорог. Ему выгоднее разыграть новый тендер на деньги, выделенные федеральной или региональной казной. Кроме того, дорожная компания, если проект крупный, а сама она не имеет серьезной репутации, чтобы не ремонтировать дорогу еще раз и за свой счет, просто уйдет с рынка, приняв решение о банкротстве», – резюмирует эксперт.

цифра

более 500

млрд рублей – объем финансирования дорожного строительства в РФ

КРУГЛЫЙ СТОЛ
20 мая 2014
12.00

Место проведения: Санкт-Петербург,
Лермонтовский пр., 13
(Контактный центр строителей)



Круглый стол проводится при поддержке Контактного центра строителей

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Мой дом – моя крепость»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Что сегодня считается безопасным жильем – речь не только о системах предотвращения доступа в жилье нежелательных лиц и системах предупреждения пожаров, но и о качестве используемых материалов.
- Высотные дома и их безопасность с точки зрения пожарной безопасности.
- Что включает в себя необходимый минимум работ по обеспечению жилья атрибутами безопасности?
- Во сколько обходится содержание систем безопасности жителям дома?
- Как влияет на стоимость жилья огороженный двор, наличие консьержа, современных систем видеонаблюдения и т. п.?



КОНКУРС НА ЗАМЕЩЕНИЕ ВАКАНТНОЙ ДОЛЖНОСТИ

В связи с расширением и развитием деятельности ЗАО «Строительная компания «ИРБИС» объявляет конкурс на замещение новых вакантных должностей:

- Директор департамента подрядных работ и контрактов
- Директор департамента проектирования

Требования, предъявляемые к кандидатам:

- Высшее профессиональное образование, направление «строительство»;
- Дополнительное экономическое образование приветствуется;
- Стаж работы в строительстве не менее 10 лет;
- Стаж работы на руководящих позициях не менее 3 лет;
- Уверенный пользователь ПК, MS Office, знание профессиональных программ Auto CAD, Smeta WIZARD, MS Project;
- Владение английским языком на разговорном уровне будет вашим преимуществом.

Правила подачи заявок на участие и перечень необходимых документов – на официальном сайте компании www.irbiscompany.ru или по телефону (812) 677-66-70, 8-800-333-15-50 (звонок по России бесплатный). Заявки на участие в конкурсе принимаются до 6 июня 2014 года включительно по электронной почте ok@irbiscompany.ru и в офисе компании по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тобольская, 6. Контактные лица: Афиимова Ольга и Гусева Ксения.

Если Вы готовы развиваться в сфере профессионального управления инвестиционно-строительными проектами, работать и зарабатывать, ориентированы на результат, мы ждем вас!

Реклама

Реклама

Смольный ищет китайских инвесторов

Кристина Бескровная / Администрация Петербурга вслед за открытием представительства в Монако намерена запустить инвестплощадки в трех городах Китая. Эксперты считают, что улучшать имидж города следует иными путями, а для контактов с инвесторами достаточно иметь электронный адрес. ➔

Комитет по инвестициям Петербурга создаст представительства в трех китайских городах – Пекине, Гуанчжоу и Шанхае, сообщили в пресс-службе ведомства. Оператором площадок станет китайская инвестиционная компания «Хуа Бао», которая реализует ряд проектов в Петербурге (рестораны китайской кухни «Нихао», коттеджный поселок

аналогичные структуры в ближайшие полгода планируется создать также в Лондоне, Хельсинки и Дубае. Представительства создаются на безвозмездной основе, отметили в Смольном.

В Комитете по инвестициям уверены, что площадки необходимы для информирования бизнеса об инвестиционных возможностях Петербурга.

Инвестпривлекательность города, по словам экспертов, определяется не количеством площадок в разных городах мира

«Мариинская усадьба», дом бизнес-класса Pushkin House и комплекс таунхаусов «Есенин Village»).

В марте подобная инвестплощадка была открыта в Монако. В Смольном рассказывают, что уже несколько компаний из Монако заинтересованы в реализации проектов в Петербурге, и среди них транснациональная корпорация Barclays, партнеры банка Rothschild. Всего представительство за время работы проконсультировало около 40 компаний. В перспективе

Генеральный директор НП «Санкт-Петербургское внешнеэкономическое бюро» Дмитрий Учитель согласен с позицией комитета. Он считает, что создание инвестиционных площадок за рубежом является эффективным инструментом для привлечения инвестиций в город. «Иначе выиграть острую борьбу за иностранный капитал на мировом рынке и обеспечить его должный количественный и качественный приток крайне сложно», – уверен господин Учитель.

С коллегами не согласен управляющий партнер юридической фирмы «Дювернуа Лигал» Егор Носков. Он подчеркивает, что инвестиционная привлекательность города определяется, скорее, развитым законодательством, оперативным реагированием городских служб на обращения инвесторов, общей благоприятной экономической ситуацией в стране, а не количеством площадок в разных городах мира. «В эпоху Интернета достаточно иметь электронный адрес, с которого оперативно, толково и на хорошем английском отвечать на вопросы инвесторов. Это будет полезнее, чем представительства в разных интересных для посещения чиновниками местах, которые к тому же не гарантируют практической помощи», – говорит господин Носков.

цифра

40

компаний проконсультировали на инвестплощадке Петербурга в Монако с момента ее открытия в марте

АСИ инфо НОВОСТИ

➔ **Российский аукционный дом** займется реализацией имущества банков, признанных банкротами, сообщает пресс-служба аукционного дома. АСВ подвело итоги конкурса среди операторов электронных площадок на право оказания услуг по продаже имущества ликвидируемых банков, и РАД вошел в число операторов, отобранных для работы по этому направлению.

➔ **Компания «ЮИТ Санкт-Петербург»** объявила о скором открытии продаж в новом жилом комплексе «Тойве», строящемся в центральной части Красногвардейского района на Республиканской ул., 22, рядом со станцией метро «Новочеркасская». Как сообщили в пресс-службе компании, 13-этажное здание комплекса строится в стиле «сталинский ампири», характерном для застройки проспектов и площадей в этом районе. В ЖК «Тойве», состоящем из 7 секций, запроектировано 486 квартир общей площадью 25 тыс. кв. м. На первом этаже здания предусмотрено 14 коммерческих помещений.

➔ **В Петербурге открылся новый супермаркет** сети «Азбука вкуса». Он разместился в торговом центре APRIORI на Большом пр. П.С. 58, и стал шестым магазином сети в Петербурге. Общая площадь супермаркета – 515 кв. м. В конце апреля сеть запустила первый магазин в Ленинградской области – г. Всеволожск, ул. Героев, 17. До конца года запланировано открытие еще не менее трех магазинов в Петербурге.

ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Поставка и обслуживание справочно-правовых систем **КонсультантПлюс**

- Заказ нормативных и технических документов
- Проведение семинаров для бухгалтеров
- Услуги правового консалтинга
- Подписка на периодические издания

680 - 2000

Ваше Право - Эксперт по праву!

Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

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

БЭСКИТ®
21 год
экспертной деятельности

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

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

Строители определились с президентом

Руководить Национальным объединением строителей в ближайшие два года будет Николай Кутын, экс-глава «Ростехнадзора», генеральный директор ОАО «Трансинжстрой». Именно его кандидатура была поддержана большинством голосов на VIII Всероссийском съезде НОСТРОЙ. Подробности в репортаже Екатерины Костиной. ➔

VIII Всероссийский съезд НОСТРОЙ проходил в гостинице «Славянская» в Москве. Всего в его работе приняли участие 250 представителей СРО из 273 организаций, зарегистрированных на территории России.

С приветственным словом к делегатам съезда обратился Леонид Ставицкий, первый заместитель министра строительства РФ. Чиновник отметил, что впервые в этом году на совете по инновационному развитию экономики при президенте РФ об институте саморегулирования заговорили как об инструменте, помогающем решать важные государственные задачи. Министру строительства и ЖКХ совместно с НОСТРОЙ было поручено до конца 2014 года обеспечить гармонизацию российских и европейских стандартов (еврокодов) с целью применения новейших технологий и материалов. Также национальное объединение должно принять активное участие в разработке стратегии инновационного развития строительной отрасли. Этот факт, по мнению господина Ставицкого, открывает новые возможности перед институтом саморегулирования. «Профессиональному сообществу дается еще один шанс, чтобы доказать свою сопричастность и способность решать наиболее актуальные задачи строительного рынка совместно с государством», – прокомментировал Леонид Ставицкий, желая всем на съезде «правильного выбора будущего президента».

Вообще фраза «правильный выбор президента» проходила красной нитью через все выступления.

Так, Алексей Русских, председатель Комитета по земельным отношениям и строительству ГД РФ, поблагодарил Ефима Басина, добровольно написавшего заявление об отставке с поста президента НОСТРОЙ, за огромный вклад в становление саморегулирования в строительстве. «Уверен, что новый достойный президент будет выбран на этом съезде. Я же как председатель профильной комиссии в Госдуме могу гарантировать, что мы создадим все законодательные условия, чтобы вывести систему саморегулирования на действительно качественный уровень», – подчеркнул Алексей Русских.

Свою признательность Ефиму Басину, а также «надежду на дальнейшее развитие строительного саморегулирования» выразил и Владимир Яковлев, президент Российского союза строителей.

Елена Николаева, первый заместитель председателя Комитета ГД РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, отметила, что является последовательным сторонником того, что только профессиональные организации могут развивать отрасль. Однако СРО нужно на деле доказать свою дееспособность, иначе исполнительная власть может вновь «переметнуться» к лицензированию.

Выслушало профессиональное сообщество и Сергея Карпова, недавно избранного координатора СРО Крыма и Севастополя. Он сообщил, что строители этого региона в настоящее время находятся на перепутье и в своеобразной информационной блокаде: они не знают, какому ведомству сдавать вновь построенные дома, по каким нормативам жить – по украинским или российским, и что вообще такое саморегулирование, в которое «звуют» их российские коллеги.

Николай Кутын заявил, что уже в мае будет проводиться региональные окружные конференции, где участники смогут обсудить пакет предложений правительству и ГД РФ от профессионального сообщества

«Забудьте все украинское законодательство, теперь у вас есть российское. Все у вас будет. Мы обратились к вашему руководству и окажем необходимую помощь», – красноречиво заявил Ефим Басин, чем вызвал в зале бурные аплодисменты. Надо сказать, что овации вслед за комментариями господина Басина на этом съезде звучали довольно часто. Экспрезидент НОСТРОЙ был довольно активен и прямолинеен.

В своем отчете о пятилетней работе Национального объединения строителей Ефим Басин подчеркнул, что, «несмотря на критику с официальных трибун в адрес института саморегулирования, мы осознавали себя как единое профессиональное сообщество». По его словам, сформировалась правовая база и организационная структура саморегулирования, установлено эффективное взаимодействие с профильными органами исполнительной и законодательной власти.

«Результатом нашей работы явилось признание НОСТРОЙ центром профессиональной компетенции. За пять лет мы сумели обновить массив нормативно-технической документации. Из 70 СНиПов более половины – 40 – было профинансировано и обновлено НОСТРОЙ. Активно идет актуализация еврокодов, уже разработано 55 актуализированных документов. Кроме этого, принято 156 стандартов НОСТРОЙ, а 110 находятся в разработке», – отчитался Ефим Басин.

В заключение он отметил, что когда недавно созданное Министерством строительства и ЖКХ познакомится с профессиональным сообществом поближе, оно убедится, что «саморегулирование – неплохая идея».

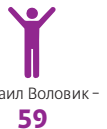
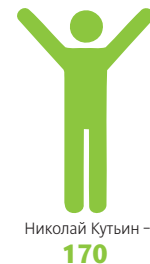
В итоге представители СРО утвердили данную информацию и перешли к наиболее важному вопросу VIII Всероссийского съезда – выборы нового президента НОСТРОЙ.

Николай Кутын, выступая перед делегатами VIII Всероссийского съезда СРО, в первую очередь поблагодарил всех за поддержку. Он еще раз подчеркнул, что против революций, а выступает за эволюционный путь развития института саморегулирования. Николай Кутын сказал: «Совместно с Министерством строительства и Госдумой мы сумеем за этот год сделать многое для укрепления и становления системы саморегулирования в строительстве. Давайте соберемся и продолжим работу так, чтобы созданная система трансформировалась, а не разрушалась. Давайте объединяться и двигаться вперед». Новый президент НОСТРОЙ заявил, что уже в мае будут проводиться региональные окружные конференции, где участники смогут обсудить пакет предложений правительству и ГД РФ от профессионального сообщества.

«Я знаю вас как делового человека. Вы сказали о преемственности в институте саморегулирования. Подтвердите еще раз, что людям, которые сейчас трудятся в НОСТРОЙ, не придется менять работу», – все еще на правах хозяина спросил Ефим Басин.

Николай Кутын заверил, что работа на благо строительной отрасли продолжится с тем составом НОСТРОЙ, что есть, никаких кадровых перестановок он совершать не намерен. «Я надеюсь, что на деловом уровне у нас продолжится сотрудничество с теми, кто уже работает в национальном объединении», – заключил он.

Как голосовали за кандидатов на должность президента НОСТРОЙ (количество делегатов съезда)



Источник: НОСТРОЙ

МНЕНИЕ



Илья Пономарев, руководитель аппарата НОСТРОЙ:

– Я разделяю позицию Николая Кутына по поводу дальнейшего функционирования аппарата НОСТРОЙ, который не должен быть политизированным органом. Он должен быть органом, исполняющим решения, принятые советом НОСТРОЙ. При этом совет совместно с комитетами национального объединения должны превратиться в регламентно работающую машину. Тогда исчезнут случаи, когда аппарат вынужден заполнять нишу не принятых решений некими своими квазирешениями, за что нас постоянно и критикуют. Но пока у нас не было такой возможности. Мы будем переходить к такой схеме работы, но это уже вопрос завтрашнего дня.



Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по СЗФО, депутат Государственной Думы РФ:

– Северо-Западный федеральный округ первым выдвинул Николая Кутына кандидатом на пост президента Национального объединения строителей. НОСТРОЙ как система саморегулирования в целом нуждается в серьезном реформировании. Избрание Николая Кутына даст саморегулированию в строительстве еще один шанс доказать свою дееспособность. Со своей стороны, хочу отметить, что законодатели готовы работать с обновленным НОСТРОЙ. Отдаю себе отчет в том, что перед нами стоят серьезные, ответственные задачи и нам совместно усилиями придется много поработать в сфере законодательного обеспечения института саморегулирования. Предстоит огромная экспертная работа по совершенствованию норм Градостроительного кодекса, в том числе в области саморегулирования. Уверен, что теперь НОСТРОЙ активно включится в эту работу.

Николай Кутьин:

«Саморегулирование должно стать опорой российской системы управления»

Лидия Горборукова / Николай Кутьин, вновь избранный президент Национального объединения строителей, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал, что он противник революций, а выступает за эволюционный путь развития саморегулирования в строительстве. ➔

— Какие задачи вы как новый президент НОСТРОЙ ставите перед саморегулируемыми организациями?

— Сейчас в НОСТРОЙ зарегистрировано 273 СРО. С одной стороны, я являюсь генеральным директором строительной компании «Трансинжстрой», которая входит в СРО, и одновременно я избран президентом Национального объединения строителей. Соответственно, я вправе судить о двусторонних задачах. Для меня как руководителя крупной организации на строительном рынке система саморегулирования должна быть привлекательной, понятной, ясной, помогающей в моей повседневной работе. С другой стороны, как вновь избранному президенту НОСТРОЙ мне предстоит решать более высокие задачи. И в этой связи саморегулирование должно стать опорой всей российской системы управления. Именно посредством института саморегулирования устанавливаются нормы и правила, обеспечивается выполнение важнейших задач — безопасное ведение работ, качественное строительство и т. д. Для того чтобы этот механизм заработал в полной мере, сегодня требуется внесение изменений в законодательство, которое усилит основы саморегулирования как общественного института. Злые языки на Западе говорят, что у нас нет демократии. Последний Всероссийский съезд НОСТРОЙ показал обратное — демократия есть. Выборы проходили очень сложно. Было много претендентов, много обсуждений. Никто не может сказать, что было единодушное голосование. Уверен, что в будущем именно саморегулирование станет демократическим институтом нового формата. И для меня как президента НОСТРОЙ важнейшей задачей является его развитие.

— Какими принципами вы будете руководствоваться на посту президента НОСТРОЙ?

— Я считаю, что президент НОСТРОЙ обязан присутствовать на окружных конференциях, потому что именно на них обсуждаются самые важные задачи о развитии профессионального сообщества. Если президент что-то предлагает, то он должен делать это лично, иначе получится эффект испорченного телефона. Если он сам не слышал, о чем говорили на окружных конференциях, то это интерпретация. Поэтому только постоянное участие президента в жизни саморегулируемого сообщества обеспечит правильную связь с внешним миром, правительством РФ, федеральными органами исполнительной власти, Государственной Думой и другими организациями. Президент НОСТРОЙ должен представлять интересы строителей, слыша их просьбы из первых уст и понимая их. Мнения участников строительного рынка должны суммироваться и представляться как открытая платформа, на основе которой будут приниматься дальнейшие стратегические решения в органах законодательной и исполнительной власти.

Я считаю очень важной в своей работе полную открытость. Нам сегодня нужно



делать так, чтобы любое предложение, которое поступает в совет НОСТРОЙ, быстро распространялось среди всех участников СРО. В идеале по каждому конкретному вопросу должны иметь возможность высказаться окружные конференции. И суммируя эти предложения, уже голосовать на совете. Иначе возникают справедливые оттенки недовольства, когда вопросы решаются за кулисами. Еще раз

Я считаю очень важной в своей работе полную открытость. Нам сегодня нужно делать так, чтобы любое предложение, которое поступает в совет НОСТРОЙ, быстро распространялось среди всех участников СРО

подчеркну, я выступаю за полную открытость, ясность принимаемых решений, каждое из которых заведомо должно быть распространено среди всех участников СРО, чтобы каждый мог выразить свое мнение.

— Рассматриваете ли возможность уйти с поста генерального директора строительной компании и полностью посвятить себя работе в национальном объединении?

— Хочу заметить, что у меня нет личного бизнеса. Поэтому если возникнут противоречия между работой в НОСТРОЙ и руководством в ОАО «Трансинжстрой», то я напишу заявление об увольнении и полностью сконцентрируюсь на работе в Национальном объединении строителей. Противоречий точно не будет. Поверьте,

я буду работать. Нам предстоит сложный год. Я надеюсь, что все СРО будут работать эффективно, качественно. Потому что-то, что сегодня есть, — это хороший базис, именно его нужно развивать и двигать вперед. Для этого должен работать не только президент, нужны общие усилия: важно, чтобы к решению задач подключились и совет, и комитеты НОСТРОЙ, и саморегулируемые организации.

— Кто станет вашими ближайшими соратниками в достижении тех целей, о которых вы сказали? Будут ли изменения в кадровом составе НОСТРОЙ?

— Я хочу подчеркнуть, что система саморегулирования будет продолжать свою работу в том составе, что есть: есть избранные координаторы по округам, есть председатели комитетов НОСТРОЙ, и есть сформированный совет. Это и есть моя команда. Они уже знают, что делать. Вопрос в одном: правильно поставить задачи и вовремя спросить отчет об их исполнении, чтоб была ответственность. На прошедшем Всероссийском съезде СРО в строительстве по всем основным вопросам отчитывался руководитель аппарата НОСТРОЙ, но это неправильно. Отчет должен делать президент, потому что он говорит о результатах работы, которую

ему доверили. В этом случае понятна эффективность. Я администратор, руководитель. Я понимаю, как построить систему, чтобы она была работающей. Как я уже сказал на съезде, я выступаю за эволюцию, а не революцию. Надо использовать фундамент, который есть, и строить будущее на нем.

— Представители СРО задают много вопросов по формированию членских взносов. Будут ли они снижаться или, наоборот, расти?

— Я сторонник, чтобы этот вопрос рассматривался постоянно. Твердо установленная планка в отношении размеров членских взносов — это абсурд. Например, мы утвердили бюджет на 2014 год, поделили его на количество членов и поняли, кто сколько должен внести. Мы направляем предложения в СРО, они смотрят их эффективность, соглашаются или дают свои замечания. Это нормальная работающая система. Взносы — это не стабильная величина. Она зависит от тех задач и бюджета, который есть у национального объединения. В кризисных ситуациях взносы могут снижаться, и, наоборот, при росте наших возможностей можно увеличить и взносы.

— Вы говорите о выстраивании диалога между профессиональным сообществом и государственной властью. С каким первым предложением вы готовы выйти?

— У нас уже сформирован пакет предложений. Но для того чтобы я уверенно представил его представителям власти, мне нужно обсудить наработки на окружных конференциях НОСТРОЙ. Важно, чтобы это было консолидированное решение. Я надеюсь, что за май — начало июня мы обсудим все предложения, вычленим главные и представим их на суд Государственной Думе, Федеральному Собранию, Министерству строительства, правительству РФ и другим.

Диалог с властью уже есть. Когда я давал согласие на то, чтобы баллотироваться в президенты Национального объединения строителей, то прежде всего я убедился, возможно ли это. Если бы я почувствовал, что невозможно, то не стал бы этого делать. Это большая ответственность. Если ты ее берешь на себя, то должен понимать, исполнишь обязательство или нет. Я считаю, что нам это по силам.

Внутри профессионального сообщества есть определенные разногласия, но они носят технический характер. Я надеюсь, что мы их нивелируем. Главное, не задерживаться, а двигаться вперед.

цифра

273 СРО

сейчас зарегистрировано в Национальном объединении строителей

Запрет договоров долевого участия обрушит рынок жилищного строительства

Станислав Мацелевич, председатель совета директоров ООО «Страховая инвестиционная компания», считает, что запрет договоров долевого участия вызовет резкий спад на рынке жилищного строительства и в ряде других отраслей экономики. Своей точкой зрения на назревающую проблему он поделился с читателями газеты. ➔

По словам Станислава Мацелевича, сегодня строительство жилья на 70% финансируется из средств дольщиков. В 2013 году они вложили в жилищное строительство более 1,3 трлн рублей. Запрет договоров долевого участия, по его словам, вызовет резкий спад на рынке жилищного строительства и в ряде других отраслей экономики.

Специальные счета для привлеченных застройщиками средств и банковский контроль за их расходованием защищают дольщиков гораздо меньше, чем уже работающее страхование ответственности застройщиков, уверен эксперт. «Если банковский контроль будет формальным, то он лишен смысла. Реальный же банковский контроль обойдется застройщикам, а следовательно, и дольщикам непомерно дорого», – сокрушается господин Мацелевич.

Возможность внести денежные средства на покупку жилья на этапе его строительства позволяет гражданам получить квартиру по привлекательной цене, а застройщикам – решить проблему финансирования стройки в условиях дороговизны и слабой доступности банковских кредитов.

Сегодня строительство жилья на 70% финансируется из средств дольщиков. Запрет договоров долевого участия вызовет резкий спад на рынке жилищного строительства и в ряде других отраслей экономики

Однако недавно Агентство стратегических инициатив, а вслед за ним Минстрой России озвучили предложения по радикальному изменению системы финансирования жилищного строительства, рассказывает Станислав Мацелевич. «Часть этих предложений должна вступить в силу уже с 1 января 2015 года. В частности, предлагается размещать привлеченные застройщиками средства на специальных, так называемых номинальных счетах. Контроль за целевым расходованием средств с таких счетов будет осуществляться банками, – отмечает господин Мацелевич. – Далее, будет запрещено заключение договоров долевого участия в строительство. Их заменят предварительные договоры купли-продажи квартир в строящихся домах. При этом по таким договорам застройщик сможет взять от покупателя квартиры только задаток в объеме не более 10% от ее стоимости. Остальная часть стоимости квартиры может быть уплачена только после введения дома в эксплуатацию».

Авторы идеи полагают, что в результате ее реализации в стране исчезнут обманутые дольщики, а строительство жилья будет осуществляться главным образом за счет проектного финансирования банками.

Однако большинство участников рынка жилищного строительства, по словам Станислава Мацелевича, придерживается иного мнения. Так, 28 апреля 2014 года Национальное объединение застройщиков провело видеоконференцию по данному

вопросу с участием представителей банков, страховых компаний, строительного бизнеса из целого ряда регионов страны. Большинство участников конференции крайне отрицательно отнеслись к идее отмены долевого участия в строительстве, отмечает эксперт.

«По мнению руководства крупнейшего в стране застройщика – группы компаний «СУ-155», реализация этих идей убьет массовое жилищное строительство в нашей стране», – приводит мнение коллег господин Мацелевич. Он уверен, что радикально поменяется вся экономика жилищного строительства. «Сегодня строительство жилья финансируется на 10% за счет собственных средств застройщиков, на 20% – за счет банковских кредитов, а на 70% – за счет взносов по договорам долевого участия в строительство», – делится данными эксперт.

Так, в 2013 году в стране было заключено более 6 млн договоров долевого участия в строительстве, на их основании в жилищное строительство было привлечено более 1,3 трлн рублей. «Если предложением будет придана форма закона, лишь 10%

даст семь рабочих мест в других отраслях. В целом на смену стагнации в экономике в результате этого может прийти полноценный кризис, полагает эксперт.

Высказывается мнение, что отмена долевого участия в строительстве с заменой его проектным финансированием банков лоббируется банкирами и выгодно им. На самом деле это не так, считает господин Мацелевич. Банку гораздо удобнее выдавать ипотечные кредиты гражданам-дольщикам, чем осуществлять проектное финансирование девелоперов, заключает эксперт.

«Так, представитель Сбербанка заявил, что они считают риски, связанные с поручительством за застройщиков, гораздо более высокими, чем при ипотечном кредитовании дольщиков – физических лиц, – приводит мнение коллег Станислав Мацелевич. – При ипотечном кредитовании должниками банка становятся физические лица, которые отвечают всем своим имуществом безотносительно к тому, будет ли в действительности построен дом, и которые по закону не могут обанкротиться и списать с себя долги перед банком».

Эксперт поясняет, что в настоящее время закон предусматривает банковское поручительство как один из способов обеспечения ответственности застройщиков

перед дольщиками. Выдача кредита и выдача гарантии (поручительства) для банкира – примерно одинаковые процедуры. Гарантия и поручительство рассматриваются как отложенный по времени кредит.

«Несколько месяцев действия закона показало, что ни один из банков не желает массово поручаться за застройщиков. Если бы не существовало альтернативы в виде страхования ответственности, застройщики столкнулись бы с большой проблемой, – считает господин Мацелевич. – Так что можно считать, что эксперимент по проектному финансированию застройщиков уже поставлен, и результат его отрицательный».

Эксперт также отмечает, что суды всегда признавали недействительными предварительные договоры купли-продажи еще не построенных квартир по причине невозможности четко определить объект договора. Законопроект не решает эту проблему.

По вопросу же о размещении привлеченных застройщиками средств на специальных счетах и банковском контроле за ними господин Мацелевич говорит следующее: «Если контроль банка будет формальным – банк будет отслеживать только назначения платежей, указанные застройщиком в платежных поручениях, – он лишен смысла. В таком виде он не препятствует застройщику отправить деньги с верной формулировкой, а затем обналчить их, либо письмом просить контрагента зачесть эти средства в счет долга по другим обязательствам, либо вернуть застройщику на другой счет в другом банке. Можно легко придумать еще с десяток способов обойти этот контроль. При этом не предусматривается ответственность банка за ненадлежащее исполнение контроля. Такой контроль защищает дольщиков гораздо меньше, чем уже существующее страхование ответственности застройщиков. Если же банк будет обязан осуществлять полноценный реальный контроль, это потребует привлечения банком специализированной организации, которая будет отслеживать фактические объемы выполненных работ, соответствие цен рыночным, поступление на стройплощадку материалов и многое другое. Но такой контроль очень дорого обойдется застройщикам, а значит, и дольщикам. Согласно мировому опыту, около 5%, то есть гораздо дороже работающего в настоящее время механизма страхования ответственности застройщиков».

Авторы идеи полагают, что осуществляя такой контроль, банки нарабатывают опыт, который поможет им впоследствии перейти к проектному финансированию стройки.

Но Станислав Мацелевич считает, что на самом деле банки не занимаются проектным кредитованием не потому, что не имеют в этом опыта, а потому, что имеют опыт, и он отрицательный. «Непонятно, зачем понадобилось ломать действующую систему, – сокрушается господин Мацелевич. – Закон 214-ФЗ снял большую часть проблем, связанных с защитой интересов дольщиков. Он эффективно защищает покупателей от двойных и тройных продаж квартир. Он запрещает привлечение средств дольщиков до получения застройщиком разрешения на строительство и прохождения проектом экспертизы, которая проверяет в том числе и наличие техусловий на подключение дома к внешним сетям. Это также существенно снижает риск того, что дом не будет построен».

Успешным дополнением, по его словам, стало страхование ответственности застройщиков перед дольщиками. Причем оно не вызвало существенного роста цен на жилье или коллапса на рынке жилищного строительства, как это предсказывали некоторые. Страхование было введено совсем недавно – с начала этого года. «Может быть, не стоит ставить над жилищным строительством новый эксперимент в условиях, когда экономика страны и без того испытывает сложности?», – вопрошает эксперт.



**интервью**

Мария Голубева: «Невский район прирастет благодаря развитию застроенных территорий»

Мария Голубева, административный директор ГК «Единые решения», рассказала о том, что основная ставка при развитии Невского района будет делаться на редевелопмент территорий, входящих в его состав. ➔

— Преодолеет ли Невский район стереотипы, связанные с тем, что это промышленная и неблагоприятная с экологической точки зрения территория?

— С моей точки зрения, Невский район особенный и уникальный. Во-первых, это единственный район, который расположен на обоих берегах Невы. Во-вторых, по размеру он очень крупный. Если смотреть на него сквозь историю, то изначально это был даже не район, а промышленный пригород, где в основном развивались различные производства. После войны в Невском районе начало активно строиться жилье. Однако район все равно продолжал оставаться пусть уже не чисто промышленной, но все же довольно унылой окраиной, имеющей плохую транспортную доступность и слабо развитую инфраструктуру. С 90-х годов прошлого столетия ситуация коренным образом стала меняться. Стала улучшаться транспортная доступность данной территории, внутри нее появились точки притяжения, например Ледовый дворец, существование которого значительно изменило и оживило весь район. Начали строиться массовое жилье и социальная инфраструктура. Стали развиваться различные зеленые зоны, без которых, по сути, промышленный Невский район невозможно оживить. Безусловно, среди проблем, которые требуют дальнейшего решения, на первом месте стоят экологические. Естественно, промышленные предприятия из Невского района следуют выводить подальше от жилых кварталов. А освободившиеся участки подвергать редевелопменту. В более активном развитии нуждается и транспортная система. Но эти задачи не новые, в отношении Невского района они у всех на слуху — и у власти, и у девелоперов.

— То, что Невский район расположен по обоим берегам Невы, является плюсом данной территории либо, наоборот, мешает ее планомерному развитию?

— Скорее, это особенность данного района. Замечу, что за много лет он не был расформирован, а его территория не была поделена между другими административными единицами. Конечно, расположение на двух берегах влечет за собой определенные трудности. Особенно это сказывается на функционировании транспортной инфраструктуры. Здесь находятся три переправы через Неву — Большой Обуховский (Вантовый), Володарский и Финляндский железнодорожный мосты. Этого явно недостаточно, поэтому, как я уже говорила, первоочередное значение для данной территории, наряду с экологией, имеет развитие транспортной инфраструктуры.

Несмотря на это, одной из особенностей Невского района является его, в прямом смысле, самодостаточность. Людям не нужно выезжать из него, чтобы вести полноценную жизнь день за днем. Внутри



самой территории сконцентрированы производственные объекты, на которых можно найти работу. В Невском районе легко найти недорогое массовое жилье, так как рынок довольно насыщен. Также поблизости находится множество торговых развлекательных комплексов, среди которых есть крупные — Ледовый дворец, ТК «МЕГА» и т. д.

— Какие территории Невского района, на ваш взгляд, обладают наибольшим потенциалом для развития?

— Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга готовит новые предложения по развитию застроенных территорий. Основной упор как раз и делается на Невский и Кировский районы. Действительно, здесь расположена застройка, которая активно «штамповалась» в 70-80-х годах прошлого века. Среди территорий, пригодных для редевелопмента, например, можно отметить Дальневосточный пр., который уже начали освобождать от промышленных предприятий. Еще несколько лет назад это была полумертвая зона для развития. Сейчас производства с этой территории начинают выводить, участки очищаются, меняется их назначение по Генплану. В связи с этим у данной территории довольно большие перспективы, именно она будет активно развиваться и застраиваться. В 2013 году участки уже выставились на торги под жилье. Также здесь предусмотрена и общественно-деловая застройка.

Нуждается в редевелопменте и пр. Обуховской Обороны, который необходимо перестроить, чтобы район задышал.

Кроме этого, все ждут, когда наконец-то начнется реализация проекта IT-парка на базе Санкт-Петербургского государ-

ственного университета телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича. Развитие этой территории севернее ул. Новоселов было анонсировано в 2007-2008 году, но пока так и не было начато. Кроме самого IT-парка на данном участке предполагается возведение жилья, социальных и спортивных объектов, коммерческой недвижимости. В прошлом году в Петербурге поменялся строительный аппарат, девелоперы надеются, что город вернется к вопросу развития данной территории.

— Как обстоит ситуация с развитием объектов коммерческой недвижимости в Невском районе?

— Как бы это удивительно ни звучало, но их не хватает. Для сравнения, в Приморском районе, где идет более активное жилищное строительство, наблюдается перенасыщение объектами коммерческой недвижимости. А Невский район, который имеет под боком такие крупные торговые комплексы, как «МЕГА», «ИКЕА», испытывает постоянный дефицит в подобных площадях.

— Чем интересен Невский район для ГК «Единые решения»? Какие проекты вы здесь реализуете?

— Наша компания на протяжении последних пяти лет работает на территории этого района, честно скажу, что у нас получается работать в этой локации. Наши коллеги по рынку сейчас сосредоточились на возведении жилья, а мы, наоборот, занимаемся строительством коммерческой недвижимости, то есть возводим необходимую для жилых комплексов инфраструктуру. Первый из реализованных проектов — это административный корпус Института прикладной химии, который мы пере-

селили с «Набережной Европы». Рядом находится торговый комплекс «Смайл», который также уже построен нами. Еще один из завершенных нами проектов — фитнес-центр, расположенный на углу Дальневосточного пр. и ул. Крыленко. В этом же месте ГК «Единые решения» разрабатывает проектную документацию на объект второй очереди. Сейчас мы проводим маркетинговые исследования и решаем, что здесь лучше построить.

Также мы практически закончили строительство многофункционального комплекса на ул. Колонтай. Якорным арендатором данного объекта выступит супермаркет SPAR. Комплекс планируется ввести в эксплуатацию в начале июня. Кроме этого, на ул. Бабушкина мы ведем строительство гипермаркета «Лента», он будет сдан в конце текущего года. Эти объекты мы осуществляем в рамках генподряда — под ключ.

Самым крупным нашим проектом в Невском районе является многофункциональный комплекс Icebridge. К октябрю-ноябрю этого года мы планируем завершить подготовительную работу и перейти в активную стадию, то есть объявить конкурс на проектирование. Сейчас идут изыскательские работы и решение вопросов с владельцами инженерных сетей, которые нужно выносить и реконструировать.

Проект Icebridge будет реализован над существующим перекрестком пяти дорог. Объект будет «парить» над землей. По нашей задумке, на участке в 15 тыс. кв. метров будет построено 200 тыс. кв. м, при этом на земле будут располагаться только опоры здания. Движение транспорта под комплексом будет сохранено, более того, второй этаж здания превратится в пешеходную зону, которая будет связана с метро «Прспект Пятилеток».

— Как ввод этого объекта повлияет на весь Невский район?

— На этой территории уже расположен Ледовый дворец, скоро здесь появится «хоккейный город СКА». С введением МФК Icebridge будет полностью сформирован новый спортивно-досуговый центр притяжения. После осуществления всех преобразований, которые запланированы в Невском районе, уйдет депрессивная составляющая, повысится качество жизни. И вместо того чтобы быть сервисной периферией, Невский район станет самостоятельной точкой притяжения.

цифра

200 тыс.

кв. м составит площадь МФК Icebridge в Невском районе

➤ инфраструктура

Разделенный рекой

Роман Русаков / Основная особенность Невского района – его обширная территория. Условно район можно разделить на две части – старую и новую. ➤



Фото: Илона Виченко

Старая часть Невского района расположена на левом берегу Невы, вдоль пр. Обуховской Обороны до КАД, и отличается обилием промышленных зон на своей территории. Этот факт, несомненно, влияет на экологическую обстановку территории и, соответственно, на цену жилья. Наиболее благоприятным местоположением объектов жилой недвижимости левобережной части Невского района является их близость к Неве и двум паркам – имени И.В. Бабушкина и «Куракиной Даче». Эта часть района застроена в основном домами сталинской застройки, «хрущевками» и объектами старого фонда. Новые жилые комплексы располагаются в основном вдоль берега Невы от Володарского моста в сторону микрорайона Рыбацкое и в самом Рыбацком.

Новая часть Невского района – это его правобережная часть и микрорайон Рыбацкое. Именно здесь ведется основная застройка территории современными жилыми комплексами. Вторичный

рынок здесь состоит в основном из домов застройки 1970-1990-х годов.

Инфраструктура Невского района очень хорошо развита как в части транспортной структуры, так и социальной. На территории района находится семь станций метро, развит наземный транспорт. «Практически в каждом дворе имеется школа и детский сад, множество поликлиник, крупных торговых центров, небольших магазинов шагового доступа. Не территории района расположены несколько ведущих вузов страны», – перечисляет Наталья Ермолаева, специалист отдела жилой недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE.

Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», говорит: «Невский район – одна из наиболее крупных и развитых в инфраструктурном плане территорий города, несмотря на ряд серьезных ограничений, препятствующих более динамичному развитию девелопмента, безусловно, сохраняет привлекательные перспективы дальнейшего роста различных сегментов



Старая часть Невского района расположена на левом берегу Невы, а новая – на правом

жилой и коммерческой недвижимости». По его мнению, большая площадь, высокая деловая активность, выгодное расположение в непосредственной близости от центра, достаточно развитая дорожная сеть, в том числе выход на крупнейшие федеральные магистрали, – вот что является конкурентным преимуществом района. Одновременно наиболее актуальными проблемами здесь остаются высокая загруженность промышленными предприятиями, в том числе формирующая давление на экологическую обстановку, сложная география района, в частности дефицит современных мостов через Неву, а также высокая доля устаревшего жилого и коммерческого фонда. «В таких условиях одним из драйверов роста рынка может выступать прежде всего масштабный реновационный проект устаревших промышленных

МНЕНИЕ



Вероника Лежнева,
руководитель отдела исследований
Colliers International
в Санкт-Петербурге:

➤ Исторически Невский район играет большую роль в петербургской промышленности. Эта тенденция продолжает сохраняться и сегодня. Среди крупных предприятий стоит выделить пивоварню «Хейнекен», пивоваренный завод «Вена», заводы химического производства «Пигмент» и «Реактив», Императорский фарфоровый завод, завод «Звезда», ОАО «ГОЗ Обуховский завод», ЗАО «АБЗ «Магистраль» и др. Большие объемы промышленности негативно отражаются на экологической ситуации, однако не мешают активному развитию жилого строительства в районе. Наиболее проблемной зоной является участок от Народной ул. до границы с Фрунзенским районом на пр. Славы. Слабое развитие подземки в правобережной части района замедляет рост развития жилищного строительства.

предприятий, что позволит реализовать большие объемы нового строительства, и дальнейшая модернизация инфраструктуры», – считает господин Клягин.

Директор управления стратегического маркетинга и исследований холдинга RBI (входят компании «Северный город» и RBI) Вера Сережина отмечает, что наиболее лакомые для девелоперов участки расположены вдоль набережных, которых здесь сразу две. «Это перспективные места для строительства дорогого жилья с хорошими видами. Граница с Всеволожским районом делает Невский район привлекательным для строительства жилья эконом-класса на приграничных районах, а соседство с Центральным и Красногвардейским районами обеспечивает близость к историческому центру», – добавляет госпожа Сережина.

Лоскутное одеяло

Роман Русаков / Невский район можно назвать разнородным, поскольку в него входит большое количество внутренних районов и станций метро.

В районе строят транспортные развязки для въезда на КАД, но движение транспорта не столь удобно из-за нехватки мостов, соединяющих правый и левый берег, поэтому в часы пик бывают пробки по направлению в центр. На правом берегу дорожная сеть недостаточно развита, в отличие от левого берега, по которому уже созданы планы реконструкции набережной. Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова говорит: «Сегодня Невский район является, наверное, самым специфическим в Петербурге. В одном районе соединились две очень разнообразные

части города, в том числе в плане градостроительного развития. По правому берегу располагается зона преимущественно новостроек, где сейчас можно строить нормальное комфортное жилье. При этом если раньше в районе ул. Дыбенко – пр. Большевиков появлялось жилье, продававшееся очень недорого, то теперь благодаря хорошему уровню развития инфраструктуры строится главным образом жилье комфорт-класса с вполне достойной ценой продажи. Конечно, встречаются еще застройки, возводящие эконом, но это случается далеко не в лучших локациях». По ее мнению, преимуществом правобережной части Невского района является наличие развитой современной инфраструктуры. Это, в частности, Ледовый дворец, ряд новых ТРК и гипермаркетов. В довольно растянутой лево-

бережной составляющей Невского района, занятой преимущественно промпредприятиями, есть и более дорогая зона – ближе к центру. «Однако здесь уже почти не осталось свободных мест для строительства, хотя и имеется достаточно много «промки» – она могла бы превратиться в участки жилой застройки достаточно высокого класса. По мере удаления от центра район становится все менее дорогим с точки зрения недвижимости. А район Рыбацкого, очевидно, может по праву считаться зоной самой дешевой недвижимости, где, фактически, вообще нет современной инфраструктуры, и в этом смысле, можно сказать, сегодня это уникальная часть города», – говорит госпожа Гуртова. Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова считает, что основной минус райо-

на – экологическая ситуация. Район формировался как насыщенная промышленными предприятиями зона, здесь располагается более 70 заводов и фабрик.

«Передвижение в границах района на наземном и личном автотранспорте затруднено. Постоянно перегружены крупные транспортные магистрали – Народная, Ивановская ул., Дальневосточный пр., Октябрьская наб.

и др. Зато на территории района располагаются пять станций метрополитена, поэтому транспортную ситуацию можно считать удовлетворительной (за исключением значительного удаленной от метро южной части (ул. Новоселов – пр. Большевиков – Октябрьская наб.)), – уверена она. Генеральный директор ГК «УНИСТО Петрополь» Арсений Васильев отмечает, что сейчас проектируются

новые линии легкорельсового транспорта в направлении от пос. Рыбацкое до города Колпино и от пр. Большевиков до пр. Просвещения. «Также запланировано продление «оранжевой» ветки до жилых комплексов в Кудрово. Таким образом будет решаться задача транспортных сообщений в ближайших пригородах», – резюмирует господин Васильев.

справка

➤ Невский район образован в 1917 году, расположен в восточной части Санкт-Петербурга. Это единственный район в городе, расположенный по двум берегам Невы. На севере Невский район граничит с Красногвардейским и Центральным районами, на западе – с Фрунзенским районом, на юго-востоке – с Колпинским районом, а на востоке его граница является границей города, к ней примыкает Всеволожский район Ленинградской области. Площадь Невского района – 6177,4 га (4,3% от общей площади Санкт-Петербурга). Протяженность с севера на юг – около 20 км, с запада на восток – 8 км. Транспортное сообщение через Неву обеспечивают три моста: неразводной Большой Обуховский (Вантовый) мост, Володарский мост, Финляндский железнодорожный мост. Согласно данным Петростата, численность населения в районе за последний год увеличилась на 2% и составила 489 тыс. человек.

жилье

Район выбился в лидеры

Роман Русаков / Невский район сегодня является одним из лидеров по вводу жилой недвижимости Петербурга. По итогам I квартала он занял первое место по городу по вводу жилья.

В 2013 году Невский район стал вторым по вводу в эксплуатацию жилья в городе с показателем 404 тыс. кв. м и превысил объем ввода 2012 года на 56%.

По итогам I квартала 2014 года из всех районов Петербурга Невский вышел на первое место по показателю ввода жилья (20,9% от общего объема ввода жилья в Петербурге, или 186,3 тыс. кв. м). Аналитики строительной компании «Лемминкяйнен» подсчитали, что в продажу за I квартал текущего года в Невском районе было выведено 72,63 тыс. кв. м. «Общий объем предложения в I квартале составил 183,2 тыс. кв. м, из которых 112,6 тыс. кв. м – эконом-класс, 70,6 тыс. кв. м – комфорт-класс. Показатель объема продаж на первичном рынке квартир категории масс-маркет в Невском районе в I квартале 2014 года оценивается аналитиками на уровне 10,4% от общего количества квартир данной категории, проданных в обжитых районах Петербурга», – говорят в «Лемминкяйнен». Аналитики подсчитали, что средняя цена предложения квартир категории масс-маркет в Невском районе на конец I квартала текущего года составила 88,6 тыс. рублей за 1 кв. м. «По сравнению с мартом 2013 года цена на данную категорию квартир в Невском районе выросла на 7,3%», – отмечают в компании.

Застройщики жилья категории масс-маркет активно осваивают район. Строительство ведется практически во всех частях района, вплоть до территорий, отдаленных от станций метро. Крупные жилые комплексы, в которых ведутся продажи, располагаются по обеим сторонам Невы: на пр. Обуховской Обороны, Рыбацком пр., на Октябрьской наб. и т. д. В перспективе ожидаются проекты комплексного освоения территорий вблизи Октябрьской наб.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, отмечает, что многие проекты реализуются в рамках редевелопмента территорий: в настоящее время, напри-



В Невском районе находится самый высокий жилой дом в Петербурге – «Князь Александр Невский», который построила компания «РосСтройИнвест»

мер, достаточно активно развивается Октябрьская наб.

«За последние несколько лет несколькими крупными девелоперскими компаниями были анонсированы проекты в этой локации. Например, Группа ЛСР планирует возведение 750 тыс. кв. м жилья на территории бывших производств завода ЖБИ «Баррикада» и «Аэрок» (Октябрьская наб., 40-42), «БФА-Девелопмент» разрабатывает проект жилого квартала (280 тыс. кв. м) на месте бывшей бумажной фабрики на Октябрьской наб., 54, и т. д.», – перечисляет господин Харченко.

В Невском районе находится такой примечательный объект, как самый высокий жилой дом в Петербурге – «Князь Александр Невский», который строила компания «РосСтройИнвест».

Светлана Ким, директор по развитию ГК AAG, уточняет, что из перспективных

жилых проектов можно отметить планирующийся к строительству ЖК «Петр Великий» и «Екатерина Великая» (застройщик – также «РосСтройИнвест»), по проекту состоящий из четырех корпусов, два из которых будут иметь высоту в 140 м. «Предполагается, что эти новостройки станут самыми высокими жилыми зданиями в Петербурге», – добавляет госпожа Ким.

Также значимыми проектами для района является жилая застройка территорий химзавода «Пигмент» (ГК «Кортрос»), фабрики Варгуниных («БФА-Девелопмент») и ведущиеся в настоящее время работы разными компаниями по редевелопменту промышленных предприятий между Дальневосточным пр. и Октябрьской наб.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», к крупным проектам района также относит ЖК «Речной» (140 тыс. кв. м), ЖК «Молодежный» (100 тыс. кв. м)

МНЕНИЕ



Светлана Попова, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Постепенный уход жилья эконом-класса на окраины и в близлежащие районы Ленобласти привел к тому, что некогда самый непопулярный спальный район – Невский – вдруг «заиграл по-новому»: стали осваиваться набережные, оказался привлекательным и редевелопмент промышленных территорий. За прошедший 2013 год стоимость квадратного метра в Невском районе возросла более чем на 10%, при том что, например, в локациях, очень удаленных от станций метро (часть Приморского района, Красносельский район), рост был на уровне 1-2%. Будет закономерно, если лет через 10 жилье здесь будет позиционироваться в настоящее время комфорт-классе. А благодаря обилию промышленных площадей потенциал у района внушительный.

и ЖК «Дом Мегалит на Неве» (90 тыс. кв. м). «На сегодняшний день в данном районе открыты продажи в восьми строящихся объектах. Еще два проекта предлагают квартиры в уже сданных домах – «Ласточкино гнездо» и «Князь Александр Невский». Также в районе ведется точечная застройка – проекты «Невская звезда» и «Дом на Седова», – перечисляет госпожа Бармашова.

цифра

404 тыс. кв. м

жилья было введено в эксплуатацию в Невском районе в 2013 году

Район, пригодный для жизни

Роман Русаков / Невский район входит в топ-10 районов, предпочтительных для покупки жилья.

Директор управления стратегического маркетинга и исследований холдинга RBI (входят компании «Северный город» и RBI) Вера Сережина утверждает, что Невский район входит в топ-10 районов, предпочтительных для покупки жилья. «Здесь хотят жить до 12,8% горожан. Для сравнения: в Приморском – 21%, в Выборгском – 28%. По итогам 2013 года Невский район занял восьмое место по выводу нового предложения (выведено 159 889 кв. м жилья эконом- и комфорт-класса). В 2014 году также ожидается вывод в продажу целого ряда проектов. Цены

на квартиры в Невском районе составляют от 60-70 тыс. рублей за 1 кв. м в районах, близких к КАД, до 70-90 тыс. рублей в правобережной части. За последние два года цена на квартиры выросла на 15%. Наша компания планирует в скором времени в Невском районе начать строительство крупного проекта на пр. Александровской Фермы, 8а. Проект рассчитан на 300 тыс. кв. м квартир комфорт-класса», – рассказала госпожа Сережина. Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar, говорит, что жилищный фонд района разнообразен, здесь присутствуют и сталинские дома в районе Ивановской ул., и «немецкие коттеджи» в зоне метро «Елизаровская»,

а также пятиэтажные хрущевские дома в районе метро «Ломоносовская» и «Пролетарская», большая зона домов 1980-х годов постройки рядом с метро «Рыбацкое». «Встречаются и зоны современных домов 1990-х и 2000-х годов постройки в районе метро «Улица Дыбенко». Элитный сегмент в данном районе не представлен, большую часть объектов можно отнести к классу эконом, и лишь иногда встречаются точечные проекты бизнес-класса», – говорит госпожа Яковлева. Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова считает, что из перспективных крупных инвестиционных проектов стоит отметить программу реновации двух

кварталов Невского района: Славянки (территория, ограниченная береговой линией реки Невы, береговой линией реки Славянки, проектируемой магистралью) и Щемилочки (территория, ограниченная пр. Обуховской Обороны, ул. Бабушкина, пр. Александровской Фермы, ул. Шелгунова). «В настоящее время компания «СПБ Реновация» готовится к выходу на строительную площадку. Сейчас на территории квартала Славянка расположено 54 здания, из которых в рамках адресной программы развития застроенных территорий в Санкт-Петербурге подлежат расселению и сносу 52 дома. Площадь территории реновации составляет 31,3 га, а общая площадь возводимых улучшений превысит

мнение

Екатерина Никандрова, начальник отдела маркетинга компании «Петрополь»:

– Средний индекс цены 1 кв. м жилища на первичном рынке в Невском районе один из самых низких в городе – 83,4 тыс. рублей/кв. м (для сравнения, среднегогородской индекс составляет 93,9 тыс. рублей/кв. м). Цены на жилье в районе в последний год менялись в соответствии с общими рыночными тенденциями.

1 млн кв. м. На территории квартала Щемилочка расположено 49 зданий. 32 жилых и 6 нежилых домов подлежат сносу в рамках адресной программы развития застроенных территорий в Санкт-Петербурге. На площади в 23,06 га будет возведено почти 600 тыс. улучшений», – говорит госпожа Никандрова. Альберт Харченко, генеральный директор East Real, отме-

чает: «Квартиры на вторичном рынке в Невском районе экспонируются в диапазоне от 85 до 90 тыс. рублей за 1 кв. м. Средняя стоимость квартир на первичном рынке составляет 80-85 тыс. рублей за «квадрат». С прошлого года средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке изменились несущественно. Что касается первичного рынка, то рост составил порядка 4-5%».

коммерческая недвижимость

Офисы жмутся к очагам

Роман Русаков / Участники рынка говорят, что офисные центры в Невском районе имеют очаговый характер и пока не очень хорошо развиты.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, считает, что в Невском районе нет бизнес-центров класса А. Общий объем предложения бизнес-центров класса В составляет более 136 тыс. кв. м.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, подсчитал, что в районе расположено восемь бизнес-центров, на долю которых приходится всего 4,8% от совокупного объема арендуемых качественных офисных площадей Петербурга.

Он приводит такие данные: «93,5% всех площадей района принадлежат классу В. Офисное предложение района характеризуется крупными объектами: средняя площадь бизнес-центров, расположенных здесь, почти в два раза выше среднего показателя в целом по Санкт-Петербургу. Все бизнес-центры Невского района расположены на левом берегу Невы. При этом можно выделить две основные деловые зоны – вдоль пр. Обуховской Обороны, где размещается 50% всех площадей района, а также в районе Бехтеревской площади, образованной пересечением ул. Седова и ул. 2-й Луч, здесь находятся 41% всех площадей. 2/3 всех площадей в бизнес-центрах района расположены в реконструированных зданиях, что объясняется исторически сложившейся промышленной застройкой района, а значит, и большим количеством зданий, пригодных для перепрофилирования».

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит: «Из качественных офисных объектов можно отметить БЦ «Т4» (класс В+) и БЦ «Обухов» (класс В+). Остальные офисные объекты в подавляющем большинстве относятся к категории С (например, БЦ «Троицкое поле», БЦ «Седов» и т. д.). Арендные ставки на офисные площади в Невском районе находятся в диапазоне от 700 до 900 рублей за 1 кв. м в месяц».

Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор БЦ Eightedges, отмечает, что деловая активность района концентрируется в районе ул. Седова



В районе расположено восемь бизнес-центров, на долю которых приходится всего 4,8% от совокупного объема арендуемых качественных офисных площадей Петербурга

и наб. Обуховской Обороны. Также Алексей Гулевский уточняет, что очаги офисной застройки сформировались на севере и юге левобережной части района (на севере – в районе площади Бехтерева, на юге – вдоль КАД).

Господин Фадеев отмечает, что за последний год в районе не появилось ни одного нового бизнес-центра. Нет запланированных проектов и на ближайшие два года (2014 и 2015-й). В настоящий момент в районе ведется строительство всего

одного бизнес-центра – БЦ «Мельник» (класс В) на Мельничной ул., 10, ввод которого запланирован на 2016 год.

Господин Харченко говорит, что средняя ставка аренды в бизнес-центрах класса В составляет 950 рублей/кв. м/месяц.

«На 2015 год запланирован ввод БЦ «Морская столица» (класс А), расположенного на пересечении Зольной ул. и Дальневосточного пр. Заявленная площадь объекта – 43 тыс. кв. м», – рассказал господин Харченко.

Крупнейшие бизнес-центры Невского района (арендуемая площадью более 10 тыс. кв. м)

Название	Класс	Адрес	Год ввода	Арендуемая площадь, кв. м
Вант	В	пр. Обуховской Обороны, 120	2009, 2012	30 000
Эврика	В	ул. Седова, 11а	2004	22 000
Обухов Центр	В	пр. Обуховской Обороны, 271а	2009	19 200
Т4	В	ул. Седова, 12	2004	18 000

Источник: JLL

Генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев подсчитал, что в Невском районе находится более 30 бизнес-центров. «В ближайшие годы на рынке офисной недвижимости Невского района ожидается появление крупных проектов. Один из таких проектов будет находиться рядом со станцией метро «Проспект Большевиков», а другой масштабный проект бизнес центра появится возле Фаянсовой ул. Возле метро «Проспект Большевиков» будет построен 140-метровый жилой комплекс, в башнях которого будут располагаться бизнес-центр и 4-звездочная гостиница. А на Фаянсовой ул. к 2016 году появится бизнес-центр класса В+ общей площадью 5 тыс. кв. м», – уточняет он.

Господин Фадеев отмечает, что уровень вакантных площадей в Невском районе ниже, чем в среднем по городу, – 6,6% в сравнении с 10,9% в целом по Санкт-Петербургу.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что низкое развитие офисного девелопмента в Невском районе объясняется рядом причин. Во-первых, существенная часть района представлена собой жилую застройку. По аналогии с Калининским и Красногвардейским районами города, где офисное строительство сконцентрировано в основном либо в зонах, наиболее близких к центру города, либо на крупных транспортных узлах, в Невском районе все функционирующие офисные объекты расположены в левобережной части района. «Это в том числе связано и со сложностью доступа к центру с правого берега. Низкий интерес девелоперов также связан с уровнем арендных ставок в бизнес-центрах Невского района, которые ниже среднерыночных (по классу В) более чем на 20% и составляют 752 рублей/кв. м/месяц. Вопреки не самым благоприятным для офисных инвестиций характеристикам района, некоторые девелоперы видят потенциал в строительстве многофункциональных комплексов с офисной составляющей. В 2015 году на рынок должен выйти бизнес-центр «Морская столица» с общей площадью здания 43 тыс. кв. м, в котором помимо офисных площадей будут также культурные, досуговые, медицинские учреждения и торговые площади. Другой строящийся объект будет располагаться на Мельничной ул. Общая площадь здания составит 14,7 тыс. кв. м, более 30% займет торговая часть», – рассказала госпожа Лежнева.

Бронзовый призер в торговом зачете

Роман Русаков / По общему объему торговых площадей Невский район входит в тройку лидеров, уступая только Приморскому и Московскому районам.

«По обеспеченности качественными торговыми площадями район занимает пятое место по Санкт-Петербургу. На 1 тыс. жителей приходится 511 кв. м качественной торговой недвижимости, что выше среднего показателя по городу – 401 кв. м», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Он отмечает, что в настоящий момент в районе не ведется строительство

качественных торговых центров, не запланировано строительство крупных ТРК и в среднесрочной перспективе. В то же время на 2016 год заявлены два районных торговых центра суммарной арендуемой площадью 26,8 тыс. кв. м. Следует отметить, что в IV квартале 2013 года после реконцепции был открыт региональный ТРК «Лондон Молл» на ул. Коллонтай, 3, арендуемая площадь объекта после реконцепции составила 61,3 тыс. кв. м, это открытие позволило улучшить ситуацию с обеспеченностью жителей качественной торговой недвижимости. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований

Colliers International в Санкт-Петербурге, подсчитала, что качественные торговые площади Невского района представлены девятью торговыми центрами и семью гипермаркетами. «Суммарная арендопригодная площадь существующих торговых центров Невского района составляет 267 876 кв. м. Общая площадь всех качественных торговых объектов района составляет 347 332 кв. м», – уточняет она. «Говоря о будущих проектах, стоит упомянуть строительство второй очереди ТЦ «Порт Находка» (девелопер – Fort Group) районного формата (арендопригодная площадь – 11 776 кв. м) и завершение строительства районного

ТРК «Искра», – продолжает госпожа Лежнева. Альберт Харченко, генеральный директор East Real, добавляет: «На текущий момент в Невском районе действуют следующие крупные торговые комплексы: ТРК «Невский» (51 тыс. кв. м), ТК «Эврика» (25 тыс. кв. м), ТЦ «Смайл» (11 тыс. кв. м), ТК «Рыбацкий» (10 тыс. кв. м). В 2013 году после реконцепции был введен в эксплуатацию ТРК «Лондон Молл» (Fort Group), расположенный на ул. Коллонтай, 3. При этом сильное влияние на обеспеченность торговыми площадями оказывает расположенный в непосредственной близости ТРК «МЕГА Дыбенко» (170 тыс. кв. м)».

На 2015 год в Невском районе запланирован ввод двух крупных торговых центров

Объект	Девелопер	Адрес	Площадь	Дата открытия
Порт Находка (II очередь)	Fort Group	ж/д станция «Рыбацкое», ст. м. «Рыбацкое»	14 500	2015
Новый Оккервиль	ИСК «Отделстрой»	пр. Солидарности/ ул. Дыбенко	20 000	2015

Источник: East Real

Качественные торговые центры Невского района (и ближайшего пригорода)

Название	Адрес	Год ввода	Арендопригодная площадь, кв. м
МЕГА Дыбенко	Мурманское шоссе, 12-й км	2006	158 400
Лондон Молл	ул. Коллонтай, 3	2013	61 300
Невский	пр. Большевиков, 18	2006	22 000
Смайл	пр. Большевиков, 27а	2010	8000

Источник: JLL

проект

Высокие планы

Роман Русаков / Компания «РосСтройИнвест» Федора Туркина летом начнет строительство самого высотного жилого комплекса в Петербурге «Петр и Екатерина Великие». Высота двух башен на общем стилобате составит 140 м. Инвестор обнародовал эскиз проекта.

Строительство небоскреба «Екатерина и Петр Великие» стартует в Петербурге в июле. Участок площадью 2,7 га в Усть-Славянке, на Заводской ул., под этот проект компания «РосСтройИнвест» выкупила в конце 2013 года у ремонтно-механического завода «Лес». Эксперты оценили сделку в 700 млн рублей. Новый комплекс будет первым жилым зданием в городе, которое окажется выше главной доминанты Петербурга – Петропавловского собора. Его высота составит 140 м (46 этажей). В проект общей площадью 63 тыс. кв. м (на 1,5 тыс. квартир) компания инвестирует 4 млрд рублей. Сейчас, по оценке экспертов «СБ-консалт», жилье в этом районе стоит от 65 тыс. рублей за 1 кв. м. Строительство займет около трех лет. В данный момент «РосСтройИнвест» согласовывает проект в Главгосэкспертизе в Москве. Поскольку проект будет реализован за пределами исторического центра и на частной земле, проходить градостроительный совет инвестор не обязан. «Но мы показывали архитектурный эскиз руководству города. Получили положительные отзывы», – сообщили в компании. Облик башен разработан архитектурным бюро «ЯРРА Проект» Михаила Копкова. Генеральный директор «РосСтройИнвеста» Федор Туркин заявил, что в силуэте небоскребов хотели воссоз-



В данный момент «РосСтройИнвест» согласовывает проект в Главгосэкспертизе в Москве



дать образы русского царя и царицы: он – в треуголке, она – в платье с кринолинами. Правда, петербургские архитекторы, которые видели эскиз, заявили, что проект их расстроил. «В нашем городе не строят здания, расширяющиеся сверху», – заявил архитектор Михаил Мамошин. А его коллега Евгений Подгорнов отметил, что

«логика небоскреба в его чистоте, а тут ломаный силуэт».

Во всем мире небоскребами считаются дома высотой более 40 этажей (150 м), но в Петербурге, где установлены жесткие высотные ограничения, таких зданий пока нет. Высотными в нашем городе считаются здания высотой более 25 этажей

(90 м). По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», сейчас реализуется всего 30 проектов высотой больше этой отметки. Они появляются, как правило, в удаленных от центра спальных районах. И их доля в общем объеме городской застройки, по данным Knight Frank St Petersburg, составляет всего около 10%. «Хотя доля жилых домов высотой более 20 этажей (75 м) в общем объеме строительства превышает 45%», – говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

На данный момент самое высокое жилое здание города – ЖК «Князь Александр Невский» в Невском районе от того же «РосСтройИнвеста». Его высота – 103 м (а со шпилем – 124 м). Новый рекорд высотности обещает установить в 2018 году «Лахта-центр» компании «Газпром», который появится в Приморском районе и будет иметь 450 м в высоту (80 этажей). Но это здание можно будет назвать жилым лишь с оговоркой: лишь небольшая часть его помещений будет отдана под жилые апартаменты.

Высотных проектов мало по разным причинам. «Они требуют согласования в Москве, что удлиняет срок проектирования в 1,5-2 раза», – говорит Павел Бережной, исполнительный директор СК «С.Э.Р.». Кроме того, высотное строительство всегда дороже классического. «Если здание выше 75 м, его себестоимость автоматически вырастает на 50%», – уточняют в «Лидер Групп».

Тем не менее спрос на такое жилье высок. Эксперты подсчитали, что около 10% населения хотели бы жить в небоскребе. «Такие квартиры считаются имиджевыми. Верхние этажи на 20-30% дороже обычных», – говорит Надежда Калашникова из Компании Л1.

РМЭФ
Российский Международный Энергетический Форум

17 – 20
ИЮНЯ 2014

XXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
ЭНЕРГЕТИКА И
ЭЛЕКТРОТЕХНИКА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | ЛЕНЭКСПО | ПАВИЛЬОНЫ 7, 8, 8А

Генеральный партнер
ГАЗПРОМ
ЭНЕРГОХОЛДИНГ

СПб, Большой пр. В.О., 103
ВК «Ленэкспо», павильоны 7, 8, 8А
+7 812 240 40 40 доб. 154, 155, 160, 217

www.energetika.expoforum.ru
www.rief.expoforum.ru
energetika@expoforum.ru
rief@expoforum.ru

Выставочное объединение
РЕСТЭК
www.energetika-restec.ru
energo@restec.ru
+7 812 303 88 68

EXPOFORUM 12+

Генеральный медиапартнер
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РОССИИ

Генеральный информационный спонсор
www.bioenergy.ru

Информационный спонсор Конгрессной части
www.bioenergy.ru

Информационные спонсоры
ЭЛЕКТРО ЭНЕРГИЯ
КАБЕЛЬ

Генеральные интернет-спонсоры
RusCable.Ru
elec.ru

Радиопартнер
www.57fm.ru

ПТА
ВЫСТАВКА
Санкт-Петербург

12+

VII Специализированный форум
«ПТА. Интеллектуальное здание»

21 – 22 мая 2014 г.
Санкт-Петербург
ул. Таврическая, д. 10

ТЕМАТИКА ФОРУМА:

Оборудование, технологии, программное обеспечение для:

- повышения уровня комфортности;
- оптимизации ресурсов и эксплуатационных затрат;
- обеспечения эффективного функционирования инженерных сетей в здании;
- обеспечения безопасности человека в здании;
- реализации проектов «под ключ» интеллектуальных зданий и умных домов;
- создания комплексных систем автоматизации зданий: проектирование, внедрение, эксплуатация, обслуживание;
- строительства и оснащения энергоэффективных зданий, Passive House, Green Building.

Организатор:
Экспофорум154
www.pta-expo.ru

Санкт-Петербург
Тел.: (812) 448-03-38
E-mail: info@pta-expo.ru

Москва
Тел.: (495) 234-22-10
E-mail: info@pta-expo.ru

Квартиры стремятся к отделке

Ирина Ахматова / На рынке новостроек Петербурга порядка 40% квартир предлагаются с отделкой под ключ. Эксперты говорят, что доля предложения с отделкой с каждым годом увеличивается. Особенно этот рост заметен в сегменте жилья эконом-класса. ➔

Согласно данным аналитической службы бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», по итогам I квартала этого года на рынке произошло сокращение предложения квартир без отделки до 43% против 57% в I квартале 2013 года. «Доля квартир с чистовой отделкой в рамках единой конкурентной зоны Петербурга составила 35%. В обжитых районах она выросла на 17%, по итогам I квартала достигнув 41%», – говорит Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

По оценкам Светланы Денисовой, начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», в эконом-классе квартиры с чистовой отделкой составляют до 60% от общего объема предложения, в комфорт-классе – до 40%. А в элитном секторе с полной отделкой можно найти единичные предложения, отмечает эксперт.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», рассказывает, что сегодня на рынке распространены несколько видов отделки: отделка под ключ, когда квартира полностью готова к заселению, «белая» отделка (выполнена подготовка под покраску стен или поклейку обоев, стяжка полов, разводка электрики, побелен потолок); черновая отделка (выполнена стяжка пола, установлена входная дверь, стеклопакеты без подоконников, стены не оштукатурены, потолок не обработан).

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», добавляет, что если говорить о полной отделке, то клиенту обычно предлагается готовое интерьерное решение, в котором покупатель не может выбрать тип напольного покрытия, цвет обоев и пр. «Иногда клиенты спрашивают, могут ли они сами купить, например, понравившиеся им обои и подвезти на объект, чтобы их поклеили. Но



Наличие отделки от застройщика увеличивает стоимость квартиры в новостройке всего на 5-7%

застройщики обычно на такое не идут, так как процесс строительства все-таки должен быть стандартизирован. Задача застройщика – строить дома, а не воплощать дизайнерские запросы клиентов», – рассказывает господин Гражданкин.

Практически все застройщики, предлагающие отделку, предлагают и пакет под ключ, включающий в том числе двери, сантехнику, все чаще – кухни и т. д., говорит Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль».

«Последнее время на рынке также появились предложения квартир с меблировкой. Подобные квартиры часто пользуются спросом у клиентов, которые покупа-

ют недвижимость для последующей сдачи в аренду», – отмечает Николай Гражданкин.

Застройщики говорят, что покупателю выгодно заказывать отделку от застройщика. «Чистовая отделка обходится застройщику существенно дешевле, чем покупателю квартиры, решившему выполнять отделку самостоятельно, поскольку застройщик закупает материалы по оптовым ценам и выполняет работы силами своих сотрудников», – поясняет Светлана Денисова. Стоимость отделки, по ее словам, вполне укладывается в пределы 5-7% от стоимости 1 кв. м в зависимости от конкретного наполнения.

Евгений Семенов, начальник отдела продаж ООО «К55», подсчитал, что

минимальный уровень затрат на отделку (с низкой квалификацией и сомнительным происхождением материалов) составляет 4 тыс. рублей за 1 кв. м. 8 тыс. рублей за 1 кв. м – средняя цена за полную отделку, без изысков. А за 12 тыс. рублей за 1 кв. м уже можно рассчитывать на ремонт с привлечением профессионального дизайнера.

Стоимость отделочных работ в элитном сегменте, по словам Арсения Васильева, генерального директора компании «УНИСТО Петросталь», может достигать до 50 тыс. рублей за 1 кв. м, так как сюда включается еще работа именитых дизайнеров, которые привлекаются для работы над проектом.

Петр Буслов добавляет, что застройщики не ставят себе цель заработать на отделке, поскольку это один из элементов привлечения покупателей. Поэтому стоимость квартир без отделки может быть на одном уровне с ценами квартир с отделкой или ниже на 5-7%, отмечает господин Буслов.

При покупке квартиры с отделкой помимо денег клиент может сэкономить собственное время и силы, которые были бы потрачены на ремонт. Возможно, именно поэтому с каждым годом спрос на данные объекты увеличивается, а за ним становится все больше и предложения, резюмирует Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Bescap.

цифра

40%

квартир в новостройках Петербурга предлагаются с полной отделкой

Растущий спрос

Ирина Ахматова / За последние несколько лет покупке «распробовали» квартиры с отделкой и не опасаются приобрести такое жилье. Особенно этот продукт востребован в массовом сегменте и среди инородных покупателей.

Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», отмечает, что люди сравнивают идентичные варианты без отделки, оценивают расходы на ремонт своими силами, затрачиваемое время и другие сопутствующие факторы, и склоняются к покупке готового варианта. «Кроме того, растет количество договоров с привлечением ипотечных кредитов, а ежемесячная нагрузка на семейный бюджет не предполагает еще и дополнительных трат на хороший ремонт», – добавляет эксперт. В прошлом году ИСК «Отделстрой» провела опрос среди

потенциальных клиентов, спрашивая их, с какой отделкой они планируют приобрести квартиру. Мнения распределились следующим образом: 23% ответили, что собираются покупать квартиру без отделки, 39% – с предчистовой отделкой, 33% – с полной отделкой, 5% – с полной отделкой и меблировкой.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», говорит, что спрос на квартиры с отделкой всегда был достаточно высоким. «Другой вопрос, что еще несколько лет назад многих покупателей не устраивало качество отделки (около 80% клиентов готовы покупать жилье с отделкой при условии, что она надлежащего качества). Сегодня ситуация меняется, качество готовых квартир растет. Застройщики все чаще предлагают квартиры с качественной отделкой (нередко покупатель имеет выбор нескольких вариантов

отделки) в различных сегментах недвижимости. Стандарт отделки зависит от компании и конкретного проекта», – поясняет господин Буслов. По словам Николая Гражданкина, начальника отдела продаж ИСК «Отделстрой», отделкой от застройщика пользуются в основном инородные и те, кто берет ипотечный кредит, поскольку в таком случае стоимость отделки закладывается в сумму кредита, и нет необходимости искать деньги на ремонт или брать потребительский кредит. «Среди причин, почему выбирается квартира с отделкой, озвучиваются следующие: возможность заселиться сразу; отсутствие хлопот, траты времени и нервов; нежелание выполнять ремонт собственными силами; понимание того, что стоимость самостоятельного ремонта будет выше или такая же. Квартиры с отделкой также часто выбирают люди, приобретающие ее с целью

дальнейшей сдачи в аренду», – рассказывает господин Гражданкин. В большинстве западных стран доля жилья с отделкой составляет 100%. «Россия достигнет таких показателей после завершения первоначального этапа насыщения жильем. Принимая во внимание тот факт, что в развитии жилищного строительства Россия отстает от Западной Европы примерно на 20 лет, можно ожидать, что через это промежуток времени доля жилья с отделкой на рынке приблизится к 100%», – прогнозирует господин Буслов.

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», отмечает, что полная отделка, с которой сдается большинство квартир в Европе, несомненно, гораздо выше качеством российских аналогов и чаще всего включает в себя встроенную кухню и шкафы. По словам Светланы Денисовой, начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», рынок недвижимости в США предлагает квартиры с полной отделкой, меблировкой и техническим оснащением, но и здесь идет прямая зависимость от ценового сегмента

объекта – чем выше класс, тем меньше опций и больше пространства для самовыражения. Наш рынок недвижимости пока не готов принимать европейские стандарты по продаже полностью укомплектованных мебелью и бытовой техникой квартир, считает Николай Гражданкин. Арсений Васильев, генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь», полагает, что, учитывая последние тенденции увеличения спроса на квартиры с отделкой под ключ, ожидается дальнейший рост данного предложения на рынке.

МНЕНИЕ



Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:

– В перспективе доля квартир с отделкой в общем объеме жилья, выводящегося на рынок Петербурга, будет увеличиваться, так как спрос на подобные варианты стабильно растет. Прогнозируется, что к 2017 году квартиры с отделкой будут составлять до 60-70% от общего объема первичного предложения сегмента масс-маркет. Девелоперы будут и дальше расширять продуктовую линейку, можно ожидать диверсификации предложений по уровню отделки и цене, увеличения спектра цветовых решений.

Маркетологи идут на помощь проектировщикам

Денис Кожин / Квартирография и планировочные решения относятся к ключевым факторам успеха строящегося дома и определяются прежде всего потребностями и возможностями покупателей. Если застройщику удастся прочувствовать и понять их, найти приемлемый для будущих дольщиков баланс между мечтами и возможностями, то проект становится востребованным. ➔

Квартирография современных проектов меняется и постепенно приходит к европейским стандартам. Крупные девелоперы все чаще предлагают квартиры с эффективной планировкой. Это квартиры с одной или двумя небольшими комнатами (спальные зоны) и объединенной кухней-гостиной площадью 20-30 кв. м, предназначенной для проведения основного активного времени семьи.

По прогнозам аналитиков, в ближайшие 3-5 лет доля таких квартир увеличится на 20%, через 10 лет такая недвижимость будет преобладать на рынке (потребуется время, чтобы донести преимущества такого жилья до конечного потребителя).

Эксперты считают, что важно шире рассматривать понятие эргономики жилья и организации жилого пространства с точки зрения комфорта и удобства для будущего владельца квартиры и проектировать его на весь жилой комплекс.

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», также считает, что самой важной и массовой тенденцией на рынке является то, что доля европланировок становится все выше. «Например, кухня-ниша без окна больше никого не смущает, метраж спальни сокращается в пользу гардеробных, подсобных помещений, санузла. Если раньше очень часто можно было видеть вариант: санузел – 5 кв. м, а спальня – 15 кв. м, то сейчас более продаваемой будет планировка: санузел – 8 кв. м, спальня – 12 кв. м», – говорит госпожа Карасева.



Важным приемом в современной квартирографии стало деление на зону общественную (семейную, общую) и зону частную (индивидуальную для каждого члена семьи)

По ее мнению, важным приемом стало деление на зону общественную (семейную, общую) и зону частную (индивидуальную для каждого члена семьи). «Мы видим большие, часто объединенные пространства кухни и гостиной, все чаще кухня становится выделенной зоной и все реже –

отдельным помещением. Достаточно распространены примеры «евродвушек» и «евротрешек», когда площадь кухни-гостиной варьируется от 25-60 кв. м, но при этом запланированы небольшие спальни по 10-14 кв. м», – рассказала она. Трендом последних лет стало и появление подсоб-

МНЕНИЕ



Елена Карасева,
директор
по маркетингу
компании «Петро-
Стиль»:

➔ Если раньше, разрабатывая план квартиры, основными были проектные задачи, то сейчас к планированию помещений все чаще привлекаются службы маркетинга. Это позволяет двигаться не от проекта к покупателю, а в обратную сторону – от покупателя к проекту. Совместная работа приводит к очень глубокой проработке деталей, начиная от того, где установить встроенный шкаф, и заканчивая тем, как будет размещен диван и т. д. Важно, чтобы, глядя на план квартиры, покупатель видел не столько саму квартиру, сколько образ своей будущей жизни в ней.

ных помещений. Все чаще в квартирах, особенно бизнес-класса и выше, присутствуют прачечные зоны, кладовые помещения и т. п. Очень популярным становится увеличение площади общего остекления квартиры – появляются окна в санузлах и гардеробных, панорамное остекление.

Заглянуть в будущее

Денис Кожин / Участники рынка считают, что девелоперы должны предлагать новые тенденции в планировках за 2-3 года до прихода этого тренда.

Ирина Онищенко, директор по продажам группы компаний «Эталон», говорит: «Изменения предпочтений в планировках надо предлагать за 2-3 года или раньше, если комплекс большой, поэтому мы с уважением относимся к классике, оптимизируя ее параметры. И вводим евроварианты, опять же адаптируя их под спрос, тем самым можем представить в ассортименте квартиры с небольшим шагом в метраже, но под разные вкусы». Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп», добавляет, что сегодня две полярные тенденции наблюдаются на рынке недвижимости в части планировок. Первая тенденция – жилье для старта.

Это маленькие квартиры-студии, однокомнатные квартиры, апартаменты. Вторая тенденция – жилье для комфортной жизни семьи с двумя и более детьми. Это более просторные двух-, трех-, многокомнатные квартиры, где значение имеет и наличие дополнительных помещений для хранения, и площадь кухни. Для стартового жилья девелоперы нарезают этажи маленькими лотами, делая стоимость входного билета на рынок ниже. В среднем до 50% площадей в жилых комплексах – это однокомнатные квартиры. «Нам известны примеры в регионах, например в Туле, где покупателям предлагались только однокомнатные квартиры во всем жилом комплексе. Не совсем понятно, правда, как решался вопрос с требованиями к инсоляции, зато известно, что из-за невысокой цены квартиры разлетались, как горячие пирожки. Отмечу, что на небольшие квартиры-студии обратили внимание не

только застройщики жилья самой низкой ценовой категории, но и те девелоперы, что работают в сегменте бизнес-класса, поскольку ряд покупателей просто не рассматривают для себя недвижимость в панельных домах без какой-либо архитектуры и инфраструктуры, хотя бы парковки». Впрочем, не все эксперты относятся благосклонно к студиям. Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», категорична: «Студии – это «трусобы XXI века». Сегодня, по статистическим данным, на каждого жителя Санкт-Петербурга приходится в среднем 26 кв. м жилья. Квартиры-студии по площади не охватывают даже этот минимум. Но реальность рынка такова, что покупка квартиры-студии – это вынужденный шаг. И высокий спрос на минимальные квартиры – это отражение не предпочтений, а возможностей покупателей». Надежда Тодыкова,

территориальный директор АН «Итака», продолжает: «По данным аналитиков нашей компании, в структуре покупательского спроса на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга преобладают однокомнатные квартиры – 43%, доля двухкомнатных составила 28%, доля студий – 14%, и доля многокомнатных квартир – 15%». «Так, покупательский интерес к двухкомнатным квартирам за послед-

ний год вырос на 9%. Однако в связи с тем что финансовая обеспеченность населения осталась на том же уровне, большим спросом пользуются малогабаритные «двушки». Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», считает, что важной тенденцией, которая в ближайшее время может получить свое развитие на многих локальных рынках и заметно повлияет на индустрию, определенно выступает сокращение регуляторами числа разрешенных к реализации серий панельных домов. Также он отмечает, что в крупнейших мегаполисах

мира, деловых и финансовых столицах ведущих стран малогабаритное жилье давно стало одним из наиболее востребованных предложений. «Еще одной особенностью, как правило, выступает наличие большого количества полезных помещений и территорий общего пользования даже в недорогих проектах многоквартирных домов. Но это скорее системные отличия другой социально-экономической действительности – доступность общественных благ выступает следствием развитой институциональной среды», – подытожил господин Клягин.

МНЕНИЕ



Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa:

➔ Объединенные пространства кухни и гостиной, столь популярные на Западе, в Петербурге уже никого не удивляют, но в Европе есть и другой тип квартиры, который у нас пока не находит отклика – это квартиры комфорт-класса с очень маленькой кухней. Многие европейцы практически не готовят дома, они используют кухню только для того, чтобы приготовить с утра кофе, поэтому и надобность в ней отпадает. В России другой менталитет, просторная светлая кухня всегда была и остается привлекательной для жильцов, поэтому не думаю, что такой формат приживется в наших условиях.

НОВОСТИ

➔ **Росбанк взыскал в Арбитражном суде** Петербурга и Ленобласти 4,5 млн рублей с ООО «Концерн «ЛЭК ИСТЕЙТ». Данная организация являлась частью холдинга ЛЭК, носящего сейчас название Л1. Как отметили представители банка, исковая сумма являлась частью кредита головной компании, «ЛЭК ИСТЕЙТ» в договоре займа фигурировал как поручитель. В августе прошлого года арбитражный суд удовлетворил иск Росбанка о взыскании с Л1 задолженности в размере 1 млрд рублей.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** подтвердил правомочность иска Комитета по управлению городским имуществом к собственникам офисных площадей в доме по адресу: Уткин пр., 13, к. 1. Данная недвижимость компаниями ООО «Корифей», ООО «Нео» и ЗАО «Титан-СП» была приобретена в 2009 году у ООО «Инвестиционное агентство «Оккервиль». Как отмечают чиновники, с приобретением офисов на компании перешел ряд выполненных обязательств перед городом прежнего собственника, которые выполнены не были, в том числе по оплате арендной платы. Суд согласился с требованиями истца, почти в два раза снизив суммы денежных требований. В частности, «Корифей» выплатит 4,3 млн рублей задолженности и 3,5 млн рублей неустойки, «Нео» – 4,4 млн и 3,6 млн рублей соответственно, «Титан-П» – 2,6 млн и 2,1 млн рублей.

➔ **ЗАО «Ленстройтрест» подало исковое заявление** в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти о включении суммы 46,6 млн рублей в долговую реестр кредиторов ООО «КитежСтрой». Как следует из материалов дела, данные денежные средства ответчик не выплатил истцу за проведение генподрядных работ на строительстве жилого комплекса в Новом Девяткино. Отмечается, что «Ленстройтрест» уже подавал аналогичный иск и пытался обанкротить «КитежСтрой» в 2011 году. Однако суд признал несостоятельность организации по искам других компаний.

➔ **В Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти** в ближайшее время будет рассмотрен иск ЗАО «Зингер» к Комитету по управлению городским имуществом. В своем заявлении основной арендатор известного одноименного дома на Невском пр. выражает несогласие с требованием чиновников о выселении из здания из-за неисполнения одного из условий договора аренды. В нем говорится об обязательной передаче в субаренду части помещений городскому предприятию «Дом книги». Сейчас данные площади сданы в аренду коммерческой книготорговой организации с таким же названием. Представители ЗАО «Зингер» считают, что данную претензию комитета можно решить без их выселения как основного арендатора, тем более что у них нет долгов по арендной плате. Субарендаторами дома Зингера также являются социальная сеть «ВКонтакте», Балтийский банк и ряд других организаций. Отметим, что договор аренды между КУГИ и ЗАО «Зингер» был подписан в 1999 году сроком на 49 лет. По условиям соглашения сторон, арендатор должен был произвести капитальный ремонт здания.

«Питерлэнд» делить не будут



Истец пытался доказать свое право собственности на первый корпус площадью 33 тыс. кв. м в ТРК «Питерлэнд»

Никита Кулаков / Компания «Стремберг» Александра Кожина отстояла в арбитраже здание ТРК «Питерлэнд». На актив претендовал бывший соинвестор проекта – компания «Стройсвязьурал-1» челябинского бизнесмена Артура Никитина. ➔

На днях Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал в иске ООО «Стройсвязьурал-1» (принадлежит крупному девелоперу из Челябинска Артуру Никитину) к ЗАО «Стремберг», которое контролирует бывший чиновник Смольного Александр Кожин. Истец пытался доказать свое право собственности на первый корпус площадью 33 тыс. кв. м в ТРК «Питерлэнд» с прилегающим земельным участком площадью 2 га. Но суд в этом требовании ему отказал. Александр Кожин заявил, что считает решение суда справедливым. Получить комментарий Артура Никитина не удалось.

Судебное решение по этому делу поставило под вопрос судьбу еще одного иска уральского бизнесмена к «Стрембергу», который был подан осенью 2013 года.

В нем «Стройсвязьурал-1» доказывал свое право на долю в размере 33,2% в комплексе «Питерлэнд». Но этот иск был приостановлен до решения по отчуждению корпуса с землей. Параллельно Артур Никитин подал 64 иска к арендаторам ТРК «о выселении и взыскании части арендной платы». «Питерлэнд» – это ТРК площадью 180 тыс. кв. м, который расположен рядом с парком 300-летия Петербурга. Проект стартовал в 2002 году, когда ЗАО «Стремберг» получило от города участок площадью 6 га в Пьяной гавани. Но в течение пяти лет объект находился на бумажной стадии из-за недостатка средств у инвестора. Активное строительство началось в 2007 году, когда в проект вошел «Стройсвязьурал-1». Партнеры разделили доли в «Питерленде» 50 на 50%. За год

комплекс «Питерлэнд» построили на 85%. Вложения уральского бизнесмена, по его словам, составили 1,5 млрд рублей. Артур Никитин пояснял, что ТРК с аквапарком был для него «проектом для души». «Но партнер, обладающий административным ресурсом, обещал помочь с получением участков под жилищное строительство», – пояснял он.

«Стремберг» взял на достройку комплекса кредит в банке «Санкт-Петербург» – около 1 млрд рублей, но в ноябре 2008 года, сославшись на финансовые трудности из-за экономического кризиса, перестал платить. Это стало причиной банкротства «Стремберга». Стройка ТРК была заморожена. Банкротство завершилось в 2011 году: долг у банка «Санкт-Петербург» выкупил генподрядчик строительства – холдинг «ТОР». За это он получил долю 30% в проекте. К началу 2013 года «Питерлэнд» был достроен и заселен арендаторами.

Что касается «Стройсвязьурала-1», то в 2011 году Александр Кожин и Артур Никитин договорились о выходе последнего из проекта на том условии, что уральскому бизнесмену вернуть 1,5 млрд рублей, вложенных в «Питерлэнд». Но выплатив первые 195 млн рублей, «Стремберг» сорвал график платежей. Поэтому «Стройсвязьурал-1» в 2013 году обратно отсудил долю в недострое и подал к бывшему партнеру два иска, о которых упомянуто выше. Подавая их, Артур Никитин заявил: «Я считаю, что 32,5% в каждом санитре комплекса наши и каждый арендатор должен отчислять нам соответствующую часть платы. Но наши деньги идут «Стрембергу», на сегодня речь идет уже о почти 900 млн рублей. Либо арендаторы, либо «Стремберг» должны их нам вернуть». При этом он не отрицал, что готов отказаться от притязаний, если получит обратно свои деньги.

Юристы считают, что теперь уральскому бизнесмену придется или подавать апелляцию по отчуждению корпуса и земельного участка «Питерлэнда», или размораживать иск о праве на долю в нем.

цифра

900 млн

рублей – размер финансовых претензий компании «Стройсвязьурал-1» к компании «Стремберг»

тендеры

➔ **ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»** провел конкурс по выбору проектировщика реконструкции котельной «Северомуринская» с увеличением ее инженерной мощности. Согласно подведенным итогам конкурса, работы будут проведены ООО «ТЭП СПб» за 93,04 млн рублей при изначально предложенной цене заказчика в 93,9 млн рублей. Проект реконструкции должен быть подготовлен до 31 августа 2015 года. Кроме технической составляющей документ должен включать в себя доказательства инвестиционной привлекательности модернизированного объекта теплоэнергетики.

➔ **ОАО «Ленэнерго» объявило итоги конкурса** по выбору подрядчика строительства учебного комплекса холдинга

в пос. Терлово в Гатчинском районе. Победителем конкурса стала компания «Энергосервис Проект». Организация предложила выполнить работы за 473,2 млн рублей при изначально цене заказчика в 487,9 млн рублей. Приступить к строительству «Энергосервис Проект» должен будет уже в конце мая, а завершить работы – до 31 декабря текущего года. В настоящее время данная компания имеет выигранные торги на 2,1 млрд рублей.

➔ **Петербургская строительная компания «С.Э.Р.»** объявила о конкурсе по выбору архитектурного проектировщика многофункционального комплекса «Ленинградский квартал» в Севастополе. К участию в нем приглашены профессиональные архитекторы и творческие коллективы. Заявки на конкурс

принимаются по 4 июля. «С.Э.Р.» вышла на строительный рынок Крыма в прошлом году, приобретя в Севастополе участок площадью 8 га в центре города, рядом с парком Победы. В планах компании – строительство жилого комплекса общей площадью 200 тыс. кв. м.

➔ **Министерство культуры РФ** выбрало победителя конкурса по выбору подрядчика проведения работ по реставрации здания Двенадцати коллегий, которое занимает СПбГУ. Согласно итоговому протоколу, данными работами займется ЗАО «Балтстрой» за 127 млн рублей. Помимо «Балтстрой» в конкурсе участвовали ООО «Петр Великий» и ГУП «Межобластное научно-реставрационное художественное управление». Заказчики предпочли «Балтстрой», отметив большую

опыт подобных работ, имеющийся у компании. По условиям задания, теперь в течение 55 месяцев подрядчик должен будет полностью отреставрировать лицевой фасад здания со стороны Менделеевской линии.

➔ **ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети»** информирует о запуске конкурса по выбору подрядчика работ по восстановлению благоустройства по территории Приморского парка Победы до ул. Рюхина на Крестовском острове. Согласно техническому заданию, исполнитель госзаказа должен будет засыпать траншеи, восстановить газон и бортовые камни. Проведение работ должно быть согласовано с КГИОП. Максимальная цена тендера составляет 64,5 млн рублей. Итоги конкурса будут подведены 22 мая.

Смольный обещает хостелам налоговые льготы

Максим Еланский / Чиновники Смольного считают, что в Петербурге недостаточно малых гостиниц, и готовы поддержать их создание и дальнейшую работу налоговыми преференциями. Участники рынка рады инициативе властей, но полагают, что параллельно со льготами чиновники ужесточат требования по деятельности их заведений. ➔

Власти Петербурга разрабатывают программу поддержки развития малых гостиниц города. Об этом в конце апреля сообщила глава Комитета по развитию туризма Инна Шальто. По словам чиновницы, данная программа пока до конца не сформирована, но предполагается, что в ее основе будет система льготного налогообложения таких гостиниц.

«Город по-прежнему испытывает нехватку бюджетных двух- и трехзвездочных отелей и хостелов. Данный тип гостиниц наиболее привлекателен для массового туризма. Соответственно, дальнейшее увеличение данных объектов может принести в бюджет города дополнительные деньги», – считает госпожа Шальто.

Отметим, что в настоящее время в Петербурге работают более 600 хостелов и мини-гостиниц, а также несколько тысяч гостевых квартир и апартаментов. Большая часть из них находится в исторической части города, в бывших коммунальных квартирах. Соотношение мини-гостиниц и хостелов на городскую территорию в Петербурге лучше, чем у Москвы, но все равно недостаточное по средневропейским показателям.

Сами отельеры, работающие в данном сегменте, поддерживают инициати-

ву чиновников. По их словам, льготное налогообложение снизит финансовую нагрузку на гостиницу, а значит, появятся дополнительные инвестиции для вложений в свое детище. Кроме льгот по налогам игроки рынка надеются и на появление специализированных кредитов со сниженной процентной ставкой, необходимых для выкупа помещений под гостиницы или их аренды и ремонта.

При этом предприниматели уверены, что власти города налоговыми послаблениями намерены вывести из полутени те организации, которые на рынке работают полуофициально. «Их площадки просто переведены в нежилую собственность. О том, что творится на них, чиновники, налоговики и пожарные службы не знают. Конечно же, таким хостелам и мини-гостиницам придется подстраиваться под определенный городом формат. В целом это неплохо для рынка, но чиновники не должны переходить определенную грань, когда их требования по работе заведения уже мешают его нормальному функционированию», – полагает и.о. руководителя сети мини-отелей «Стрим» Владислав Беглов.

Отметим, что на федеральном уровне в марте этого года депутатами ЛДПР вне-

сен на рассмотрение противоположный инициативам властей Петербурга законопроект. Им фактически запрещается размещение хостелов и мини-гостиниц в жилых домах. Депутаты предполагают, что таким образом можно будет частично решить проблемы «резиновых» квартир, где размещаются незаконные мигранты.

Представители Ассоциации малых гостиниц Санкт-Петербурга уже выразили свое несогласие с данным законопроектом. Запрет на размещение мини-отелей в многоквартирных домах приведет к ликвидации рабочих мест, а также оставит

без источника дохода владельцев мини-отелей, уверены они. Только в Петербурге без источника заработка останется около 10 тыс. человек. Кроме того, добавляю игроки рынка, сейчас распространение мини-отелей в историческом центре Петербурга способствует расселению огромных коммунальных квартир без привлечения бюджетных средств. При запрете же на размещение мини-гостиниц в коммуналках ситуация изменится в обратную сторону. Андрей Тетыш, председатель совета директоров, президент группы компаний «АРИН», говорит, что поддержка малым гостиницам нужна, но она должна выражаться не посредством грантов, программ и льгот, которые распределяют чиновники. «Во-первых, субсидиарный подход имеет все тенденции, чтобы стать «кормушкой» для «своих». Однако проблема даже не в коррупционной составляющей, а в том, что подобного сорта действиями разрушается бизнес-среда. Нужно понять одну простую вещь: мы поддерживаем бизнес или социальные программы? Если социальные программы, то им нужно помогать деньгами. Если это бизнес, то он должен учиться ходить своими ногами сам», – полагает господин Тетыш.

МНЕНИЕ



Андрей Тетыш,
председатель совета директоров «АРИН»:

➔ – У всех небольших гостиниц есть одна общая проблема – отсутствие доступа к клиентской базе. Мелкому бизнесу невозможно перебить рекламные кампании крупных сетевых отелей, подписать магистральные соглашения с весомыми туроператорами. Поэтому поддержка хостелам необходима в части их централизованной загрузки клиентской базой. Им всем требуется канал по упрощению доступа к клиенту. Бизнесу, особенно мелкому, нужно именно это. А деньги он заработает сам.

ОГАНЗАТОРЫ: PROESTATE EVENTS, GYA, Kelnik, ARENDATOR.RU, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, АСШ ИНФО

ПАРТНЕР: ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: АСШ ИНФО

ДЕГОВЫЙ ПАРТНЕР ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И СЕВЕРУ ЗАПАДА: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: АСШ ИНФО

ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «МАРКЕТИНГ В НЕДВИЖИМОСТИ»

promotion strategy publicity sales strategy seo branding cases advertising billboard advertising branding cases btl advertising sales billboard marketing promotion advertising strategy seo promotion btl advertising strategy seo promotion btl

22 МАЯ

Санкт-Петербург

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

РЕКЛАМА

WEB REALTOR Санкт-Петербург гостиница «Россия»

Интернет-премия в сфере недвижимости

5 ИЮНЯ 2014

WEB-Realtor 2014 АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ Санкт-Петербурга и Ленинградской области

информационные партнеры: АСШ ИНФО, СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Представлено Ассоциацией риэлторов СПб и ЛО
(812) 310-25-01, 334-12-39
www.webrealtor.spb.ru

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

Жителям Калининградской области предложат принять участие в составлении потребительского рейтинга по оценке качества деятельности управляющих организаций, сообщили в региональном Министерстве жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса. «С инициативой составления рейтинга к нам обратились фонд «Институт экономики города» и некоммерческое партнерство «Балтийский жилищный союз». Так как Калининградская область участвует как пилотный проект, то для начала мы остановились на трех муниципальных образованиях – это Калининград, Зеленоградск и Светлый. Опрос граждан о качестве работы управляющих организаций стартовал 15 апреля и продлится до 31 мая», – пояснила заместитель министра Евгения Кукушкина.

Инвестиционный проект «Строительство гостиницы «903» в Пскове планируется включить в перечень объектов туристско-рекреационного кластера «Псковский» в 2014 году. Соглашение о намерениях по реализации инвестиционного проекта заключила администрация Псковской области с инициатором данного проекта, сообщила пресс-служба регионального правительства. Трехзвездочная гостиница на 15 номеров построена на берегу реки Великой в новом жилом квартале на ул. Максима Горького. Номерной фонд гостиницы включает три категории номеров: стандарт, комфорт и полуплюкс.

Заявленный общий объем инвестиций на строительство гостиницы «903» составляет 40 млн рублей. В результате реализации проекта ожидается создание 12 новых рабочих мест. Выход объекта на полную производственную мощность планируется на 2015 год. Дополнительные отчисления в бюджеты всех уровней в год составят 240 тыс. рублей. Окупить проект инвесторы планируют в течение восьми лет.

Компании «Мосинжстрой», которая занимается реконструкцией наб. Трибуна в Калининграде, направлено уведомление о расторжении муниципального контракта, сообщили в пресс-службе городской администрации.

Более подробной информации в пресс-службе администрации и компании-подрядчика не дали, заявив, что она будет обнародована позже. Ранее стало известно, что акционеры ОАО «Мосинжстрой» приняли решение о ликвидации компании из-за ее «сложного финансового положения» и невозможности исполнять обязательства по обслуживанию и возврату кредитов.

При этом в пресс-службе компании уточнили, что банкротство в данном случае является исключительно технической процедурой, «просто способом реструктуризации кредитного портфеля», а также, что свои обязательства по реконструкции калининградского объекта «Мосинжстрой» выполнит. Контракт на реконструкцию набережной, который должен был завершиться 31 декабря 2013 года, был продлен в связи с обнаружением на стройплощадке не учтенных проектом коммуникаций; в качестве «ориентировочного срока сдачи» назывался II квартал 2014 года, позже появились обещания, что объект будет сдан ко Дню города.

Архангельск ожидает торговый залп

Роман Русаков / В Архангельске завершается строительство торгово-развлекательного комплекса «Европарк». Как говорят аналитики, это первый профессиональный качественный ТРК в городе, но в ближайшие годы появится еще несколько крупных проектов, что может привести к перенасыщению рынка.

Реализуют проект архангельские инвестиционно-строительные компании «Аквилон-Инвест» и ГК «Регион».

ТРЦ «Европарк» (прежнее рабочее название проекта – «Золотая миля») строится на крупнейшей магистрали города, в исторически сложившемся центре торговли города Архангельска, по адресу: Троицкий пр., 17. Общая площадь комплекса составляет 35 тыс. кв. м, аренда-пригодная – 21 тыс. кв. м. Концепцией торгового центра также предусмотрены подземная и наземная парковки на 350 машино-мест.

В компании не раскрывают объем инвестиций в проект, однако эксперты считают, что вложения составили более 1 млрд рублей.

Якорными арендаторами ТРЦ «Европарк» являются международная сеть продуктовых супермаркетов Spar (1,6 тыс. кв. м), российская сеть супермаркетов спортивных товаров «Спортмастер» (1,5 тыс. кв. м), «Детский мир» (1,5 тыс. кв. м) и McDonalds (445 кв. м). Примечательно, что это первый ресторан сети в Архангельске.

В галерее разместятся 90 магазинов российских и международных брендов, таких как «Рив Гош Премиум», Zolla, Anna Verdi, Intimissimi, Calzedonia, Ostin, House и др.

Развлекательная составляющая представлена многозальным кинотеатром «Мираж Синема» площадью 3,5 тыс. кв. м на семь кинозалов и детский развлекательный центр. В «Европарке» также появится панорамный ресторан, который станет «визитной карточкой» объекта, с видом на дельту Северной Двины и Михаило-Архангельский кафедральный собор.

Сейчас ведется монтаж лифтов, эскалаторов, устройство внутренних перегородок, установка оконных блоков, дверей, монтаж систем отопления, водоснабжения и водоотведения, вентиляции, пожаротушения и охранно-пожарной сигнализации. Предстоят работы по чистовой отделке.

На днях филиал ОАО «МРСК Северо-Запада» «Архэнерго» заявил, что подключит к электросетям «Европарк».

Между «Архэнерго» и застройщиком ООО «Санвест» 17 февраля 2014 года был заключен договор технологического присоединения. Срок исполнения обязательств сетевой компании по данно-



Рынок ТРК Архангельска не насыщен, поэтому новые проекты будут очень востребованы

му договору – один год. Как пояснили в отделе технологического присоединения «Архэнерго», объект будет подключен от подстанции «Привокзальная» при помощи кабельной линии, от которой будет запитана трансформаторная подстанция (ТП) владельца, находящаяся непосредственно рядом с комплексом. Чтобы обеспечить объект необходимыми мощностями (заявитель запросил 2,7 МВт), энергетикам нужно будет произвести реконструкцию подстанции «Привокзальная», установить дополнительное оборудование – две ячейки с вакуумными выключателями на 1-й и 2-й секциях шин в распределительном устройстве 10 кВ. Работы планируются завершить к концу 2014 года.

Анастасия Балмочных, руководитель отдела торговых площадей JLL в Санкт-Петербурге (компания является брокером в «Европарке»), отмечает, что в Архангельске к открытию заявлены еще несколько торговых комплексов арендуемой площадью от 30 до 55 тыс. кв. м. «Учитывая, что на данный момент рынок Архангельска совершенно не насыщен профессиональными ретейл-проектами, они наверняка

будут востребованы как населением города и Архангельской области, так и жителями ближайших городов. Мы ожидаем, что в среднесрочной перспективе, с выходом на местный рынок ряда заявленных торговых центров, в Архангельске появится не только разнообразный и качественный ретейл, но и получит активное развитие сфера развлечений», – рассказала госпожа Балмочных.

Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», добавляет: «Локальный рынок скорее останется ненасыщенным качественными торговыми объектами, доля которых в общем объеме коммерческого фонда остается сравнительно невысокой. Полагаю, новый центр, учитывая значительный масштаб и выгодную локализацию, которые обеспечат ему значительные конкурентные преимущества, вполне может рассчитывать на высокий потребительский трафик».

При этом он отмечает определенные риски: «Замедление экономического роста, усугублявшееся ускорившимся оттоком капитала, ослаблением рубля и ростом инфляции, негативно отражается на динамике потребления. В условиях снижения доходов спрос в среднесрочной перспективе будет оставаться слабым, что будет причиной нисходящего тренда в ретейле и потребительском секторе в целом. Но это скорее краткосрочный тренд, фундаментально российский рынок розничной торговли, несомненно, остается очень привлекательным».

Осенью в Архангельске ожидается открытие еще более крупного ТРК – «Титан-Арена» на перекрестке Обводного и Воскресенского. Его площадь составит без малого 60 тыс. кв. м. Помимо многочисленных магазинов и заведений общепита тут будут каток (работающий круглогодично) и еще один мультитеатр «MORI Синема». Реализация проекта «Титан-Арена» осуществляется с междунаrodnым участием. Например, архитектуру разрабатывало британское бюро Air Design, а брокером выступает Colliers International. Объем инвестиций в проект оценивается в 2,7 млрд рублей.

МНЕНИЕ



Светлана Чернышова, руководитель отдела проектного брокериджа компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

Учитывая локацию и площадь ТРК «Европарк», можно говорить о том, что он будет востребован рынком. Комплекс размещается в центре города, на исторической торговой магистрали. Велика вероятность, что многие соседние магазины, размещающиеся во встроенных помещениях, переедут в данный ТРК. Площадь до 35 тыс. кв. м является адекватной для такого города, как Архангельск. Комплекс найдет своих потребителей. Однако в ближайшие два года в связи с открытием в Архангельске еще нескольких крупных проектов («Макси» – 71 тыс. кв. м, «Титан-Арена» – 60 тыс. кв. м, ТРЦ «РИО» (Ташир) – 50 тыс. кв. м) рынку может грозить перенасыщение и изменение структуры (многие действующие магазины федеральных сетей переедут в новые торговые комплексы из более мелких ТЦ и помещений street retail).

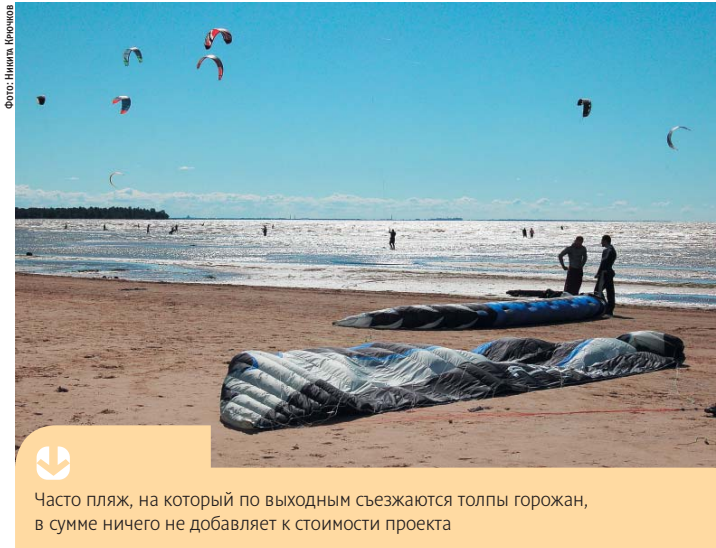
Вытянуть цену из мутной воды

Денис Кожин / Петербург – это город с большим количеством рек и каналов, а потому сегмент «жилья у воды» или «с видом на воду» в Петербурге имеет достаточно большой потенциал развития. Но на всех воды не хватает, а поэтому иногда водоемы создают там, где изначально их не было. ➔

При это эксперты напоминают: при строительстве жилого проекта на границе природного водоема или реки девелопер должен соблюдать ширину природоохранной зоны – у каждого водоема она своя и составляет от 10 до 100 м и зависит от площади водоема. Согласно действующему законодательству, в природоохранной зоне запрещено любое капитальное строительство. Кроме того, в соответствии с Водным кодексом РФ доступ к водоемам имеют все граждане Российской Федерации, застройщики не имеют права оградить природные водоемы от доступа граждан. Поэтому прибрежную зону обычно не огораживают, а благоустраивают, располагая на ней детские площадки, зоны отдыха, мостики, пляжи и спортивные сооружения.

Есть и еще один нюанс, который стоит иметь в виду потенциальным покупателям жилья: водоем может потерять свою привлекательность. «Немаловажный момент: вид на воду в ряде случаев является непостоянной характеристикой, и со временем квартира может потерять это преимущество, а соответственно, и понизиться в цене. Так, например, дома, которые сейчас возводятся на новом намыве Васильевского острова, предлагают роскошные виды на Финский залив. Но через несколько лет, когда все очереди запланированного комплекса будут достроены, панорамы будут доступны только жильцам верхних этажей», – говорит Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa.

Аналитики отмечают, что в городе осталось очень мало мест, на которых можно построить жилье с видом на воду. Есть, конечно, промышленная застройка с перспективой изменения статуса на жилую и общественно-деловую. Здесь потенциал очень велик, но практически такие проекты реализуются очень тяжело.



Часто пляж, на который по выходным съезжаются толпы горожан, в сумме ничего не добавляет к стоимости проекта

Еще одна возможность – намывные территории. Жилье, расположенное на намывных территориях, всегда предполагает наличие вида на воду, спрос на который всегда был и будет независимо от класса недвижимости. Кроме того, намывные территории дают возможность спланировать жилую среду и общественные пространства наиболее комфортным образом, с учетом современных требований, в том числе дорожную сеть с использованием подземных пространств, зеленые зоны, набережные.

«Лучшие проекты с использованием набережных получаются тогда, когда участок не отделен от воды оживленной

автомагистралью. К сожалению, в Санкт-Петербурге таких участков почти нет. Почти все берега Невы опоясаны автомобильными набережными, что исключает возможность объединения пешеходной набережной и территории для девелопмента. Новые протяженные набережные будут созданы в рамках крупных проектов на Финском заливе – «Морской фасад», «Балтийская жемчужина», «Новый берег», «Лахта-центр», – сокрушается Олег Громков, руководитель аналитического отдела ООО «Северо-Запад Инвест».

Иногда девелоперы решаются не «идти к воде», а создать ее возле своих объектов. «Такие примеры часто встречаются

на загородном рынке в крупных коттеджных поселках, например «Онегин-парк» девелоперской структуры банка «Санкт-Петербург», изредка в крупных загородных курортных комплексах, например «Игора». В городе небольшие водоемы раньше, наоборот, осушали в целях уплотнительной застройки», – рассказывает Олег Громков.

«Есть еще пример, когда девелопер ЖК «Новый Оккервиль», компания «Отделстрой», обустроила парк рядом со своим объектом, и в рамках этой работы была благоустроена река Оккервиль, протекающая по его территории. Однако здесь, скорее, это было сделано не ради вида на воду, а в целях создания такого преимущества, как современное, хорошо оборудованное место для прогулок с велосипедными дорожками и местами для пикников», – добавляет Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге.

мнение



Ольга Пономарева,
вице-президент
ГК Leorsa:

➔ Создать водоем – это только часть вопроса. За ним нужно ухаживать, чистить, беречь от заболочивания, что требует средств. Расходы однозначно лягут на плечи жильцов, в противном случае водоем превратится в дурно пахнущий пруд и головную боль.

Пляжный нюанс

Денис Кожин / Вид на воду может прибавить к стоимости недвижимости, расположенной по соседству, от 10 до 100%. Впрочем, есть и нюансы, которые могут свести это преимущество к нулю.

В основном развитие сегмента жилья у воды возможно за счет редевелопмента промышленных предприятий, которые на сегодняшний день занимают существенную часть территории городских набережных. «Вид на воду однозначно добавляет привлекательности проекту, увеличивая стоимость квадратного метра на видовые квартиры от 10-15% и выше в зависимости от класса проекта. В целом же популярность квартир с видом на воду достаточно высока», – добавляет Ирина Нищенко, директор по продажам группы компаний «Эталон».

Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость –

Северо-Запад», еще выше оценивает стоимость жилья с видом на воду: «Жилье на берегу – это самая дорогая и престижная недвижимость во всем мире. И Петербург не исключение. Квартиры в таких проектах на 30-50% выше, чем в объектах с другой локацией. Особенно ценны в таких объектах видовые квартиры – они наиболее дорогостоящие. Их цена может быть почти вдвое выше, чем у тех, что находятся в том же доме, но не обладающие этим преимуществом».

Большинство жилых комплексов, строящихся в прибрежных зонах, относятся к высокому ценовому сегменту – бизнес-класс, бизнес плюс, премиум-класс, – поскольку в таких проектах девелопер в большинстве случаев использует близость к водоему как повод формирования премиальной ценовой надбавки. «Стоимость домов в загородном проекте, расположенном у воды может быть на 20-30%

выше, чем в схожем по характеристикам, но без береговой линии», – добавляет Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химик Групп».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «По нашим оценкам, на апрель 2014 года в Петербурге в продаже находится примерно 500 тыс. кв. м жилья, возводимого вблизи водных объектов. Элитных объектов – около 100 тыс., более 210 тыс. – бизнес-класс, и 200 тыс. кв. м – масс-маркет». Элитные проекты в основном представлены на островах – Крестовском, Каменном, а также в прилегающих к Крестовскому локациях, например на Леонтьевском мысе. Как полагают аналитики, у Петербурга большой потенциал для строительства видовых жилых комплексов с видом на воду. «Самыми вос-

требованными будут проекты на Петровском острове и прилегающей к нему Песочной наб. Расположенные в престижном Петроградском районе, они имеют протяженность береговых линий в общей сложности около 10 км», – считает Елизавета Конвей. Кроме того, из близких к центру районов северо-западная часть Приморского района и ее прибрежные зоны – одна из самых перспективных в городе локаций для строительства высококлассного жилья, считают аналитики. Олег Громков, руководитель аналитического отдела ООО «Северо-Запад Инвест», также считает Приморский район перспективным: «Наибольшее число видовых квартир расположено в Приморском районе, где вид на воду есть не только у домов на Приморском пр. и ул. Савушкина, но и в районе Командантского пр., где высотные ограничения позволяют строить 25-этажки, а кроме Финского залива есть еще и Лахтинский разлив. Также можно отметить западную часть Васильевского острова, где большое количество много-

квартирных новостроек пока еще имеет вид на Невскую губу, в будущем это вид частично перейдет к новостройкам в проекте «Морской фасад», а существующим домам откроется панорама Западного скоростного диаметра. Самые шикарные виды открываются из квартир на набережных Центрального и Петроградского районов, захватывая не только воду, но и исторические памятники, а их ценность подчеркивается весьма ограниченным количеством». На массовом рынке самым популярным является вид на Финский залив, который доступен в относительно недорогом Приморском районе, или на Неву, которую во всей красе можно наблюдать даже в Рыбцком.

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», говорит, что не вся вода делает жилье дороже: «Ценность жилища водоема различается от проекта к проекту. Значение имеет комплекс факторов: юридические аспекты, наличие собственной береговой линии, общественный пляж, социальное окружение и т. д. Часто пляж озера, на который по выходным съезжаются толпы горожан, в сумме ничего не добавляет к стоимости проекта, так как существенно ухудшает остальные характеристики поселка: уединенность, тишину, низкий автомобильный трафик. Таким образом, в некоторых случаях заявленное преимущество может оказаться не таким уж очевидным».

цифра

500 тыс. кв. м

находящегося в продаже жилья в Петербурге имеет вид на воду

Реклама уходит в Интернет

Ирина Ахматова / Рекламная активность застройщиков в последнее время смещается в Интернет. Эксперты объясняют этот тренд требованием времени, однако добавляют, что интерес к традиционным носителям сохраняется. ➔

Основными рекламными носителями для застройщиков являются наружная реклама, реклама в метро, на радио, в Интернете. «Надо отметить, что за последний год сильно сократилась доля рекламы на ТВ, и это связано с перераспределением бюджетов в пользу Интернета. Вместе с тем доля рекламы на радио, на мой взгляд, увеличилась», – говорит Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация».

По словам Любови Вовченко, директора по маркетинговым коммуникациям ООО «Главстрой-СПб», трендом последних лет является перемещение в интернет-пространство по всем направлениям: от интернет-рекламы до создания адаптивных дизайнов сайтов и приложений для мобильных устройств. «При этом в сфере недвижимости многие компании довольно консервативны и совмещают размещение в традиционных СМИ и на новых площадках, постепенно тестируя их на отклик потенциальных покупателей», – отмечает госпожа Вовченко.

Правильно проведенная рекламная кампания в Интернете способна удвоить объемы продаж, считает Ирина Кириллова, руководитель отдела рекламы компании «Элемент-Бетон Девелопмент».

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», обращает внимание на то, что до 50% рекламных щитов на улице занято девелоперами. «Данный факт говорит о жесткой конкуренции на строительном рынке. Особенно это касается эконом-сегмента в комплексном освоении территорий за КАД», – поясняет госпожа Карасева. Выбирая рекламные носители, застройщики в первую очередь ориентируются на класс жилья, считает Анастасия Лепехина, директор по продвижению NAI Becar.

«Помимо Интернета застройщики продолжают размещать информацию в каталогах, давать рекламные статьи и баннеры в печатных общественных и специализированных изданиях», – рассказывает госпожа Лепехина. – Например, при продаже жилья бизнес-класса и элитного традиционно востребована реклама в деловых СМИ. В этом сегменте также любят привлекать знаменитых людей, которые рекламируют объект и демонстрируют статус людей, покупающих в нем квартиры».

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», к перечисленным выше рекламным носителям добавляет рекламу на общественном транспорте и стройплощадках.



Реклама на строительной площадке будет эффективной и привлечет потенциальных покупателей, если объект находится рядом с оживленной улицей

«Если объект находится в непосредственной близости от оживленной улицы, то реклама на строительной площадке однозначно будет эффективной и привлечет потенциальных покупателей. Главное – сделать ее заметной для пешеходов, автомобилистов и жителей соседних домов», – отмечает госпожа Жалева.

Ирина Кириллова говорит, что хорошо работает принцип «размещайте рекламу там, где рекламируются конкуренты». «Часто это встречается в рекламе на ТВ (рекламные ролики разных строительных компаний идут один за другим), в наружной рекламе – скопление щитов, рекламирующих разные жилые комплексы, в вагонах метро встречаются разные застройщики. Для крупной строительной компании реклама – необходимость. Нужно всегда поддерживать свое присутствие на рынке», – уверена госпожа Кириллова.

Оптимизация затрат

Большинство застройщиков отдает часть маркетинговой активности на аутсорсинг. «Как минимум медиабангом практически никто самостоятельно не занимается – это невыгодно застройщику с точки зрения цены и трудозатрат. Часто агентства привлекаются на этап медиапланирования, чуть реже – на этап креативной концепции

рекламной кампании», – рассказывает Наталья Сулова.

Затраты на рекламную кампанию зависят от медианосителей и, по словам Любови Вовченко, могут составлять от 5 до 20% годового бюджета. По оценкам Юлии Жалеевой, традиционно рекламные затраты не превышают 3-3,5% от стоимости квартир, продаваемых под конкретную рекламную кампанию.

Оценить эффект

Эффективность носителя, по словам госпожи Суловой, зависит, во-первых, от того, что рекламируют, а во-вторых, от того, как рекламируют. «При составлении медиаплана важно учитывать, объект какого класса рекламируется и какое рекламное сообщение используется. Например, для объекта эконом-класса эффективен будет рекламный щит с указанием цены квадратного метра, локации и телефона застройщика, так как выбор потенциального покупателя строится в первую очередь на цене. Тогда как при рекламе ЖК бизнес-класса необходимо позиционировать проект», – поясняет эксперт. Любовь Вовченко отмечает, что можно выделить прямую зависимость и эффект от верно спланированной рекламной кампании по креативу и медиа-стратегии по отношению к продажам.

Опыт показывает, что безграничное увеличение рекламы не приводит к росту количества проданных квартир, говорит Виктория Мончинская, начальник отдела рекламы ЗАО «БФА-Девелопмент».

«Покупатели ищут информацию, а не рекламу, особенно в таком непростом деле, как выбор квартиры. Да, несомненно, рекламное сообщение – это способ привлечь внимание застройщика на новый объект или специальное предложение. Но дальше будущим покупателям важно понять, надежен ли застройщик, каково качество строительства, можно ли доверять специалистам компании, профессиональны ли они. Кроме того, важно понять, в чем достоинства выбранного микрорайона – будет ли там удобно жить», – рассказывает госпожа Мончинская.

Такую информацию, по данным экспертов, потребитель может получить в специализированных СМИ. Они, как правило, обладают более полными и объективными данными о ситуации на строительном рынке, чем рекламные каталоги и общественно-политические издания. Соответственно, и реклама в них работает эффективно, так как нацелена на ключевую аудиторию застройщиков.

Осторожный креатив

Нестандартной креативной рекламы на рынке новостроек Петербурга практически нет. Застройщики опасаются непредвиденной реакции потребителей на такое решение и отдают предпочтение традиционным способам продвижения.

Новые креативные подходы могут вызвать увеличение осведомленности о проекте, бренде и только потом перейти в стадию действия – звонок и сделку, поясняет госпожа Вовченко. «Неудачная реклама в принципе может «убить» продукт. Неправильное позиционирование может привести к нулевым продажам. Масштаб «бедствий» всегда зависит от конкретных действий», – объясняет нежелание застройщиков баловаться излишним креативом Наталья Сулова.

По словам Анастасии Лепехиной, застройщики со значительным рекламным бюджетом часто обращаются к специалистам по продвижению с желанием провести какие-то нестандартные мероприятия в виде акций для покупателей. «И здесь мы имеем в виду не просто акции, а целые циклы мероприятий, которые позволяют заинтересовать потенциальных клиентов», – делится опытом госпожа Лепехина.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК		УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!	
Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»			
19.05.2014 Точки роста: Охта	26.05.2014 Приложение: Энергетика и инженерная инфраструктура	02.06.2014 Технологии и материалы: Опалубочные системы	09.06.2014 Технологии и материалы: Демонтаж
Технологии и материалы: Энергоэффективные технологии в строительстве	Рубрика: Управление и рынок труда	Экология	Проектирование объектов транспортной инфраструктуры
Архитектура	Технологии и материалы: Рынок теплоизоляционных материалов	Экспертиза	
Реставрация исторических парков и садов		Жилье	
Загородная недвижимость			
Жилье			

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

12 мая
Роман РОЗЕНТАЛЬ,
генеральный директор компании
Mirland Development Corporation

14 мая
Александр Анатольевич ШАБАСОВ,
директор ФГБУ «Северо-Западная
дирекция по строительству, реконструкции
и реставрации»

18 мая
Василий Максимович КОСТРИЦА,
управляющий ЗАО «ЛСР. Базовые материалы
Северо-Запад»

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Экономика тянет кабель вниз

Екатерина Костина / По итогам 2013 года в России было произведено более 700 тыс. тонн кабельно-проводниковой продукции по весу меди. Эксперты говорят о том, что этот сегмент промышленности напрямую зависит от общеэкономической ситуации и по итогам 2014 года обречен на снижение. ➔

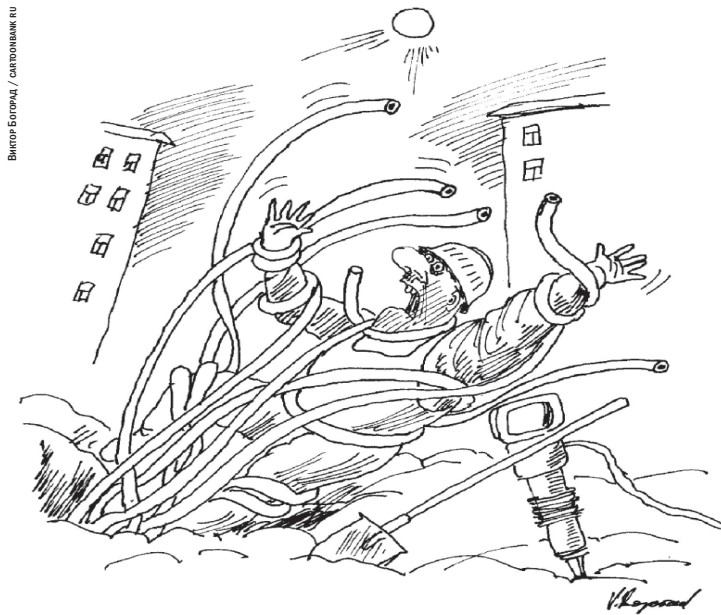
Объем российского рынка кабельной продукции эксперты оценивают в 6-7 млрд USD. По данным Analytic Research Group, это довольно диверсифицированный сегмент российской экономики, на развитие которого в значительной степени влияют тенденции в отраслях-потребителях.

Согласно исследованию Analytic Research Group, самую большую долю в структуре потребления занимает топливо-энергетический комплекс (около 31% кабельной продукции). На долю предприятий ЖКХ выпадает около 15% продукции для выработки электроэнергии. Предприятия оборонного комплекса занимают долю 13% по потреблению электроэнергетической продукции, а 14% приходится на транспорт.

По словам Евгения Уварова, аналитика-советника генерального директора международной ассоциации «Электрокабель», кабельную продукцию можно разделить по 36 номенклатурам. С точки зрения ее применения выделяют четыре сектора: кабели энергетическо-инвестиционного назначения (провода для ЛЭП, силовые кабели для энергетической отрасли и прокладки инженерных сетей); комплектующие для производства машин, оборудования, приборов; провода и кабели для транспорта (автопроба, железнодорожного, городского и т. д.); провода и кабели коммуникационного назначения и для связи (IT, телефония и др.).

Также Евгений Уваров отметил, что кроме этого применяется обобщенная методика подсчета общего числа произведенной продукции по весу меди. С этой точки зрения, по итогам 2013 года объем производства кабельных изделий составил более 700 тыс. тонн по весу меди, практически не увеличившись по сравнению с 2012 годом.

Господин Уваров констатировал, что по итогам 2013 года 75% потребления кабель-



но-проводниковой продукции пришлось на кабели энергетическо-инвестиционного назначения.

Эксперт добавил, что российская кабельная промышленность ориентирована в основном на внутренний рынок. «Производство кабельных изделий в значительной степени зависит от темпов развития экономики страны. В частности, динамика объемов производства кабелей определяется такими факторами, как объем инвестиций в реальный сектор экономики, темпы промышленного производ-

ства, а также темпы развития отдельных отраслей экономики – энергетики, машиностроения и т. д.», – прокомментировал эксперт. По его словам, в 2013 году произошло замедление темпов роста инвестиций и индекса промышленного производства, в отдельные месяцы даже снижение их объемов. Отрицательные тенденции наблюдались в энергетической и транспортной отраслях, в секторе производства легковых и грузовых автомобилей. Такое положение дел привело к тому, что рынок кабельно-проводниковой продукции не

вырос. Евгений Уваров добавил, что сегмент производства проводов для ЛЭП просел, однако сектор производителей кабелей до 1 кВ чувствует себя вполне уверенно. «Тенденция замедления темпов роста рынка наблюдается с начала 2014 года. За три месяца нового года объем производства к I кварталу 2013 года составляет 90%, то есть налицо падение в 10%», – заключил эксперт.

Эксперты Analytic Research Group отметили, что отечественные производители в основном покрывают потребности российского рынка в кабельно-проводниковой продукции. Основу импорта, доля которого на рынке составляет лишь 15%, формируют силовые высоковольтные и волоконно-оптические кабели. При этом доля экспорта этой продукции от объема производства в России составляет всего 2-3%.

Структура потребления кабельной продукции в российской экономике, %



Источник: Analytic Research Group

Насыщенные проводами

Екатерина Костина / Рынок кабельно-проводниковой продукции Петербурга и Ленобласти довольно широк и насчитывает около 150 игроков, среди которых как производители, так и торговые компании.

По данным ГК «Мицар», продукция трех заводов-производителей – «Севкабель», «Камкабель», «Электрокабель» – занимает примерно 50% рынка Северо-Западного региона. Среди других крупных компаний стоит отметить «Иркутсккабель», «Сарансккабель», «Москабельмет», «АББ Москабель», «Южкабель», «Подольскабель» и др. Среди главных импортеров кабельных изделий в Петербурге и Ленобласти можно отметить финские компании Reka Cables Ltd, Draka NK Cables Ltd, немецкие Lapp Kabel и Helukabel, китайские,

европейские, турецкие и американские компании, например Tyco Electronics Raychem GmbH, Cavell, Raydex/CDT, CQR, Belden, Uniflex, Coleman и др.

Что касается компаний, продающих кабельные изделия, то их на рынке Петербурга и Ленобласти около сотни. При этом самыми крупными являются «Мицар», «Электротехонтаж» и «Минимакс».

По словам Евгения Уварова, аналитика-советника генерального директора международной ассоциации «Электрокабель», из 56 российских специализированных российских кабельных предприятий, входящих в ассоциацию «Электрокабель», охватывающую около 85% всей продукции, выпускаемой на территории СНГ, только 6-7 заводов определяют политику развития этого сектора экономики. Они про-

изводят широкую гамму продукции – от эмалированных до кабеля для ЛЭП.

«Наряду с этими гигантами свою нишу занял и ряд небольших и средних заводов, специализирующихся на производстве силовых кабелей небольших сечений. Издержки у таких организаций небольшие, что и является их преимуществом перед крупными заводами с большим потенциалом и широкой номенклатурой изделий. Зачастую эти предприятия позволяют себе отклонение в качестве производимой продукции. А крупные заводы берут свою репутацию и клиентов, строго следуют техническим регламентам и делают наиболее квалифицированную продукцию», – прокомментировал Евгений Уваров.

Он отметил, что только шесть заводов в России делают кабели высокого напряжения – от 100 до 300 кВ.

И всего 12 заводов производят кабели среднего напряжения – 6-35 кВ. «Здесь требуется квалификация, соответствующее оборудование. Именно эти предприятия определяют политику в отрасли», – добавил Уваров. По его словам, одним из крупнейших производителей кабельной продукции для электроэнергетической отрасли на Северо-Западе является завод «Севкабель». «Недавно ОАО «Севкабель-Холдинг» продал заводы «Агрокабель», «Микропровод», «Сарансккабель», «Донбаскабель». В итоге завод «Севкабель» «очищен» от долгов и очень устойчиво работает. Если в I квартале 2013 года предприятие произвело 5,7 тыс. тонн кабельной продукции по весу меди, а за первые три месяца 2014 года эта цифра составила уже 7,5 тыс. тонн», – заключил эксперт.

справка

В соответствии с ГОСТом можно выделить следующие виды кабельно-проводниковой продукции:

- силовой кабель – кабель для передачи электрической энергии токами промышленных частот;
- радиочастотный кабель – кабель для передачи электромагнитной энергии на радиочастотах;
- кабели, провода и шнуры связи – кабель (провод, шнур) для передачи сигналов информации токами различных частот;
- кабели и провода различного назначения – сюда относятся такие типы кабеля, как кабели управления, контрольный кабель, нагревательный кабель и др.;
- провода изолированные – к данной категории кабеля принадлежат все основные виды проводов в изоляции: обмоточный провод, эмалированный провод, установочный провод, выводной провод, монтажный провод, провод зажигания и т. д.;
- провод неизолированный – провод, состоящий из одной или нескольких скрученных проволок.

цифра

80%

общих объемов производства кабельной продукции приходится на 12 самых крупных предприятий России

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 FIAVCI-РОССИЯ

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



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ

на премии Urban Awards 2011



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на премии Urban Awards 2011 и 2012

САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

на премии Urban Awards 2012



базовый
учебный
центр
ЭКСПЕРТ

Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Базовый учебный центр «ЭКСПЕРТ» при участии НП «НОЭСК», ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства», ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»

ПРИГЛАШАЕТ С 19 ПО 23 МАЯ НА СЕМИНАР

«ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ. ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ»

МЕРОПРИЯТИЕ СОСТОИТСЯ: в Санкт-Петербурге на пл. Чернышевского, 11, конференц-центр «Буржуа», зал «Николай 2» (гостиница «Россия», вход со стороны ул. Варшавской).

ПРИГЛАШАЮТСЯ руководители и специалисты экспертных, проектных и изыскательских организаций, строительных компаний, застройщики, технические заказчики, а также все заинтересованные лица.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ по телефону +7 981-125-24-77