

**События**

На этой неделе в Ленэкспо пройдет Петербургский международный экономический форум. Некоторые крупные компании от участия в нем отказались.

**Форум с меньшим размахом, стр. 4**



**События**

Компания «Герофарм» лишилась 4,5 га в Пушкине. Максим Мейксин, глава КППИ, сообщил, что власти планируют увеличить высотность в промзоне и снова выставить участки на торги.

**Фармацевты не взяли высоту, стр. 6**



Новости регионов, стр. 20 • Технологии и материалы, стр. 23



**Петербургские власти проявили оптимизм**

Правительство Петербурга приняло социально-экономическую программу «Стратегия-2030». Из трех вариантов чиновники выбрали самый оптимистичный. Ставка в планах по развитию мегаполиса сделана на развитие инноваций и промышленное производство, а также рост благосостояния горожан. (Подробнее на стр. 3) ↗

Надежность Ответственность

**СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92  
325-58-04

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

Единовременное и объективное снятие показаний с индивидуальных счетчиков позволит **МИНИМИЗИРОВАТЬ** начисления ОДН. Эффективное решение для вашей квартиры и дома – АСКУЭ «ЭСИОН»!

[www.ascuesion.ru](http://www.ascuesion.ru) [www.infoteclab.ru](http://www.infoteclab.ru)  
E-mail: [comp@infoteclab.ru](mailto:comp@infoteclab.ru)  
Тел.: (812) 347-79-98

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**АСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

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

Свидетельство об аттестации испытательной лаборатории № СТ-0207

- производство товарного бетона
- производство кладочного и монтажного раствора
- услуги испытательной лаборатории
- все заводы оснащены оборудованием немецкой фирмы ELBA

Индустриальный пр., 44, к.2  
(812) 309-10-48  
[sbt-beton@mail.ru](mailto:sbt-beton@mail.ru)

**АДРЕСА ПРОИЗВОДСТВ:** Кубинская ул., 71  
Пискаревский пр., 144

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

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

ЩЕБЕНЬ БЕТОН ПЕСОК

**С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!**

10 лет

## 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:**  
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбуравова,  
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,  
Михаил Немировский, Максим Еланский

**Директор по PR:** Татьяна Погалола  
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 Ленинградская область),  
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: podписка@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 государственях, в районных  
администрациях и деловых центрах.

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

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована  
Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специвыпуски – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовова типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 73  
Подписано в печать 16.05.2014 в 17:00



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



**ЗОЛОТОЙ  
ГВОЗДЬ**  
Лучшее  
специализированное  
СМИ  
(номинал  
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 строительство  
(лауреат 2012  
и 2013 гг.)

# Строителей метро подвел 44-ФЗ

**Татьяна Птицына, Денис Кожин** / Комитет по государственному заказу Санкт-Петербурга признал несостоявшимся открытый конкурс с ограниченным участием на строительство участка линии Петербургского метро. Претендентов подвело незнание особенностей новой процедуры, сообщили в пресс-службе комитета. ➔

Конкурс на выполнение подготовительных работ на продолжение строительства Невско-Василеостровской ветки метро с начальной ценой в 188,8 млн рублей был объявлен в марте 2014 года. Победитель будет вести работы на участке между Мебельной ул. и ул. Оптиков, где появится котлован, также на планируемом месте строительства вестибюля «Улица Савушкина» на Туристской ул. (южнее пересечения с ул. Савушкина), а также северо-восточнее дома № 35, лит. В, по ул. Кораблестроителей (там будет располагаться одна из шахт). Строительством станции «Новокрестовская» планируется завершить к 2017 году, станции «Улица Савушкина» – к 2018 году. По информации КУГИ, необходимые участки уже освобождены от арендаторов.

Как сообщает [asninfo.ru](http://asninfo.ru), свои заявки на участие в конкурсе с ограниченным участием подали четыре претендента: ОАО «УСК МОСТ» (входит в строительную группу «СК «Мост», 25% акций которой принадлежат контролируемой бизнесменом Геннадием Тимченко компании Stroytransgaz Holding), ЗАО «И.И.С.» (которая представляет в России германскую компанию «Мебиус»), традиционный подрядчик на строительстве городской подземки ОАО «Метрострой» и ООО «СТИС» (контролируется компанией «Водоканалстрой Лтд», которая является основным подрядчиком ГУП «Водоканал»). Предмет договора – строительство участка Невско-Василеостровской линии от станции метро «Приморская» до станции метро «Улица

Савушкина», включая станцию метро «Новокрестовская».

В комитете рассказали, что впервые проводили открытый конкурс с ограниченным участием, проходящий в соответствии с новым законом о закупках, действующим с 1 января 2014 года (44-ФЗ). Новая процедура призвана позволить с помощью механизма предквалификации ограничить участие недобросовестных или некомпетентных подрядчиков, а также минимизировать издержки, возникающие в случае ненадлежащего исполнения контракта по причине отсутствия у подрядчика необходимого уровня квалификации.

У этой процедуры есть ряд особенностей, которые пока только осваиваются участниками рынка. Так, потенциальные подрядчики не смогли надлежащим образом подтвердить наличие собственного или арендованного оборудования в объеме, необходимом для исполнения контракта, с указанием производственной мощности этого оборудования.

Комиссия в соответствии с едиными и дополнительными требованиями Федерального закона № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», установленными для открытого конкурса с ограниченным участием, была вынуждена принять решение об отклонении всех участников, а конкурс признан несостоявшимся.

Как отмечают в комитете, в ближайшее время ведомство подготовит обзор практики применения закона 44-ФЗ по всем

заказчикам Петербурга, обобщит их ошибки и предложит соответствующие рекомендации.

Новый конкурс в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры обещают объявить через две недели.

Следует отметить, что победа в данном конкурсе, скорее всего, открыла бы дорогу к контракту уже на собственно строительство продолжения ветки, а его величина составляет примерно 29 млрд рублей. Неудивительно, что конкурентная борьба за будущий контракт будет острой.

Согласно условиям несостоявшегося конкурса, на подготовку участка и создание рабочей документации победителю отводилось около четырех месяцев, после чего начнется непосредственно строительство новых станций ориентировочной стоимостью 24 млрд рублей. Конкурс на продолжение Невско-Василеостровской ветки будет объявлен этим летом.

## справка

Согласно документации, «УСК Мост» предлагал выполнить работы за 179,364 млн рублей, ЗАО «И.И.С.» – за 171,64 млн рублей, ОАО «Метрострой» готово сделать работы за 169,735 млн рублей, ООО «Струйные технологии и строительство» («СТИС») – за 169,924 млн рублей.

## вопрос номера

**Правительство Петербурга приняло оптимистичный сценарий социально-экономической программы «Стратегия-2030». Губернатор считает, если «глаза у чиновников будут гореть», то все цели будут достигнуты. Хватит ли «горящих глаз» для достижения поставленной цели?**

**Дмитрий Толмачев, заместитель директора НИУ ВШЭ:**

– То, что в стратегии ставится самая высокая планка, конечно, правильно – было бы странно, если бы власти принимали за основной тот сценарий, при котором не нужно напрягаться. Про «горящие глаза» – губернатор говорит о команде, это ключевое условие успеха. Все добившиеся в последние годы значительно успеха регионы, и «бедная» Калуга, и богатый Татарстан и Юг Тюменской области, – все начинали с формирования мотивированной на результат, слаженной команды. Конечно, никто не отменял других условий, одним из которых, особенно в нынешних реалиях, являются федеральные ресурсы.

**Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры»:**

– Я считаю, что комсомольский задор никому еще не мешал в достижении целей. Но в экономике в первую очередь нужно оперировать цифрами. Я вообще не очень верю в долгосрочное планирование, потому что на текущий момент состояние экономики и политическая ситуация в мире не позволяют говорить о том, что можно предсказать будущее 2030 года.

**Семен Гордышевский, председатель правления Санкт-Петербургского экологического союза:**

– Вся история с «горением глаз» имеет мало общего с алгоритмом принятого документа. Для того чтобы шло конструктивное развитие города, должна быть грамотная программа. С моей точки зрения, Стратегия-2030 не вполне гармонична. Например, в части качества окружающей среды в программе недоработаны критерии, которые не позволяют выйти на уровень жизни, запланиро-

ванный в документе к 2030 году. Программа составлялась долго, но при этом она недостаточно обсуждалась.

**Сергей Бурцев, управляющий партнер группы компаний «Бюро техники»:**

– Для некоторых чиновников смотреть горящими глазами – это почти то же самое, что и алчными. В первую очередь ищется какая-то личная выгода. Саму же функцию управления наши чиновники несут, мягко говоря, без какой-либо ответственности, без преданности, без желания получения эффективного результата. Кроме того, все эти программы создаются под определенного губернатора. Придет другой – и о ней забудут, а сам новый градоначальник будет все делать по-другому и придумывать свои концепции.

**Вячеслав Нотья, депутат ЗакСа:**

– Наш губернатор – неисправимый романтик! Каждый раз, когда он отчитывается перед ЗакСом, он преисполняется героическим энтузиазмом. Прим этом когда мы говорим о систематическом неисполнении бюджета, он как будто

ничего не слышит. В 2012 году мы не освоили 54 млрд рублей, в 2013-м – 49,5. О каком стратегическом развитии можно говорить, если мы не можем даже построить жизненно необходимые объекты? До 2015 года город должен построить 54 детсада, а сейчас построено восемь. Сомневаюсь, что «горящие глаза» помогут построить остальное.

**Станислав Невзоров, председатель совета директоров ИК «Союз-Инвест»:**

– Я призыв губернатора поддержать в условиях сложной экономической обстановки как в стране, так и в мире в целом легко закрыться в кабинетах, власть в уныние, пустить работу на самотек. А ведь нам всем сегодня остро не хватает позитивного отношения к делу. Именно энтузиазм, позитивный настрой – это тот правильный вектор, который позволяет генерировать новые подходы к управлению городом. Городским чиновникам нужна яркая мотивация, а также хорошая точка приложения сил. Это не экономический, а психологический фактор.

# Петербургские власти проявили оптимизм

**Максим Еланский** / Правительство Петербурга приняло социально-экономическую программу «Стратегия-2030». В соответствии с ней город намерен развиваться в ближайшие 16 лет. Ставка в стратегии сделана на развитие инноваций и промышленное производство, а также рост благосостояния горожан.

Правительство Петербурга 12 мая на совместном заседании утвердило Стратегию экономического и социального развития на период до 2030 года. В документе отображены 113 целей, достичь которые городу необходимо в ближайшие 16 лет. Предполагается, что выполняться поставленные задачи будут на основе 17 программ, которые полностью будут разработаны летом текущего года.

По словам председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга Анатолия Котова, было принято решение выбрать самый оптимистичный вариант экономического-социального развития города. Упор программы сделан на усиление инновационного и промышленного производства и улучшение социального благополучия петербуржцев. «Работы над документом начались в начале прошлого года. В его конце программа была доработана пожеланиями представителей малого бизнеса и простых горожан», – отметил чиновник.

Согласно утвержденной стратегии, объем инвестиций в экономику города к 2030 году вырастет в 3,5 раза и достигнет 3 трлн рублей. Объемы ВРП увеличатся в пять раз до 14 трлн рублей, объемы

промышленного производства – также в пять раз до уровня 11,1 трлн рублей. Доля инновационной продукции в производстве будет составлять не менее 30%. Сам бюджет города к 2030 году должен будет вырасти до 1,7 трлн рублей.

Социальным блоком стратегии предполагается, что доходы петербуржцев к обозначенному сроку увеличатся в три раза

## Стратегия призвана усилить инновационное и промышленное производство, а также улучшить социальное благополучие горожан

до 95 тыс. рублей в месяц. Обеспеченность жильем превысит 35 кв. м на человека. Горожане будут чаще посещать объекты культуры и заниматься спортом. От всех таких радужных показателей средняя продолжительность жизни петербуржцев должна будет вырасти до 78 лет, а общее количество горожан увеличиться до 5,9 млн человек.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, присутствующий на заседании правительства, подчеркнул огромную значимость принимаемой программы для города

и посчитал его «амбициозным документом». Он отметил, что Стратегия-2030 должна быть не просто красивым лозунгом, а «путеводителем» для правительства города, бизнеса и для всех петербуржцев.

Градоначальник лишь добавил, что программу стоило бы еще глубже подкорректировать под бизнес. Если в текущем виде стратегией поставлена задача к 2030 году

войти в десятку городов с благоприятными условиями ведения бизнеса по версии Всемирного банка, то, по мнению Георгия Полтавченко, можно поставить цель войти в самые верхние строчки данного рейтинга. «Сейчас нам надо добиться того, чтобы к 2030 году людей с оловянными глазами не было. Чтобы город активнее работал с инвесторами. У всех должны глаза гореть. Тогда мы будем на первом месте и будем ставить перед собой и другие, более серьезные цели», – уверен губернатор.

### МНЕНИЕ



**Игорь Арнаутов,**  
аналитик  
«Инвесткафе»:

– Учитывая ожидаемое снижение темпов роста экономики России до 1% в 2014 году, а также вероятность наступления затяжной рецессии российской экономики в результате вводимых санкций, достижение поставленных целей усложняется. Однако Стратегия-2030 разработана на долгосрочный период, поэтому возможно ожидать ее частичной реализации, тем более что отвечать за ее реализацию через 16 лет вряд ли будет действующий состав правительства. В целом ставка на инновации и промышленность в условиях постепенного перехода к постиндустриальной экономике вполне адекватна, однако для развития этих секторов потребуются их стимулирование со стороны государства.

### цифра

**14** трлн рублей

в 2030 составят объемы валового регионального продукта. По сравнению с текущим годом ВРП Петербурга вырастет в пять раз

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "НА ГРЕВЕЦКОЙ"

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

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

**БФА**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ

**611 0550**

*Элегантно и достойно*

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

➔ **Сумма налога на жилье в России** может вырасти в три раза, сообщает [aspinfo.ru](http://aspinfo.ru) со ссылкой на газету «Ведомости». В распоряжении издания есть текст законопроекта о налоге на недвижимость и расчеты Федеральной налоговой службы. Законопроект сейчас находится на стадии межведомственных согласований, сообщила газете заместитель руководителя ФНС Светлана Бондарчук. Новый налог будет взиматься не с инвентаризационной, а с кадастровой стоимости недвижимости, которая намного ближе к рыночной. Для квартир в новых домах разница может быть незначительной, а вот налоговая база для жилья в старых зданиях может резко вырасти. При этом для жилья и гаражей в 20 раз снижается базовая федеральная ставка – с 2 до 0,1%, для остальных объектов – до 0,5%. Для жилья дороже 300 млн рублей – 2%. Регионам предоставлено право снизить эти ставки. Как отмечает издание, налоговая нагрузка будет расти постепенно в течение пяти лет – на 20% в год. По расчетам ФНС, в среднем по России за эти годы сумма налога утроится.

➔ **Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко** на совещании в городском правительстве поручил подчиненным подготовить предложения по внедрению единой интегрированной системы информационного обеспечения строительного комплекса в срок до 20 июня. Указанная программа предназначена для эффективного управления программами бюджетного строительства на уровне региона и успешно применяется в Москве. «Мне кажется, что предложенная нам система весьма интересна, и есть необходимость ее внедрения в Петербурге. Хотелось бы, чтобы вы внимательнее изучили, пообщались с коллегами из Москвы, уточнили у них шероховатости. Наверняка были и есть проблемы, которые стоит учесть», – сказал губернатор представителям профильных ведомств. Кроме того, Георгий Полтавченко заявил, что его «волнует вопрос, связанный с уменьшением сроков получения разрешения на строительство».

➔ **Служба государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга** вынесла 279 постановлений о привлечении лиц к административной ответственности по итогам проверок с начала текущего года, сообщили в пресс-службе организации. За четыре месяца службой проведено 1349 проверок, те или иные нарушения выявлены на каждой пятой стройке. Количество проводимых Госстройнадзором проверок выросло по сравнению с прошлым годом, в котором за аналогичный период провели 1175 проверок. При этом количество выявленных нарушений осталось на прежнем уровне и составило около 20% от общего числа проведенных проверок. За тот же период 2013 года было вынесено 256 постановлений о привлечении лиц к административной ответственности, отметили в ведомстве. По состоянию на 1 мая текущего года сотрудники службы осуществляют государственный строительный надзор в отношении 976 объектов, строящихся на территории Петербурга. Таким образом, по сравнению с I кварталом 2013 года количество поднадзорных объектов увеличилось на 27% (767 объектов).

# Форум с меньшим размахом

**Лидия Горбуркова** / На этой неделе состоится Петербургский международный экономический форум. На его организацию в 2014 году из государственной казны потрачено 45,8 млн рублей, а общий бюджет мероприятия составит более 1 млрд рублей. ➔

Между тем, по данным Минэкономразвития РФ, от участия в «российском Давосе» уже отказались около 15% первых лиц европейских и американских компаний. Однако эксперты говорят о том, что эту лакуну успешно заполнят азиатские бизнесмены.

Согласно информации американской газеты The New York Times, министр финансов США Джек Лью и старший советник президента США Барака Обамы Валери Джарретт обратились с призывом к главам компаний не участвовать в форуме: «Мы не говорим, что делать, но это будет выглядеть нехорошо».

Издание говорит о том, что от участия в «российском Давосе» рекомендовано отказаться, например, топ-менеджерам таких компаний, как Alcoa, Goldman Sach, PepsiCo, Morgan Stanley, Visa и другим.

Однако организатор ПМЭФ-2014 – фонд «Петербургский международный экономический форум» – не смог ответить на запрос «Строительного Еженедельника» о том, какие конкретно компании действительно отказались приехать на форум, а какие пришлют представителей более низшего ранга.

## Минус 15%

Между тем заместитель министра экономического развития РФ Сергей Беляков официально сообщил, что об отказе принять участие в ПМЭФ-2014 заявили около 15% первых лиц компаний, зарегистрировавшихся ранее. Также Сергей Беляков отметил, что многие компании объясняли свое решение давлением, которое оказали на них власти США в связи с санкциями, объявленными против России.

Тем не менее, по его словам, Петербургский международный экономический форум «пройдет в дружеской обстановке, и никакие отказы не способны эту атмосферу испортить», а отказ некоторых иностранных компаний от участия в ПМЭФ не испортит отношения к ним российских властей.

«У нас более 6,5 тыс. участников ПМЭФ, среди которых много представителей крупных российских и зарубежных компаний, входящих в рейтинги Forbs. Действительно, много отказов от американских компаний. Но мы были к этому готовы», – заключил он.

По мнению замминистра экономического развития, это не значит, что для тех компаний, кто не приедет, будут закры-

ты возможности для участия в экономике России. «Конечно, мы им будем помогать, и, в отличие от администрации США, мы такую форму диалога, как давление на бизнес, шантаж откровенный и угрозы, не приемлем. Поэтому на нашем отношении к компаниям это никак не скажется, и мы и их уверили в этом», – сообщил Сергей Беляков.

Среди крупных иностранных компаний, подтвердивших свое участие в форуме, он назвал такие, как Metro, Schneider Electric, Philips и другие европейские, а также множество азиатских бизнес-структур.

## Петербургский показ

Власти Петербурга положительно настроены в отношении предстоящего форума, который пройдет под лозунгом «Укрепление доверия в эпоху преобразований».

«Деловая программа Петербурга в рамках ПМЭФ-2014 традиционно насыщена и разнообразна. В нее включены актуальные для города вопросы, которые мы надеемся обсудить с нашими российскими и иностранными коллегами, ведущими международными экспертами и представителями бизнеса. Высокий статус участников ПМЭФ дает нам уверенность в том, что эксперты в конструктивной дискуссии найдут оптимальные пути решения существующих проблем», – отметил газете «Строительный Еженедельник» Анатолий Котов, председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга.

В свою очередь, Ирина Бабюк, председатель Комитета по инвестициям Петербурга, сообщила, что к подписанию на площадке форума готовится ряд соглашений с российскими и иностранными компаниями, которые планируют реализовывать инвестиционные проекты в Петербурге. Подписания состоятся в первые дни работы форума. Однако детали предстоящих сделок, названия компаний, суммы и предмет соглашений с ними госпожа Бабюк предпочла оставить в секрете, отметив, что вся эта информация будет представлена широкой общественности на самом форуме.

Также Комитет по инвестициям представит на площадке ПМЭФ макеты перспективных городских инвестиционных проектов. Они разместятся в павильоне № 3 Ленэкспо, который будет оформлен с использованием инвестиционного брен-

➔ **Сколько тратила Россия из бюджета на подготовку к ПЭФ, млн рублей**



Источник: Минэкономразвития РФ

да Петербурга. Также в рамках ПМЭФ впервые состоится совместное заседание Совета по инвестициям при губернаторе Петербурга и Инвестиционного совета при губернаторе Ленинградской области, на котором главы регионов планируют обсудить актуальные вопросы по взаимодействию в части повышения инвестиционной привлекательности Северо-Западного региона.

## Азиатское наполнение

Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития «ИСОГОР», уверен, что ПМЭФ-2014 прежде всего будет площадкой для озвучивания определенных политико-экономических инициатив от российского правительства. «На форуме в 1998 году именно активно обсуждалась идея, что однопольный финансовый мир закончил свое существование, что США не справились с ролью единого гегемона финансово-экономической политики, и мир должен перейти к многополюсной финансовой структуре. Я думаю, что в этом году нас ждет продолжение этой темы», – прокомментировал эксперт.

Он отметил, что если компании в течение полугода или даже года готовили подписание крупных контрактов, то «будут они участвовать в форуме или нет, документы все равно будут подписаны, пусть даже в кулуарах».

По его словам, самое главное, что лакуну, которую создадут отсутствующие американские и европейские компании, с успехом заполнят азиатские структуры. Он убежден, что наверняка будут подписаны громкие и яркие контракты именно с этой частью мировой экономической элиты.

Так, согласно официальному сайту ПМЭФ-2014, свое участие в форуме подтвердили такие азиатские топ-менеджеры, как Ли Хэ Ук, вице-президент, главный исполнительный директор Daelim Industrial Co Ltd (Республика Корея); Модри Нарендра, председатель совета директоров, управляющий директор Indian Overseas Bank (Индия); Ик Чо Хван, президент, главный исполнительный директор Korea Electric Power (Республика Корея); Данин Чеаравант, председатель совета директоров Charoen Pokphand Foods (Таиланд); Ко Джэ Хо, главный исполнительный директор, президент Daewoo Shipbuilding & Marine Engineering Co Ltd (Республика Корея).

## МНЕНИЕ



**Андрей Тетыш, председатель совета директоров, президент группы компаний «АРИН»:**

➔ – Изначально мы планировали сделать из ПМЭФ эталон а-ля русский Давос. И какое-то время в этом направлении активно двигались. Однако в последнее время мероприятие стало не более чем одним из мировых форумов: интересный, тематический, красивый, но претензии на лидерство исчезли. В свете того, что сегодня вокруг России пытаются создать абсолютную экономическую стену, сам факт, что крупные иностранные компании в принципе будут участвовать в форуме 2014 года, – уже хорошо. Это говорит о том, что интересы бизнеса не всегда совпадают с настроениями политиков, и у заинтересованных в изоляции России ничего в действительности не получается.

# Бывший глава ДСК «Славянский» вернулся к истокам

**Никита Кулаков** / На Гатчинском ССК, входящем в производственное объединение «Ленстройматериалы», второй раз за год сменился генеральный директор. Теперь завод возглавляет Андрей Черных из ДСК «Славянский». А бывший руководитель предприятия Эльбрус Гобеев трудоустроился в московскую ГК «ПИК». ➔

Гатчинский ССК (ГССК), который в этом году завершил масштабную модернизацию, продолжает формировать команду управленцев. В апреле предприятие покинул генеральный директор Эльбрус Гобеев. Он возглавлял ГССК с ноября 2013 года (пришел из Группы ЛСР, где проработал восемь лет на разных должностях), сменив на должности генерального директора Веронику Адамюк, которая покинула компанию. Но в апреле Эльбрус Гобеев перебрался в Москву, получив предложение возглавить «Управление предприятий строительной индустрии» в составе ГК «ПИК». «В управлении восемь региональных предприятий масштаба ГССК. Это большой проект, который меня заинтересовал», – пояснил свое решение менеджер.

Новым генеральным директором ГССК назначен Андрей Черных, который с 2008 года возглавлял ДСК «Славянский» в составе ГК «Балтрос». В прошлом году «Балтрос» завершил работу над проектом «Славянка», куда ДСК «Славянский» поставил панели для строительства 1,5 млн кв. м малоэтажного жилья. В настоящее время ДСК выставлен на продажу, и руководство холдинга «Балтрос» планирует закрыть сделку до конца этого года.

Андрей Черных сообщил, что его назначение на руководящую должность в ГССК – это «возвращение к истокам». «Я 10 лет

назад, до перехода на «Славянский», работал на ГССК в должности технического директора. Можно сказать, что наша команда начинала развитие ГССК. Теперь, после модернизации, его нужно вывести в передовики рынка, выстроить работу и объединив коллектив», – говорит он.

«Главная задача нового директора – вывести завод на проектную мощность», – отметил глава компании «Ленстройтрест» (управляет заводом) Александр Лелин.

Гатчинский ССК за последние два года провел реконструкцию стоимостью 20 млн EUR. Александр Лелин сообщил, что современная финская линия, установленная на заводе, начнет работать в полную силу к осени этого года. Ее проектная мощность – 120 тыс. м куб. м железобетонных изделий в год (до модернизации было 80 тыс. куб. м). Кроме того, «Ленстройтрест» размышляет над следующим этапом развития ГССК. «Хотим поставить еще одну такую же линию. Решение примем к осени. Если оно будет положительным, работы по расширению начнутся уже в 2014 году», – сообщил господин Лелин.

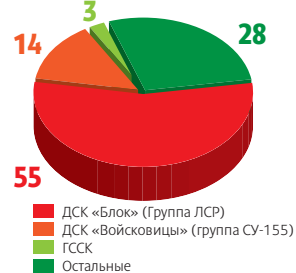
Пока львиную долю продукции ГССК забирают собственные проекты «Ленстройтреста». В портфеле компании три проекта комплексного освоения территории на 550 тыс. кв. м жилья в Янино, Гатчине и Колпино. Строить их компания

будет ближайшие пять лет. Объем потребления ЖБИ на этих стройках составит около 100 тыс. куб. м в год. «Излишки» продукции компания будет поставлять на рынок.

Емкость рынка ЖБИ в регионе, по оценке генерального директора «Лидер Бетон» Сергея Янкина, составляет 10 млрд рублей в год. Он растет на 3-5% ежегодно. Производство ЖБИ делится на два больших направления: железобетонные конструкции (сваи, лестничные пролеты, панели перекрытий и др.) и панели для массового жилищного строительства. Емкость первого сегмента, по данным компании «Решение», составляет около 800 тыс. куб. м ЖБИ в год. Лидеры тут ПО «Баррикада» (по итогам 2013 года произвела 300 тыс. куб. м изделий) и «СиБ центр» (произвел 100 тыс. куб. м). Этим летом на рынок выйдет завод «Лидер Пром» проектной мощностью 200 тыс. куб. м ЖБИ в год. Так что сегмент, по мнению экспертов, ждет серьезное усиление конкуренции. Что касается рынка панелей для домостроения, то, по данным «Решения», в 2013 году предприятия Петербурга и Ленобласти произвели ЖБИ для строительства 1,5 млн кв. м такого жилья. Лидеры тут ДСК «Блок» (55% рынка в текущих объемах строительства), ДСК «Войсковицы» (14%). На долю ГССК приходится около 3% рынка. Пока, по дан-

ном генерального директора компании «ФинПанель» Вячеслава Засухина, доля панельного домостроения в нашем регионе невелика – около трети рынка (для сравнения, в соседней Финляндии эта доля 95%). «Но у сегмента большие перспективы. Объемы производств растут. И все больше крупных застройщиков обзаводятся собственными ДСК. Это удобно с точки зрения снижения себестоимости и контроля за качеством материала», – пояснил он.

**Рынок ЖБИ для массового жилищного строительства в Петербурге, %**



Источник: ЗАО «Решение»

## БЭСКИТ®

21 год  
экспертной деятельности

### Мониторинг

состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

### Обследование

строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое

### обоснование

строительства

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

## ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС**

15 лет

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

## SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

**ПРИОБРЕТЁМ**

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершённого строительства
- права на инвестиционные проекты

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**  
в административных границах Санкт-Петербурга

**investor@setcity.ru**

**т.: 33-55-111**  
(доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

➔ **Петербуржцы выбрали место для размещения нового зоопарка** по проекту британского архитектора Филиппа Маккоррика. Всего в онлайн-голосовании на сайте городского Комитета по инвестициям приняли участие 143 098 человек. Большинство петербуржцев – 56 123 человека (39%) – проголосовали за участок площадью 500 га, расположенный в Юкках, в районе пос. Дранишники. 43 827 человек (31% проголосовавших) отдали предпочтение участку в 125 га в Курортном районе (ограничен Приморским и Зеленогорским шоссе). Оставшиеся 43 148 горожан (30%) выбрали участок размером 600 га в районе Ржевки (ограничен КАД, Рябовским шоссе, ул. Коммуны). Теперь чиновникам предстоит составить проектно-сметную документацию и найти инвестора.

➔ **Правительство РФ рекомендовало Внешэкономбанку** направить 14 млрд рублей на финансирование программы «Жилье для российской семьи» по приобретению объектов инженерно-технического обеспечения. Об этом сказано в тексте постановления, опубликованного на сайте Минстроя РФ. В рамках реализации данной программы к 2015 году на территории России планируется построить 5 млн кв. м жилья с социальной инфраструктурой. Для реализации программы предлагается использовать земельные участки, которые находятся в собственности или в аренде у застройщиков, муниципальной и государственной собственности, а также земельные участки Фонда РЖС.

➔ **Президент РФ Владимир Путин поручил правительству** разработать и утвердить критерии оценки эффективности деятельности федеральных органов власти и Фонда ЖКХ по переселению граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. Эта работа должна быть проделана в срок до июня текущего года. До 20 мая президент ждет предложений о выделении фонду средств в качестве дополнительного взноса РФ для реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Также чиновникам предложено к 15 июня внести в Госдуму проект закона, предусматривающего упрощение условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ путем исключения требований, которые не связаны с выполнением этой задачи.

# Фармацевты Не взяли высоту

**Никита Кулаков** / Компания «Герофарм» лишилась 4,5 га в Пушкине, где собиралась строить фармацевтическое производство. Начать стройку инвестору мешали существующие ограничения высотности. Власти Петербурга обещают эти ограничения снять и снова выставить участки на торги, где фирма сможет поучаствовать. ➔

Правительство Петербурга на прошлой неделе лишило компанию «Герофарм» прав на застройку двух участков в городе Пушкине: 3,9 га на шоссе Подбельского и 1,6 га на Автомобильной ул. Их компания получила еще в 2010 году под строительство фармацевтического завода по выпуску фармсредств, готовых твердых лекарственных форм (мощность – 500 млн штук в год) и предполноценных шприцев (мощность – 10 млн штук в год). Стоимость двух очередей проекта оценивалась в 3 млрд рублей. В бюджет города компания перечислила 1,33 млн рублей за аренду земли на весь период стройки. Но на площадку так и не вышла – срок постановления истек 28 января 2014 года. Это и послужило формальной причиной потери инвестором земли. Но как рассказал генеральный директор «Герофарма» Петр Родионов, компания не могла работать над проектом активнее по двум причинам. Во-первых, все ее усилия в последние годы были сосредоточены на запуске в Оболenskе Московской области завода по производству генно-инженерного инсулина человека мощностью 25 млн флаконов и 5 млн картриджей в год. Инвестиции в проект, который стартовал в октябре 2013 года, составят 1,5 млрд рублей.

Второй, более веской причиной стала проблема предельно допустимой высотности застройки для промышленной зоны города Пушкина. По высотному регламенту, там можно возводить объекты высотой 10 м (максимум до 12 м). А здания завода «Герофарма» 16 м в высоту. «Высота корпусов – не наша прихоть. Она обусловлена технологиями производства активных фармацевтических субстанций. Ниже корпуса быть не могут», – пояснил Петр Родионов. И добавил, что за последние годы «Герофарм» несколько раз поднимал вопрос о том, чтобы увеличить высотность для всей территории фармацевтического кластера в Пушкине. Но пока ситуация не изменилась.

Глава Комитета по промышленной политике и инновациям Смольного Максим Мейксин подтвердил, что причина проблем проекта «Герофарма»



Глава Комитета по промышленной политике и инновациям Смольного Максим Мейксин сообщил, что власти уже приняли принципиальное решение увеличить высотность в промзоне Пушкина

## Изыятые участки город планирует выставить на торги повторно. «Герофарм» сможет участвовать в аукционе на общих основаниях

в высотных ограничениях застройки района. Но сообщил, что власти уже приняли принципиальное решение увеличить высотность в промзоне Пушкина. «Это произойдет уже в мае», – пообещал чиновник.

Изыятые у «Герофарма» участки город планирует выставить на торги повторно. «Герофарм» сможет участвовать в аукционе на общих основаниях. И скорее всего, появится там под другим юрлицом», – говорит Максим Мейксин. По его словам, «Герофарм» попросил оставить изыятые участки приоритетно за собой. «Возможно, инвестор отказался от земли, чтобы не платить арендную плату за нее, пока решается вопрос с высотностью», – предположил чиновник.

Добавим, что фармацевтический кластер на участке площадью 19 га в Пушкине был создан несколько лет назад. Помимо «Герофарма» его резидентами в разное время стали Biocad, «Фарм-Холдинг» (дочерняя структура «Герофарма»), «Самсон-Мед» и «Неон». Но никто из них на строительную площадку пока не вышел.

### справка

➔ Компания «Герофарм» принадлежит семье Родионовых, выручка за 2012 год – 2,8 млрд рублей.



### 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 AutoCAD, 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](http://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 включительно по электронной почте [ok@irbiscompany.ru](mailto:ok@irbiscompany.ru) и в офисе компании, адресу г. Санкт-Петербург, ул. Тобольская, 6. Контактные лица Анфимова Ольга и Гусева Ксения.

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

**LEGENDA**  
INTELLIGENT  
DEVELOPMENT

**КУПИМ**

лучшие земельные участки  
в Санкт-Петербурге

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

тел. 8 931 210-47-99  
[invest@legenda-dom.ru](mailto:invest@legenda-dom.ru)

# Plaza Lotus Group бьется за Сестрорецк

**Оксана Колганова / КУГИ** расторгает договор уже со вторым девелопером, намеревавшимся реализовать проект строительства гольф-клуба с инфраструктурой, в том числе с жильем. Участники рынка говорят, что подобные проекты тяжелы в реализации и в нынешних экономических условиях некупаемы. ➔

Арбитражный суд Санкт-Петербурга по просьбе КУГИ расторг договор аренды 200 га земли под Сестрорецком с входящим в Plaza Lotus Group ООО «Гольф Дюны». На этом месте девелопер намеревался реализовать проект гольф-клуба с элитными апартаментами. Основная причина расторжения – задолженность «Гольф Дюны» в размере 24 млн рублей за аренду земли. Впрочем, как заявили в Plaza Lotus Group, компания не отказывается от проекта и уже подала апелляцию. Следующее заседание суда состоится в середине июня. «Одновременно мы ведем переговоры с городом об изменении инвестиционных условий по договору», – заявили представители девелопера. Это не первое судебное столкновение между девелопером и КУГИ – так, в начале 2013 года комитет требовал в судебном порядке с «Гольф Дюны» более 40 млн рублей арендных платежей за 2012 год.

Девелопер получил участок для проектно-изыскательских работ в 2008 году, а в декабре 2011 года заключил полноценный договор аренды земли общей площадью 205 га по адресу: Санкт-Петербурга, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (западнее пересечения с Зеленогорским шоссе), для реализации инвестиционного проекта по строительству гольф-клуба на срок до октября 2017 году. Годовая арендная плата за весь участок составляла 45 млн рублей.

Озвученный бюджет проекта – более 300 млн EUR. В рамках первой очереди фирма собиралась возвести академию голь-

фа и несколько гостиничных корпусов, теннисный клуб, центр верховой езды, магазины, ресторан и пр. По мнению экспертов, главный интерес для девелопера состоял в возможности строительства рядом с гольф-клубом элитных коттеджей-апартаментов по 30 тыс. EUR за 1 кв. м. Компания даже проводила исследования, насколько подобное жилье будет востребовано на рынке.

## В целом эксперты говорят, что формат подобных площадок неперспективен для Санкт-Петербурга

В целом эксперты говорят, что формат подобных площадок неперспективен для Санкт-Петербурга. «Формат такого клуба пока плохо приживается в Санкт-Петербурге. В городе в предыдущие годы было заявлено еще несколько подобных проектов, однако ни один из них так и не был реализован. Одна из причин, почему формат не приживается в Петербурге – узкая целевая аудитория. Гольф – дорогой, сезонный и пока малоизвестный в России спорт. Как следствие, одного гольф-клуба пока хватает для удовлетворения потребностей целевой аудитории», – считает Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. «Такой объект, как поле для гольфа, требует значительных инве-

стиций, которые не окупаются только за счет его эксплуатации как спортивного объекта. В наших экономических реалиях прибыль в таких проектах формируется за счет строительства жилой или гостиничной недвижимости в непосредственной близости от гольф-клубов. Только при таком подходе они могут стать окупаемыми и инвестиционно привлекательны-

ми», – уверен Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg.

При этом мини-гольф может быть вполне привлекательной «фишкой» для проектов элитного и бизнес-класса. «В свое время мы реализовали подобный проект в жилом комплексе «Буржуа». Это оказалось удачной находкой и плюсом в глазах покупателей», – говорит Надежда Калашникова, директор по развитию Компании ЛЛ.

Впрочем, некоторые эксперты считают, что Plaza Lotus Group сам затянул реализацию проекта. «Интереса со стороны игроков не было по причине несоответствия петербургского проекта высоким требованиям, которые предъявляются к гольф-клубам в мировой практике. Можно сказать, что «Дюны» были скорее тренировочной базой

и существовали исключительно по причине отсутствия на рынке альтернативных вариантов. По всей видимости, сегодня город планирует привлечь в проект нового оператора, который сможет сделать грамотную концепцию клуба», – говорит Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН.

Наиболее известен неудавшийся проект гольф-клуба в Баболовском парке (Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербурга). Он был заявлен в 2005 году и должен был занять площадь в 270 га. Инвестором первоначально выступил шведский бизнес (компания Semren och Mensson Architectkontor AB), однако в 2010 году проект сменил инвестора. Им стал ирландский фонд Treasury Holding. На строительство гольф-клуба планировалось потратить 180 млн USD. Однако из-за разногласий с градозащитниками проект так и не был реализован, так как он должен был частично разместиться на территории музея-заповедника «Царское Село».

цифра

300 млн EUR

планировала вложить Plaza Lotus Group в проект в Сестрорецке

## ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

### Открыта подписка на 2 полугодие 2014 года



Ежемесячный общероссийский журнал  
**Ценообразование и сметное нормирование в строительстве**

Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» – 41075  
в каталоге российской прессы «Почта России» – 60537

В журнале публикуются

➔ Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;

- ➔ Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе (вт.ч. в новой редакции 2008-2014 годов);
- ➔ Оперативная информация органов государственного регулирования;
- ➔ Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования и экономики в строительстве.



Ежеквартальный общероссийский журнал  
**Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве**

Подписной индекс в каталогах агентства «Роспечать» – 14528, 32860  
русской прессы «Почта России» – 60528, 60529

- ➔ Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- ➔ На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- ➔ Уникальное издание по качеству и объему информации.



Ежемесячный общероссийский журнал  
**Сметные цены в строительстве**  
Журнал выходит в печатном и электронном виде

Подписные индексы

в каталоге агентства «Роспечать»  
на печатный вариант – 41076,  
на электронный вариант – 29963  
в каталоге российской прессы «Почта России»  
на печатный вариант – 60538,  
на электронный вариант – 60539



В журнале вы можете найти

- ➔ Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- ➔ Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- ➔ Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- ➔ Электронный вариант имеет оболочку для просмотра и подключается к программе «Сметный Калькулятор™».

По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться в редакцию **СОЮЗА ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ**

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3-го этажа,  
тел./факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278  
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через редакцию предоставляются скидки

Подробная информация об изданиях – на интернет-сайте [www.rccs.spb.ru](http://www.rccs.spb.ru)

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** принял к рассмотрению исковое заявление территориального подразделения Росимущества к региональному управлению МВД РФ. В нем ведомство просит признать право собственности государства на здание, расположенное по Суворовскому пр., 50-52, лит. Д и Ж. В данное время в нем размещается Главное управление МВД России по Петербургу и Ленобласти, а до 1937 года находилась Академия легкой промышленности. Рассмотрение иска назначено на 19 июня.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** отказал ЗАО «Лемминкяйнен дор Строй» в пересмотре решения суда первой инстанции по тязбе с ООО «Кэрл» и ЗАО «Монолит». Как следует из материалов суда, «Лемминкяйнен дор Строй» являлся кредитором компании-банкрота ЗАО «Монолит», но он через суд требовал не включать в реестр кредиторов данной организации компанию «Кэрл» с суммой в 34 млн рублей. Истец посчитал, что представленные «Кэрл» документы по долговым обязательствам сфальсифицированы. Однако апелляционный суд сделал выводы, что такое заявление необоснованно, не подтверждено документально и носит предположительный характер, а значит, не подлежит удовлетворению.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** зарегистрировал иск ООО «Стройимпульс СМУ-1» к ООО «Энергострой». В его рамках петербургская организация требует с московской выплаты 290 млн рублей. Подробности исковых требований пока не сообщаются. Предполагается, что они связаны с невыполнением партнерских обязательств по строительству поселка для военных в Подмоскowie. Судебное разбирательство назначено на 2 июля. «Стройимпульс СМУ-1» в ноябре 2013 года был признан банкротом по иски Главного управления обустройства войск. До января прошлого года компаний руководил скоропостижно скончавшийся известный в городе предприниматель Сергей Амелин. В настоящее время его наследники активно делают бизнес.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** поддержал жалобу КУГИ на решение суда первой инстанции по тязбе с ООО «Летучий Голландец». Данная организация владеет одноименным дебаркадером на Неве у Мытнинской наб. Летом прошлого года чиновники расторгли с бизнесменами договор аренды участка набережной из-за нарушения одного из его условий, а именно незаконного размещения у корабля понтона с летним кафе, и потребовали убрать дебаркадер. Однако покидать центр города владельцы дебаркадера отказались и попытались оспорить законность требований города в суде. Суд первой инстанции встал на сторону предпринимателей и удовлетворил их исковые требования. Суд второй инстанции, рассмотрев апелляционную жалобу КУГИ, отменил данное решение, признав договор аренды набережной расторгнутым и тем самым обязав предпринимателей освободить занимаемую территорию.

# Автозавод GM требует провести переоценку земли

**Максим Еланский** / Петербургское подразделение General Motors будет добиваться через суд снижения кадастровой стоимости земли под автозаводом в Шушарах. Шансы проведения переоценки эксперты, исходя из сложившейся судебной практики, считают высокими и полагают, что город не захочет ссориться с крупным инвестором и согласится с его требованиями. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в ближайшее время рассмотрит иск компании «Дженерал Моторс Авто» к Федеральной кадастровой палате. В его рамках петербургская «дочка» General Motors будет оспаривать текущую кадастровую стоимость земли под заводом в Шушарах и требовать ее снижения. Также в качестве третьих лиц к процессу будут привлечены городской Комитет по земельным ресурсам и муниципальная организация «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

Пока, до начала самой судебной тязбы, представители GM отказались сообщить подробности претензий к кадастровому ведомству. Однако известно, что в подразделении автоконцерна в Петербурге недоважно утверждена в 2012 году новой стоимостью земли, необходимой для расчета налогообложения предприятия. Определял кадастровую стоимость ГУП ГУИОН по заказу Комитета по земельным ресурсам. По сравнению с ранее фиксированной ценой новые значения выросли почти в три раза до 1,8 млрд рублей. Автопроизводители посчитали такую кадастровую стоимость земли завышенной. Город в прошлом году во внесудебном порядке снизил ее до 1,4 млрд рублей, но и такая цена для GM оказалась неприемлемой.

Между тем исковые претензии «Дженерал Моторс Авто» далеко не первые в очереди аналогичных. В прошлом году также через суд пытались оспорить и снизить стоимость земли Toyota и Hyundai. Тогда чиновники города пошли на попятную и согласились снизить стоимость земли под производственными площадками на 20 и 30% соответственно. Несколько дней назад на 60% удалось снизить стоимость земли и заводу грузовых автомобилей SCANIA. Не исключен вариант, что и GM не хочет идти на открытый конфликт

## справка

➔ Автоборочный завод General Motors в пригороде Петербурга в Шушарах был открыт осенью 2008 года. Суммарные инвестиции GM в строительство и запуск производства оценивались в 300 млн USD. В 2010 году предприятие выкупило земли под своей площадкой.

с городом и ждет возможностей решить проблему кадастра в досудебном порядке.

Отметим, что руководство ГУИОН некоторое время назад уже признало, что расчет стоимости земли по крупным промышленным площадкам, в частности автопроизводствам, был проведен с погрешностями. Причина – в отсутствии наработанной практики определения цены участков большой площади методом сравнения с объектами-аналогами.

По мнению директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar в Петербурге Александры Смирновой, у петербургского завода GM есть все шансы, чтобы выиграть это дело. «С учетом практики многочисленных судебных тязб по аналогичным объектам, расположенным в Петербурге и Москве, можно говорить о большом проценте выигравших предприятий. В результате поданных судебных исков кадастровая стоимость многих участков была снижена на 15-30%, что говорит о положительной тенденции разрешения подобных вопросов», – отмечает эксперт.

С этими выводами согласен и старший юрист компании «ЛигалСтудио» Олег Никифоров. При этом он добавляет, что дата рассмотрения иска GM к федеральному ведомству пока не назначена, что может указывать на недостатки искового заявления, поданного истцом.

«Оценка земли в городе производилась достаточно формально. Значимая специфика земельных участков при оценке

зачастую не учитывалась, поэтому имеется базис для переоценки кадастровой стоимости. Оценочные работы в подобном объеме, а это более 120 тыс. земельных участков общей площадью 84,5 тыс. га, неизбежно сопряжены с появлением усредненных оценок, которые могут не устроить крупных землепользователей, в связи с чем и получило распространение судебное урегулирование споров о кадастровой стоимости», – рассказывает господин Никифоров.

Эксперт подчеркивает, что возврат излишне выплаченных налоговых средств из-за просчетов оценки кадастровой стоимости земли проблематичен, поскольку суды принимают решения, как правило, об изменении стоимости земли с момента вступления решения в законную силу. Принятие судом ретроактивных решений по данному вопросу, считает он, крайне затруднительно.

## цифра

# 120 тыс.

земельных участков Петербурга общей площадью 84,5 тыс. га за последние годы были оценены по новой методике

## тендеры

➔ **ОАО «Холдинг МРСК» проводит конкурс** по выбору подрядчика по реконструкции электроподстанции С35/10 кВ № 9 «Обрино», расположенной в Пикалево Ленобласти. Питаются от нее несколько производственных площадок города. Техническим заданием предписано исполнителю тендера провести демонтажные работы и оснастить объект более современными устройствами. Максимальная стоимость реконструкции не должна превышать сумму в 244,5 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются по 9 июня, определен исполнитель будет 17 июня.

➔ **Управление Судебного департамента РФ в Петербурге** объявляет открытый конкурс по выбору подрядчика строительства нового здания суда в Московском районе города. Размещаться он

должен на пересечении Дунайского и Витебского пр. Общая площадь здания составляет 14,5 тыс. кв. м. Стоимость тендера, предложенная заказчиком, определена в 1,7 млрд рублей. Согласно условиям конкурса, строительство должно завершиться в декабре 2019 года. Согласно условиям контракта, от подрядчика потребуются трехлетняя гарантия на основные виды работ. Заявки на конкурс принимаются по 5 июня, выберут застройщика 9 июня.

➔ **ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербурга Федерального дорожного агентства»** информирует о конкурсе по выбору организации, которая проведет проектно-исследовательские работы по оснащению пригородных трасс видеорегистраторами,

а также другими средствами обеспечения транспортной безопасности. Из проектного задания следует, что размещены они должны быть на 38 дорожных точках до 15 декабря текущего года. Стоимость контракта оценена в 145,1 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 6 июня.

➔ **УФАС РФ по Петербургу** признало конкурс городского управления МВД РФ по реконструкции зонального центра кинологической службы проведенным с нарушениями. Таким образом антимонопольный комитет отреагировал на жалобу ООО «ЭлДи», участвовавшего в тендере. Заявитель указал на несколько нарушений, одно из которых – установление математически некорректных требований к объекту закупки. Комиссия антимонопольного органа признала жалобу ООО «ЭлДи» частично обо-

снованной. Выдано предписание о внесении изменений в аукционную документацию и продлении срока окончания подачи заявок. Стоимость тендера составляет 274 млн рублей.

➔ **Администрация Тихвинского муниципального района Ленобласти** ищет подрядчика работ по капитальному ремонту дорог «завод – город» и Южной обьездной дороги. Согласно условиям конкурса, они должны пройти не позднее сентября текущего года. Стоимость тендера составляет 61,4 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются по 2 июня. Выберут победителя 6 июня. В администрации Тихвина отмечают, что многие годы эти трассы находятся в аварийном состоянии, что заставляет большегрузный транспорт двигаться через город.

# «Мы видим открытость и готовность к поиску компромиссов»

Все больше петербургских строителей в поисках свободных участков земли начинают реализацию проектов в соседней Ленинградской области. Генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Иваном Ибрагимбековым рассказал о новых проектах компании в регионе.

– Недавно вы принимали участие в форуме «Девелопмент и строительство в Ленинградской области», общались с застройщиками и чиновниками. Каковы впечатления от форума, что он показал, как застройщики оценивают условия работы в области?

– Это первое мероприятие такого масштаба для строительной индустрии Ленобласти. Для «КВС» форум прошел очень успешно. Мы представили правительству области, деловым кругам и журналистам наш проект малоэтажного микрорайона в Сертолово – с планами очереди, соцобъектов, благоустройства – и получили отличные отзывы. Что до условий работы в области, то все застройщики отмечают оживление на строительном рынке региона. Прежде всего это связано с программой «Социальные объекты в обмен на налоги». В частности, «КВС» стала одной из первых компаний, подписавших соглашение с правительством области и муниципалитетами об уплате застройщиком налогов по месту строительства с последующим использованием этих налогов для выкупа муниципалитетом детских садов, которые мы там построим. Я считаю, что и другим регионам полезно было бы перенять этот опыт.

– Какие еще шаги областных властей навстречу строителям вы могли бы назвать?

– Например, правительство сейчас модернизирует эту программу по соцобъектам. В частности, власти согласны учитывать все уплачиваемые налоги в казну



На форуме «Девелопмент и строительство в Ленинградской области» компания «КВС» представила проект малоэтажного микрорайона в Сертолово

Ленобласти от диверсифицированных холдингов, а не только от их профильных строительных предприятий. Мы видим открытость и готовность к поиску компромиссов по спорным вопросам.

– Проект в Сертолово – он для вас в области уже не первый?

– Нет, не первый. В 2013 году мы построили жилой дом в Выборге на 159 квартир, до конца этого года намерены завершить строительство жилого комплекса в Кировске на 264 квартиры. А парал-

лельно с проектом в Сертолово будем строить жилой микрорайон в Янино более чем на 7,5 тыс. квартир.

– Как обстоят дела с инженерной подготовкой в Сертолово?

– Чтобы обеспечить жизнедеятельность микрорайона, нам необходимо построить две газовые котельные, трансформаторную подстанцию, насосные станции, очистные сооружения и километры сетей. Разработка проектной документации завершена, скоро выйдем из экспертизы.

– Расскажите подробнее, для какого покупателя предназначен ваш проект в Сертолово.

– Мы рассматриваем абсолютно все категории покупателей. Прежде всего, это сами жители Сертолово, которые не хотели бы переезжать из района, но у которых есть потребность в новом, более комфортном жилье. Кроме того, это молодые семьи с детьми, которым важно иметь в шаговой доступности и садик, и школу, и природу с лесом и чистым воздухом. Это пенсионеры, которые хотят уехать из мегаполиса в более спокойную область и в то же время не терять связи с Петербургом – Сертолово уже может считаться его ближним пригородом. Также могут рассматривать этот вариант военные и их семьи, так как в ближайшее время мы планируем договориться с Газпромбанком о включении этого объекта в программу военной ипотеки. Я вообще считаю, что этот проект актуален всем тем, кто заботится о хорошем качестве жизни.

– А что вы вкладываете в это понятие – хорошее качество жизни?

– Мы строим обособленный приватный микрорайон в 20 минутах езды от метро «Проспект Просвещения». Он рассчитан на проживание 8 тыс. человек. Микрорайон спроектирован в стиле современного классицизма, будет иметь 4-5-этажную застройку. До 2020 года мы построим на этой территории 250 тыс. кв. м жилья с хорошими планировками, два детских сада на 220 мест каждый, школу на 825 учеников, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, торгово-развлекательный центр, паркинги, спортивные площадки, велодорожки. В микрорайоне будут работать аптека, отделение банка, магазины. Таким образом, мы предлагаем полный набор гуманной среды обитания – природный ландшафт одновременно с бытовым комфортом городского уровня.

– Определились ли с уровнем цен и когда планируете начать продажи?

– Продажи начнутся в июне, стоимость квадратного метра пока обсуждается.

## Излишки начали накапливаться

Максим Еланский / Представители Северо-Западной палаты недвижимости считают, что на первичном рынке жилья наметилась тенденция к снижению спроса. В случае затяжного снижения, полагают специалисты палаты, рынку грозит затоваривание с возможным появлением новых недостроев.

В апреле в Петербурге зафиксировано снижение покупательского спроса на первичную недвижимость. Об этом сообщили эксперты строительного рынка на заседании круглого стола «Особенности петербургской застройки». Специалисты объясняют, что причины падения спроса обусловлены рядом факторов. Главные из них – насыщение инвестиционного спроса на недвижимость, неопределенная экономическая ситуация в стране и особенности современной застройки Петербурга и окрестностей. Председатель правления Северо-Западной палаты

недвижимости Павел Созинов напоминает, что в последние 1,5-2 года строительная активность сместилась на периферию города, где сосредоточены до четверти заложенных объектов. Сегодня в мегаполисе и ближайших пригородах строится около

### В настоящее время по 3- и 4-комнатным квартирам наблюдается затоваривание рынка, которое будет только увеличиваться

8-8,5 млн кв. м жилья, а за первые месяцы 2014 года в Петербурге введено уже более 1,2 млн «квадратов». «Между тем в апреле-мае был зафиксирован спад покупательского спроса на новые квартиры. Из-за снижения спроса по некоторым сегментам, в частности по 3-4-комнатным квартирам, уже наблюдается затоваривание рынка, которое будет только увеличиваться. Растут объемы

непроданного нового жилья, так, по некоторым объектам до 25-30% квартир не находят своих покупателей и переходят на вторичный рынок. Уже сегодня цена на вторичном и первичном рынке практически сравнялась, что говорит в том числе и о росте объемов

«новой вторички». В то же время застройщики выводят все новые и новые объекты – с начала года предложение пополнилось 1 млн кв. м, только в апреле выведено 14 новых комплексов», – отмечает Павел Созинов. Эксперт добавляет, что из-за спада продаж и первых признаков стагнации рынка недвижимости в мегаполисе могут появиться новые долгостроители. На этом фоне городу

нужно превентивно искать новые решения, не дожидаясь наступления очередного витка кризиса. Руководитель маркетинговой лаборатории строительной компании LEGENDA Всеволод Глазунов отмечает, что ситуация по снижению покупатель-

ского спроса на рынке не критичная. Правда, застройщики чувствуют возможную волну нового кризиса, которая может негативно отразиться на покупательском спросе. Наиболее верный способ застройщикам оставаться на плаву в это время – строить то, чего не хватает городу. В частности, полагает специалист, пока в Петербурге ощущается недостаточность хорошего жилья для среднего класса.

Между тем снижение покупательского спроса на недвижимость в апреле почувствовали кредитные организации. По словам управляющего директора по ипотеке филиала ВТБ24 в Петербурге Ирины Зуевой, незначительно снизилось количество обращений за жилищными кредитами. «Жилищное кредитование является зеркалом того, что происходит на самом рынке недвижимости. И если заметна тенденция к снижению спроса, отражается она и на банковском продукте. Тем не менее жилищное кредитование остается высоко востребованным у населения и будет продолжать оставаться таким же в ближайшие годы из-за нерешенности квартирного вопроса у многих россиян», – считает специалист.

Управляющий филиалом «Северо-Западный» банка «Российский кредит» Антон Кирюков добавляет, что ипотечный кредит остается выгодным вариантом вложения свободных инвестиционных средств при недостаточности капитала на приобретение квартиры за наличный расчет. «В кризисное время количество таких инвестиционных кредитов в недвижимость будет увеличиваться. Правда, процентные ставки вряд ли в ближайшие месяцы будут снижаться. В условиях резкого снижения фондирования свободных денег у банков практически нет. Соответственно, и кредитование конечных потребителей для финансовых организаций становится более дорогим продуктом», – резюмирует банкир.

цифра

8,5 млн кв. м

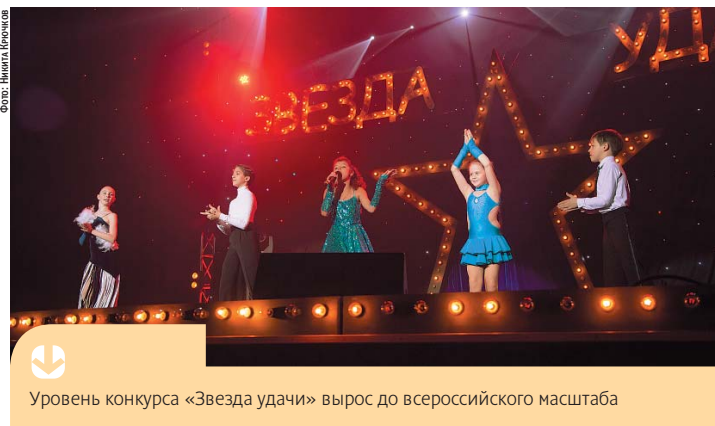
жилья строится в Петербурге или находится в стадии проектирования

# Звезда в «Колизее»

**Ания Батаева** / В концертном зале «Колизей» грандиозным гала-концертом завершился седьмой сезон всероссийского творческого конкурса для детей и юношества «Звезда удачи». На этот раз жюри конкурса, в которое вошли известные петербургские деятели культуры и искусства, отбирали победителей среди 20 тыс. присланных работ. Такое количество – рекордное для конкурса. Организаторы, группа строительных компаний «ЦДС», отмечают, что заявки на участие в этом году пришли более чем из 200 городов России. ➔

На открытии концерта генеральный директор группы компаний «ЦДС», организатор и учредитель, председатель жюри конкурса Михаил Медведев отметил: «Ребята уже прошли через «огонь и воду» конкурса: долгое соревнование, мучительное ожидание решения жюри, многочасовые репетиции концерта – своего профессионального дебюта. И этот самый концерт – тоже большое испытание».

Зал «Колизей», в котором расположено 700 посадочных мест, был заполнен до отказа. Тем, кому сесте не удалось, располагались в проходах и вдоль стен. Одними из первых на сцену поднялись ребята из танцевальной студии Street Masters с номером «Спартак». Выступление ребят сопровождала живая барабанная музыка в исполнении другого творческого коллектива – Junior Drums. Юные танцоры отметили, что победа далась очень нелегко. На протяжении трех месяцев команда из восьми человек готовила номер, совместивший различные танцевальные направления. «Мы еще готовились на чемпионат мира. На отборочном туре там мы заняли четвертое место из 35 команд, – рассказывает Вероника Верховец, участница коллектива. – Поэтому готовились мы усердно. Здесь получили первое место. И очень рады. Сегодня много инте-



Уровень конкурса «Звезда удачи» вырос до всероссийского масштаба

ресных номеров. Особенно мальчик с песней «Пижон» запомнился». Член жюри, танцор-хореограф Гурген Манукян, высоко оценил номера участников концерта: «Конкурс сегодня был очень насыщен интересными номерами, был намного сильнее, чем зимой. Понравилось, как организованно: очень уютно, красочно и престижно. Уверен, дальше будет еще лучше».

Список номинаций в седьмом сезоне существенно расширился. Теперь их 27. Среди новых «Лучшее – хором!», «Творческий союз учеников и педагогов», «Мама, папа, я – театральная семья!», «Привет, киновед!», «Лучший блоггер». Также активно развивается работа с ребятами из детских домов и школ-интернатов.

«Очень часто у нас участвовали дети с ограниченными возможностями, – рассказывает Инна Малиновская, заместитель генерального директора по связям с общественностью группы компаний «ЦДС», председатель оргкомитета конкурса. – Многие из них получают возможность раскрыть свои таланты, получить заслуженное признание публики. Так, например, зал был в восторге от Кирилла Игнатенко, мальчика, который не слышит и не может говорить, и его номера «Жестовое пение». Это по-настоящему талантливо и заслуживает восхищения».

Особый антураж гала-концерту придали люди в форме. Впервые в конкурсе приняли участие воспитанники Нахимовского военно-морского и Суворовского училищ. В общей сложности более 350 курсантов. «У нас дети воспитываются в строгих правилах, как настоящие мужчины и будущие защитники Отечества, – говорит Алексей Суров, контр-адмирал, начальник Нахимовского военно-морского училища. – Поэтому когда нам предложили участвовать, у меня не было колебаний. Об этом конкурсе мы давно слышали. У нас, как и в любом образовательном учреждении, есть различные педагоги, в том числе и дополнительного образования. С ними дети развивают свои творческие интересы».

Концерт с участием всех финалистов продолжался рекордные четыре часа. Но свободных мест в зале так и не появилось. За четыре года масштабы «Звезды удачи» выросли из статуса городского конкурса до всероссийского. Конкурс проходит два раза в год по инициативе группы строительных компаний «ЦДС» при поддержке комитетов по образованию, по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями, а также по социальной политике правительства Санкт-Петербурга. Следующий этап конкурса стартует в октябре.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**  
**5 июня** 17<sup>00</sup>-21<sup>00</sup>  
 театр-фестиваль **БАЛТИЙСКИЙ ДОМ**  
 М «Горьковская»

**НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:**  
**В КАКИХ НОВОСТРОЙКАХ**  
**МОЖНО КУПИТЬ**  
**КВАРТИРУ СО СКИДКОЙ?**  
 ГОРОДСКАЯ И ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
 ГОСПРОГРАММЫ

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**  
**ЖИЛПРОЕКТ.РФ**  
**32-701-32**

Стратегические медиапартнеры  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК** **БСН ИНФО**

16+

ОРГАНИЗАТОРЫ: ДОМАШНИЙ КОМИТЕТ РАЙОНА ЦЕНТРАЛЬНЫЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, БН ВОСПИТАНИЕ И ОБРАЗОВАНИЕ ДЕТЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2014: ИТАКА НЕДВИЖИМОСТЬ  
 ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР 2014: ИТАКА НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕКЛАМА

**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.?

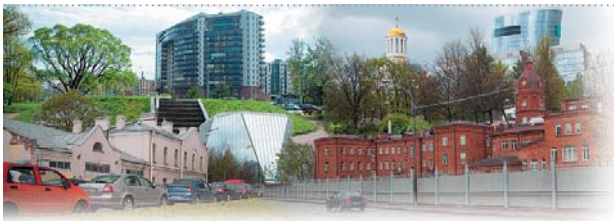
РЕКЛАМА

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

26.05.2014 Приложение: Энергетика и инженерная инфраструктура Рубрика: Управление и рынок труда Технологии и материалы: Рынок теплоизоляционных материалов	02.06.2014 Технологии и материалы: Опалубочные системы Экология Экспертиза Жилье	09.06.2014 Технологии и материалы: Демонтаж Проектирование объектов транспортной инфраструктуры	23.06.2014 Приложение: Финансы и страхование Технологии и материалы: Газобетон Загородная недвижимость
---	--	---	---

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

РЕКЛАМА

**интервью**

## Екатерина Гуртовая: «Охта перспективна для строительства качественного жилья»

**Тамара Назарова** / В ближайшее время в Красногвардейском районе появится новый застройщик – финская компания «ЮИТ Санкт-Петербург». О перспективах территории для девелоперов «Строительному Еженедельнику» рассказала Екатерина Гуртовая, директор компании по маркетингу.

**– «ЮИТ» впервые реализует проект на Охте, в Красногвардейском районе. В чем вы видите преимущества этой локации?**

– Поскольку существует некоторое число изначально лояльных к нам клиентов, с выходом в любой новый район мы, как правило, получаем довольно серьезный приток спроса на самом старте продаж. Есть значительное число клиентов, которые приобрели у нас жилье потому, что в интересном для них районе появился объект «ЮИТ», таким образом, их условные планы по покупке конвертировались в реальные.

Но есть и другая сторона вопроса. Друзья, родственники наших клиентов, видя качество построенных объектов, задумываются о покупке жилья с аналогичными характеристиками. Так что строительство в новом районе может создать дополнительный спрос.

Красногвардейский район – один из двух в Петербурге, который можно охарактеризовать как разноплановый (второй – Калининский). Для нашего города не характерно деление на районы по принципу расходящихся от центра колец. Тем не менее есть традиционно «совсем центральные» районы, есть близкие к ним (например, Московский район), а есть спальные районы.

Особенность Красногвардейского района в том, что здесь сосредоточено относительно много ранее использовавшихся объектов промышленного, гражданского строительства, – это сегодня дает широкие возможности для девелоперов.

Еще 10 лет назад было очевидно, что вся набережная Невы и локации, примыкающие к метро, будут становиться все более престижными. Охта в этом смысле уникальна, потому что станция метро «Новочеркасская» (и даже «Ладожская», хотя она и не входит в границы Охты) действительно находится близко от центра (от нашего жилого комплекса по прямой до Смольного – 1,6 км, до Невского проспекта – 2 км), и при этом поблизости очень мало жилья. Да, есть качественные «сталинки», советские объекты разного периода, но в очень небольшом количестве.

Развитие остальной части Красногвардейского района, очевидно, будет сдерживать отсутствие метро, принципиальное даже для владельцев личного автотранспорта. Сложно прогнозировать и появление там действительно комфортного жилья. Чем менее интересно место для потребителя, чем хуже транспортная доступность, тем ниже, разумеется, продажная цена, а значит, и себестоимость строительства. Соответственно, не должно быть иллюзий относительно качества объекта.

Локация от «Ладожской» по направлению к центру города, напротив, имеет колоссальный потенциал с точки зрения



строительства жилья очень высокого класса. Но мы себя в этом смысле ведем несколько нетрадиционно, предлагая продукт, соответствующий обязательным параметрам качества, принятым в «ЮИТ», в любой локации.

Честно скажу: поначалу к участку на Республиканской улице я отнеслась с долей скепсиса. У локации были очевидные плюсы: расположение вплотную к парку, у метро. Но поскольку с одной стороны к участку примыкает промзона, были опасения, что это отпугнет клиентов. Далее, мы действительно не думали, что оттуда настолько хорошо виден Смольный.

А потом мы сделали фотографии с отметок разных этажей будущего комплекса, и оказалось, что виды просто сказочные.

**– Как вы оцениваете транспортную доступность Охты?**

– Та часть района, которая примыкает к станциям метро, как раз характеризуется, по моему мнению, прекрасной транспортной доступностью, причем в любом направлении. Конечно, в часы пик в любом месте в Санкт-Петербурге попадаешь в пробку. Но в зоне, приближенной к «Новочеркасской», есть много вариантов маршрута – это важно. Можно уйти на разные мосты (Александра Невского, Большеохтинский). Я не упоминаю КАД, поскольку мы говорим о территории, близкой к центру. Но и до КАД отсюда по Заневскому проспекту тоже очень удобно добираться.

**– Ваш объект впишется в окружающую застройку или, напротив, это будет принципиально иная архитектура?**

– Ведя строительство в центре Петербурга или в примыкающих к центральному району территориях, при всей любви к финской архитектуре мы исходим из характера окружающей застройки. Площадь у станции метро «Новочеркасская» очень красивая, регулярно застроена. Понятно, что нам хочется подчеркнуть красоту места своей архитектурой, и поэтому в проекте присутствуют объемные элементы декора фасада, традиционные для неоклассики. Объект не будет диссонировать с окружающей застройкой и по высоте – комплекс будет 13-этажным.

Отмечу, что в отличие от других наших объектов, здесь будет не подземный, а отдельно стоящий паркинг: себестоимость строительства подземной парковки достаточно высока, а машино-мест для комплекса «ТОЙВЕ» с его 486 квартирами требуется много.

**– А как особенности локации повлияют на квартирографию?**

– Исходя из довольно высокой себестоимости строительства, качественных характеристик объекта, было бы неразумным решением предлагать при такой близости к центру большое количество квартир-студий. Квартирография комплекса «ТОЙВЕ» достаточно разнообразна. Здесь будет представлено достаточно много 2-комнатных квартир, 3-комнатные квартиры разного размера: от небольших (в пределах 60 кв. м), что очень востребовано семьями с детьми, до более просторных. Очень ликвидны также маленькие 2-комнатные квартиры:

мы рассчитываем на интерес к локации именно семей хотя бы с одним ребенком.

**– В прошлом году стартовали два крупных проекта «ЮИТ» – жилые комплексы «Новоорловский» у Новоорловского лесопарка и INKERI в Пушкине. Теперь вы приступаете к строительству совсем небольшого ЖК «ТОЙВЕ» в пределах застроенной территории. Чем обусловлен ваш интерес к столь разным проектам?**

– Мы в этом смысле не отличаемся от рынка. В последние 2-3 года очевиден активный уход девелоперов либо в Ленинградскую область, либо в районы города вне привычной застроенной территории. На мой взгляд, этому способствуют три ключевых обстоятельства. Во-первых, дефицит свободной земли, а компании для развития нужны проекты. Безусловно, участки по-прежнему есть, и мы видим, что новые проекты запускаются. Но ситуация по ним с точки зрения предложения этой земли на рынке принципиально иная, чем была лет 10 назад. Во-вторых, в городе востребовано не только жилье в районах со сложившейся застройкой уже потому, что его значительно меньше, чем требуется для удовлетворения спроса. В-третьих, многие девелоперы пришли к идее о том, что, поскольку в городе строятся все-таки преимущественно небольшие дома, во многом похожие один на другой, реализуя проект вне города, девелопер может создать действительно оригинальный и интересный продукт.

При этом первичное жилье в Санкт-Петербурге, даже если исключить Центральный район с его элитным предложением, стоит сегодня дороже вторичного. Эта тенденция возникла в 2012 году и окончательно оформилась в 2013-м. Наличие свободных земельных участков позволяет вести жилищное строительство в городе, однако их явно недостаточно для удовлетворения покупательского спроса на такое жилье. Соответственно, клиенты, ценящие проживание в городе, очевидно готовы за это платить больше.

С другой стороны, на вторичном рынке достаточно много клиентов со свободными средствами, готовых приобретать жилье вне встречных сделок, соответственно, по более выгодной цене. Влияет на стоимость и фактор качества вторичного жилья. Я уже не говорю о «хрущевках», но даже те дома, которые строились в 1970-1980-х, были рассчитаны на эксплуатацию в течение 25-30 лет, а прошло уже существенно больше времени. Это не значит, что дома вот-вот упадут (в них заложен серьезный запас прочности), но они не обеспечивают комфорт жильцам.



**ЖИЛЬЕ**

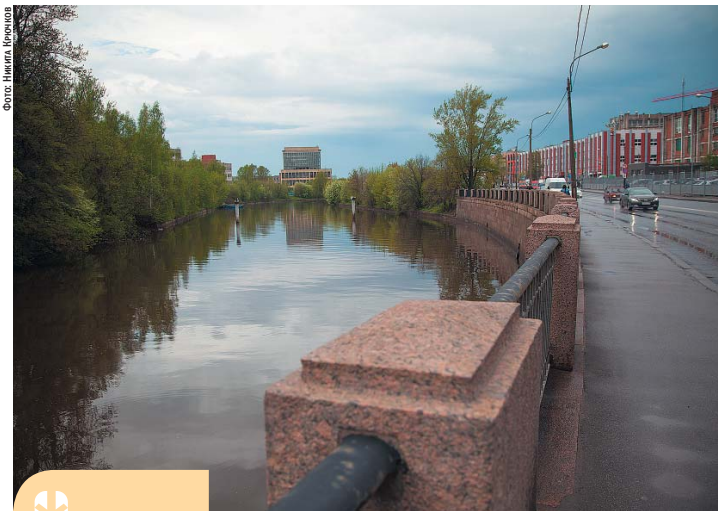
# Район без башни

**Роман Русаков** / Всероссийскую известность район Охта приобрел около восьми лет назад, когда было заявлено о строительстве там небоскреба Газпрома. Однако после того как проект перенесли в другое место, надежд на развитие района у инвесторов поубавилось.

К слову сказать, судьба самого участка на Охтинском мысе, приобретенного Газпромом под строительство небоскреба, пока складывается не лучшим образом: нового владельца земля так и не нашла. Участники рынка говорят, что за него газовый монополист требует непомерно высокую цену для рынка (по разным данным, от 4 до 7 млрд рублей), кроме того, градозащитники продолжают настаивать на том, что в этом месте строить ничего нельзя из-за того, что там расположены археологические памятники, что также не добавляет участку привлекательности – лишних скандалов инвесторам не нужно.

Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН, считает, что Охтинский мыс при своей территориальной привлекательности не имеет никакой привлекательности для торговли и офисного сегмента. «У всех были надежды, что со строительством «башни» в данный район сместится деловой центр: в округе будут располагаться структуры Газпрома, откроются офисы, к ним подтянется и вся сопутствующая инфраструктура. К реализации «Охта-центра» бизнес-центры класса В и С в этом районе готовились к концепции и реконструкции. Однако после запрета на строительство «Охта-центра» все проекты замерли. На сегодняшний день бизнес-центры находятся в состоянии С и В-, не вызывая спроса со стороны арендаторов. Место перестало быть интересным бизнесу», – сетует она.

Тем не менее начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова говорит, что отказ от строительства небоскреба на Охте – это благо для района как с практической, так и с эстетической точек зрения. «В свое время в рамках пропаганды строительства этого объекта заявлялось о том, что он сильно



Если бы проекта «Охта-центр» не было, возможно, развитие этой зоны шло бы чуть медленнее, хотя все равно бы началось

подогреет интерес инвесторов к локации, но район не был готов и не готов сейчас к таким масштабным преобразованиям», – считает госпожа Никандрова.

Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer, отмечает: «Как архитектурная доминанта небоскреб был, может, и неудачным вариантом, но теперь эта территория стоит заброшенной, и никто из инвесторов не хочет ее покупать из-за всей этой истории. Думаю, что этот пустырь напротив Смольного еще много лет будет зарастать бурьяном и лопухами». Впрочем, он добавляет, что чуть выше по течению Невы банку «Санкт-Петербург» удалось-таки реализовать

столь же спорную доминанту – собственное здание, прозванное в народе «чайником» из-за внешнего сходства с электрочайником, и два бизнес-центра по бокам от него. Чуть сзади от них реализован крупный и дорогой жилой проект – комплекс «Новый город». Территория бывшего завода «Знамя труда» на Большой Охте уже давно распродана по частям, и на ней реализуются в основном проекты коммерческой направленности: деловой квартал финского девелопера SRV, бизнес-центр «Истен», другие проекты.

«Местоположение этих территорий достаточно востребованное как у инвесторов коммерческой, прежде всего офис-

ной застройки, так и у «жилищников»: рядом станции метро «Новочеркасская» и «Ладожская», разветвленная улично-дорожная сеть, близость к центру города. Минус только один: на обоих мостах постоянные пробки, создающие реальные трудности с пересечением Невы», – добавляет господин Вечер.

С коллегами не согласен Владислав Фадеев, руководитель отдела исследования компании JLL в Санкт-Петербурге: «Проект «Охта-центр» дал ошутимый толчок развитию этой территории, привлечение девелоперов к этой локации. Если бы проекта «Охта-центр» не было, возможно, развитие этой зоны шло бы чуть медленнее, хотя все равно бы началось. Если пренебречь существующими градостроительными ограничениями и вопросами, связанными с выявленным историко-культурным наследием, то участок «Охта-центра» может быть использован под строительство офисного центра. Однако история развития участка накладывает серьезные ограничения на перспективность реализации на нем какого-либо проекта в силу пристального внимания градозащитников к дальнейшему развитию этой территории. Именно это можно назвать основной причиной того, что участок до сих пор и не продан».

## справка



Район Охта состоит из двух муниципальных образований – МО Большая Охта и МО Малая Охта. По данным переписи населения 2010 года, в этой части Красногвардейского района проживает почти 100 тыс. человек – треть всего населения Красногвардейского района. Территория района ограничена шоссе Революции на севере, Бокситогорской ул. на востоке, железной дорогой на юго-востоке и юге, Свердловской и Малоохтинской наб. и Малоохтинским пр. на востоке. В районе имеются две станции метро – «Новочеркасская» и «Ладожская» (открыты в 1985 году).

## Самый дорогой и неоднородный

**Роман Русаков** / Как вторичный, так и первичный рынки жилья в районе Охты представлены домами разных классов и ценовых категорий.

Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова говорит: «Район Охты неоднороден: Малая Охта – это сложившиеся жилые кварталы, а Большая Охта – промышленная зона с небольшими вкраплениями жилья». Неоднозначность района заключается и в том, что только южная часть данной зоны находится в приемлемой пешеходной доступности от станций метро. В то же время большие автомобильные потоки, в том числе транзитные, создают сложности для транспортной ситуации. Так, все большую роль играет

развитие автомагистралей: пр. Энергетиков, Заневского пр. и пр. Металлистов. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, обращает внимание, что близость Охты к центру города осложняется достаточно напряженной транспортной ситуацией. «Это связано главным образом с активным новым строительством не только в самом районе, но и в соседнем Невском, а также в ближайших пригородах (Кудрово, Янино). Данная локация является одним из связующих звеньев правого берега Невы с центральными районами, поэтому транспортные потоки здесь с каждым годом возрастают с появлением новых проектов жилой и коммерческой недвижимости», – уточняет Николай Пашков, генеральный директор Knight

Frank St Petersburg. Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова среди проектов нового строительства выделяет проект ЖК «Новый город» на Новочеркасском, 35 (ЗАО «Арена»). «Это один из лучших образцов квартальной застройки в черте города. Хорошо продуманная и четко реализуемая концепция делает квартал настоящим представителем бизнес-класса. Цена квадратного метра начинается от 140 тыс. рублей», – подчитала госпожа Никандрова. Также она отмечает проект ЖК «Платинум» на Свердловской наб., 54-58 («Квартира.ру»). «Это знаменитый долгострой Петербурга. Строительство его началось 10 лет назад, а сдан он был только в I квартале 2014 года.

Цена квадратного метра – от 105 тыс. рублей», – поясняет она. Также эксперт обращает внимание на проекты «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы» на пересечении Свердловской наб. и Пискаревского пр. (холдинг RBI). «Четыре горизонта» позиционируется как более престижный жилой комплекс, квартир в нем меньше (290 против 560 в «Доме на излу-

чине Невы»), а планировка просторнее. При этом нижняя граница цены 1 кв. м почти одинаковая – около 94 тыс. рублей», – говорит госпожа Никандрова. Она подчеркивает, что вообще нового строительства в районе Охты ведется мало – оно сконцентрировано по окраинам Красногвардейского района. Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, к крупным проектам также относит проект компании «ЮИТ» на

Республиканской ул. по строительству жилого дома комфорт-класса «ТОЙВЕ». Генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев уточняет, что сегодня средняя стоимость жилья в районе Охты составляет 112 тыс. рублей за 1 кв. м. На вторичном рынке жилья наибольшим спросом пользуются современные дома вдоль Заневского пр. и наб. Невы. Квартиры в этих домах – наиболее дорогие в районе: более 120 тыс. рублей за 1 кв. м.

## МНЕНИЕ



**Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg:**

– Уровень цен в престижном районе Охты значительно выше по сравнению с остальными локациями Красногвардейского района. Наиболее привлекательными для жилья являются набережные, с которых открывается вид на центр, Смольный собор и другие знаковые объекты. Именно здесь возводятся комплексы более высокого класса по сравнению с прочими объектами нового жилого строительства.

**паспорт объекта**

# «ТОЙВЕ»: дом мечты по-фински у Малоохтинского парка

**Игорь Леонидов** / Финская компания «ЮИТ Санкт-Петербург» выводит на рынок проект жилого комплекса «ТОЙВЕ». Строящийся комплекс расположится в центре Красногвардейского района, на Республиканской ул., 22, – рядом с Малоохтинским парком и набережной Большой Охты, в пяти минутах ходьбы от станции метро.

## Комплексный комфорт

TOIVE – финское слово, имеющее весьма позитивное значение: это то, о чем мечтаем. Говоря о жилом комплексе, вполне можно сказать «дом мечты». Отличительные особенности нового проекта «ЮИТ» в Санкт-Петербурге позволяют с полным основанием называть жилой комплекс именно так – «ТОЙВЕ». Проект эффективно задействует преимущества местоположения будущего жилого комплекса, архитектурной концепции здания с современными планировочными решениями, которое строится с применением высококачественных материалов и технологий. И в целом богатый финский опыт формирования комфортной европейской жилой среды.

Концепция проекта «ТОЙВЕ» ориентирована на то, чтобы жители комплекса могли сразу почувствовать: «ЮИТ» действительно предложил новое качество комфорта по современным европейским стандартам. Продуманность всех деталей проекта, функциональность и удобство для жителей неизменно отличают стиль финской архитектуры и подход «ЮИТ» при создании комфортных жилых комплексов ЮИТ ДОМ.

Комфорт проживания в комплексе «ТОЙВЕ», который будет построен на Охте, в центральной части Красногвардейского района, предопределяется уже самим расположением дома – бесспорно, очень выгодным. Благоустроенный район, кварталы с традиционно сложившейся застройкой, с зелеными зонами и необходимостью для комфортной жизни инфраструктурой.

Станция метро «Новочеркасская» – всего лишь в 5-7 минутах ходьбы (600 м) от жилого комплекса «ТОЙВЕ». Исторический центр Санкт-Петербурга – совсем недалеко (до Смольного – 1,6 км, до Невского пр. – 2 км). Буквально под окнами дома – ухоженный Малоохтинский парк с радующей глаз разнообразной растительностью, с детскими площадками, многочисленными аккуратными дорожками, прудом и даже оригинальными скульптурами. Колоритное украшение пейзажа – водная гладь извилистой Большой Охты, протекающей около строящегося здания. Стоит же немного пройтись, и с широкой Малоохтинской набережной откроются замечательные виды на просторы Невы, красивейший Смольный собор, ансамбль Александроневской лавры, неповторимый по своему облику Большеохтинский мост.

## Европейское качество архитектуры

Безусловно, жилой комплекс «ТОЙВЕ» будет выделять выразительная и респектабельная архитектура. Фасады 13-этажного здания выполнены в стиле «сталинского ампира», характерном для застройки проспектов и площадей в этом районе города. Фасады «ТОЙВЕ», выдержанные в теплых бежево-коричневых тонах, не покажутся монотонными благодаря различным объемным декоративным элементам. Среди акцентов, предусмотренных архитектурным решением, – двухэтажный «цоколь»,



карнизы здания, традиционные для «сталинской архитектуры», подчеркнут отделенные два верхних этажа. В некоторых квартирах на 12-м этаже – большие открытые террасы. В то же время к современным архитектурным решениям, примененным в проекте «ТОЙВЕ», относится такой важный элемент, как большие окна во всех квартирах. Примечательно, что из многих квартир на верхних этажах открываются прекрасные панорамы Невы и центра города.

Здание в форме «каре» образует просторный и уютный двор, обращенный на юг – к Малоохтинскому парку, на противоположной стороне Республиканской улицы. В свободном от проезда автомобилей полузамкнутом дворе, хорошо озелененном и благоустроенном по специальному проекту ландшафтного дизайнера, и дети, и взрослые будут чувствовать себя комфортно и безопасно. Во дворе планируется оборудовать оригинальные и красивые детские площадки компании Larpsset – ведущего финского производителя, с особым антитравматичным безопасным покрытием.

## Удобство и разнообразие по-фински

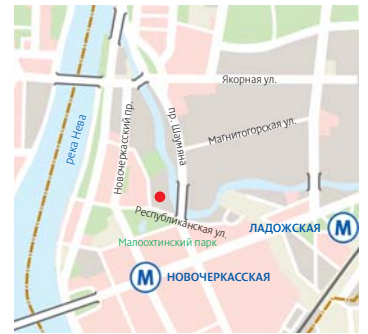
В жилом здании, объединяющем семь парадных, будет 486 квартир (общей площадью 25 тыс. кв. м). Предлагаемый в комплексе широкий спектр планировочных решений позволит выбрать квартиру на любой вкус. Запроектированы квартиры от 1- до 4-комнатных, с разнообразными удобными и рациональными планировками. Так, имеются квартиры от компактных студий (24,4 кв. м) до просторных 4-комнатных квартир площадью 96,8 кв. м. Есть и квартиры с европейскими планировками, в которых просторная гостиная объединена с зоной кухни. В части квартир в холлах выделены места для установки шкафов для верхней одежды. Будут, конечно, и квартиры с помещениями финских саун. В помещениях саун (площадью 3-4 кв. м), смежных с ванными комнатами, в полу предусмотрены трапы для отвода воды, предотвращающие возможность затопления.

Остекленные лоджии и балконы будут во всех квартирах. Ряд квартир – с боль-

шими финскими балконами глубиной до 1,6 м (на просторных балконах можно расположить, к примеру, столик и пару кресел). Торцевые квартиры на 12-м этаже имеют собственные террасы (с металлическим ограждением высотой 1,2 м).

Все квартиры в комплексе «ТОЙВЕ» сдаются с высококачественной финской отделкой – это неременная составляющая комфорта для жителей объектов ЮИТ ДОМ в Санкт-Петербурге. Застройщик предлагает помимо базовой финской отделки (подготовка под декоративную чистовую отделку) возможность заказать полную отделку «под ключ», воспользовавшись недавно обновленным и расширенным пакетом опций. Новые предложения позволяют максимально учесть предпочтения покупателей, решивших приобрести квартиру с отделкой «под ключ» (сейчас такую отделку заказывают более 40% клиентов «ЮИТ» в Санкт-Петербурге). Покупатели могут по принципу «конструктора» выбрать для своей квартиры различные варианты отделочных материалов, оборудования и ряд полезных дополнительных услуг. Клиенты, таким образом, получают возможность создать индивидуальный дизайн квартиры в современном и комфортном по европейским стандартам жилом комплексе ЮИТ ДОМ.

Отделка мест общего пользования в комплексе «ТОЙВЕ» выполняется на основе индивидуального дизайн-проекта. Наряду с традиционными отделочными матери-



лами (керамогранит, подвесные потолки и т. д.), предусматривается 2- и 3-цветная покраска стен с применением трафаретных орнаментов, а также использование для оформления стен холлов больших фотографических панно. Будут применяться помимо классических потолочных светильников и современные светодиодные источники света. Главные входы в парадные будут иметь металлические двери с остеклением, и таким образом во входные зоны сможет поступать и естественный свет.

## Современные технологии и безопасность

Одной из ключевых составляющих, гарантирующих комфорт проживания, станут современные финские инженерные решения. Так, оптимальный микроклимат в каждой квартире создаст финская система механической вентиляции с естественным притоком воздуха. В комплексе будет новейшая качественная инженерия, которая использует в том числе энергосберегающие технологии, снижающие эксплуатационные затраты. Важно, что в доме предусмотрена дополнительная двухступенчатая очистка холодной воды (фильтрация и ультрафиолетовое обеззараживание). А горячее водоснабжение будет осуществляться на основе удобной коллекторной системы, позволяющей получать в квартирах горячую воду сразу после открытия крана.

Безопасности жителей комплекса уделяется особое внимание. Придомовая территория надежно ограждена металлическим забором высотой 1,8 м. Концепция безопасности, разработанная для комплекса «ТОЙВЕ», включает использование новейших систем контроля доступа и видеонаблюдения. Системой видеокамер будет контролироваться вся территория комплекса – внутренний двор, детские площадки, парадные, придомовые территории. Со стороны двора для безопасности жителей будет организованы основные входы в парадные. При этом они окажутся изолированными от входов в коммерческие помещения на первом этаже (предусмотрено 14 помещений). Кроме того, на прилегающей к зданию территории будет удобно располагаться вместительный паркинг на 165 машин для жителей комплекса «ТОЙВЕ».



➔ **коммерческая недвижимость**

# Офисный концентрат

**Роман Русаков** / Около 65% офисных площадей Красногвардейского района находится в зоне Охты, что говорит об инвестиционной привлекательности данной локации как делового центра района. ➔

По данным Colliers International в Санкт-Петербурге, на начало II квартала 2014 года зона Охты насчитывает 10 качественных офисных объектов. Большинство офисных центров принадлежат классу В, однако в последние несколько лет наблюдался рост числа высококачественных бизнес-центров класса А.

К крупнейшим объектам относятся бизнес-центр «Санкт-Петербург Плаза», Eightedges, «Ростра», «Базен» и «Истен».

«В среднем уровень вакантных офисных площадей в этой зоне составляет около 12%, в основном он формируется за счет вакансий в комплексах «Санкт-Петербург Плаза» и Eightedges», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

«Несмотря на высокий уровень вакансий, девелоперы продолжают строить новые объекты в этой зоне. В 2014 году на рынок должен выйти бизнес-центр «Луч» с общей площадью здания 19 150 кв. м и торгово-офисный центр от СК «Дальинтерстрой» с офисной площадью 5700 кв. м, расположенный на пересечении Магнитогорской ул. и пр. Энергетиков. Значения ставок аренды в этом районе находятся на уровне средних по городу и составляют 1080 рублей/кв. м/месяц», – рассказывает Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге.

Генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев подсчитал, что стоимость аренды офисных площадей варьируется от 500 рублей за 1 кв. м в месяц до 1800 рублей за 1 кв. м в месяц. Средняя арендная ставка качественных офисных площадей



В муниципальных округах Большая Охта и Малая Охта появился новый бизнес-район с высококачественными проектами

## Крупнейшие офисные центры на Охте

Название	Класс	Адрес	GLA
Saint-Petersburg Plaza Hill	A	Малоохтинский пр., 64	65,5 тыс. кв. м
Eightedges	A	Малоохтинский пр., 45	13,2 тыс. кв. м
Доминат I, II	B	Магнитогорская ул., 30-32	11,8 тыс. кв. м
Ростра	B	Заневский пр., 30	8,5 тыс. кв. м
Базен	B+	пр. Шаумяна, 4	7,4 тыс. кв. м
Истен	B+	пр. Шаумяна, 8	6,3 тыс. кв. м
Александр Невский	B+	Малоохтинский пр., 61	3 тыс. кв. м

Источник: JLL

составляет 1124 рублей за 1 кв. м в месяц. Наиболее привлекательны офисы вблизи метрополитена, средняя ставка офисных помещений возле метро «Новочеркасская» составляет 1200 рублей за 1 кв. м в месяц.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, отмечает: «В муниципальных округах Большая Охта и Малая Охта появился новый бизнес-район с высококачественными проектами. Сейчас там расположено 11 действующих качественных бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 178,4 тыс. кв. м, что составляет 9% от общегородского показателя. Большую часть предложения составляют бизнес-центры класса В». По его словам, из новых офисных проектов класса А район Охты может похвастаться первой бизнес-площадью с оригинальной архитектурой – это комплекс зданий «Санкт-Петербург Плаза», где размещается головной офис банка «Санкт-Петербург» и два бизнес-центра класса А. Общая площадь проекта – 105 тыс. кв. м. Комплекс стал новой доминантой правого берега Невы и украшением некогда весьма непримечательного района. Пешеходная доступность станции метро «Новочеркасская» и набережной как транспортной артерии, а также близость к историческому центру делают место востребованным у бизнес-структур для размещения офиса.

Рядом с «Санкт-Петербург Плаза» недавно завершено строительство еще одного офисного здания общей площадью 20 тыс. кв. м. Его название соответствует его форме – Eightedges – «Восьмигранник». К столь необычной для петербуржцев форме приложили руку именитые западные архитекторы, тем самым достигнув максимальной эффективности и освещенности внутреннего пространства здания.

### цифра

# 10

качественных офисных центров работают сегодня на Охте

## В ожидании торговых премьер

**Роман Русаков** / Плотность населения на территории Охты составляет 9230 человек/кв. км и является одной из самых высоких в городе. Поэтому востребованность в качественных торговых помещениях на Охте есть.

В районе Охты ведется активное строительство объектов коммерческой недвижимости, ряд участков также подвергается редевелопменту. В частности, 30 апреля РАД продал на торгах имущественный комплекс «Казармы» на Красногвардейской площади, 3. «Участок крайне удачно расположен и обладает большим потенциалом для развития. От Центрального района города его отделяет только Большеохтинский мост. Поблизости расположены станция метро «Новочеркасская», Малоохтинский парк и множество деловых объектов. На участке можно возвести многофунк-

циональный комплекс, сочетающий в себе коммерческую и жилую функции. Одной из наиболее перспективных зон является территория вдоль Малоохтинской наб., где в последние годы ведется активное строительство новых объектов коммерческого и жилого назначения. «Торговые площади в зоне Охты на данный момент представлены всего одним торговым центром и двумя продуктовыми гипермаркетами. Учитывая высокую плотность населения территории, можно заявить о нехватке качественных торговых площадей и перспективах роста развития этого сектора. Однако стоит отметить, что существенная часть покупательского спроса населения зоны Охты ориентирована на торговые центры, расположенные на границах района. Из подобных проектов стоит выделить ТРЦ «Заневский каскад», ТРЦ «Июнь», мебельный

центр «Мебель Холл», – перечисляет Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге. Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, добавляет:

«Громким» проектом в районе Охты станет открытие в IV квартале 2015 года на пр. Шаумяна торгового центра «Охта Молл» площадью 140 тыс. кв. м, который станет первой очередью многофункционального комплекса «Септем Сити» финского девелопера SRVs».

Объект предусматривает открытую парковку на 1 тыс. машино-мест, два подземных уровня, на которых расположатся паркинг на 780 машино-мест и гипермаркет, а также четыре надземных уровня, где расположатся более 200 магазинов популярных российских и международных брендов. В комплексе будут представлены крупные универмаги одежды и обуви, спортивных и дет-

ских товаров, развлекательная зона, реализованы концепции более 20 ресторанов и объектов фуд-корта. В дальнейшем в составе МФК предусмотрена реализация офисных центров, гостиницы. В 2015 году планируется открытие четвертой очереди комплекса «Заневский каскад», которая будет включать в себя ТРК и апартаменты (площадь – 97 900 кв. м).

### справка

➔ Охта – исторический район Санкт-Петербурга на правом берегу Невы, в Красногвардейском районе. По одной из легенд, история этого названия такова: Петр I из-за трудностей при переправе с левого берега Невы на правый Малой Охты была организована судостроительная верфь, названная позднее Охтенским адмиралтейством. За несколько десятилетий до основания Петербурга на Охтинском мысе была основана шведская крепость «Ниеншанц». Ниеншанц – закрепившийся в русском языке немец-

язычный вариант шведского названия Ньюенсканс (швед. Nuenskans, «Невское укрепление») – шведская крепость, являвшаяся главным укреплением города Ниен (швед. Nyen) на Охтинском мысе, при впадении реки Охты в Неву. Крепость была основана шведским королем Карлом IX в 1611 году на землях, отторгнутых у России под предлогом невыполнения Выборгского трактата. Примерно на этом же месте шведы тремя веками ранее (в 1300 году) при участии итальянских специалистов построили дерево-земляную крепость Ландскрона («Венец земли») о восьми башнях, которая спустя год была взята новгородцами во главе с сыном Александра Невского, князем Андреем Городецким, и разрушена.

# Переподготовка как альтернатива второму высшему образованию

**Виктория Седова** / Проблема образования для взрослых в сфере строительства – актуальный вопрос, так как сегодня, чтобы соответствовать современным квалификационным требованиям, специалистам строительной области зачастую приходится получать второе высшее. Практикующий специалист не может позволить себе тратить много времени на образование и в большинстве случаев нуждается в получении знаний в конкретной области – именно эти два фактора учитывает программа профессиональной переподготовки. ➔

Переподготовка является дополнительной формой профессионального образования, занимающей нишу между высшим образованием и повышением квалификации. Продолжительность такой программы начинается от 250 академических часов, по окончании выдается диплом, дающий право на ведение нового вида профессиональной деятельности.

В Санкт-Петербурге одним из ведущих вузов в сфере строительного образования является Политехнический университет, где на базе Инженерно-строительного института уже много лет организуется программа переподготовки специалистов. Переподготовка проходит по пяти программам: «Промышленное и гражданское строительство», «Экономика и управление в строительстве», «Инженерные системы зданий и сооружений», «Проектирование и конструирование зданий и сооружений», «Контроль качества строительства».

В Политехническом университете переподготовка проходит по очно-заочной (вечерней) форме обучения и наиболее удобна специалистам, непосредственно занятым профессиональной деятельностью. Также с 2012 года открыта заочная форма обучения с использованием дистанционных технологий. Профессиональная переподготовка – это реальная возможность для специалистов получить строительное образование

на базе уже существующего высшего в разумные сроки и удобное время.

Вот что говорят специалисты, которые прошли обучение в СПбГПУ.



**Борис Столярчук, инженер по надзору за строительством МУ «Севевожская муниципальная управляющая компания»:**

– Проходил курс переподготовки по программе «Контроль качества в строительстве». Лекции представлены в виде презентации, благодаря этому в дальнейшем при необходимости легко воспользоваться полученной информацией. Пройдя половину всего курса обучения, могу с уверенностью сказать, что уже сейчас пользуюсь полученными знаниями в процессе работы.



**Ксения Елисеєва, главный специалист отдела реализации проектов капитального строительства ОАО «ТГК-1»:**

– Прохожу обучение на курсах профессиональной переподготовки по программе «Экономика и управление в строительстве» и очень довольна своим выбором, так как преподают действующие специалисты с большим практическим опытом. Вместе со мной на курсах обучаются мои коллеги. У нас разный начальный уровень подготовки, но при прохождении различных блоков (экономических и технических) каждый узнал для себя что-то новое.

– Прохожу обучение на курсах профессиональной переподготовки по программе «Экономика и управление в строительстве» и очень довольна своим выбором, так как преподают действующие специалисты с большим практическим опытом. Вместе со мной на курсах обучаются мои коллеги. У нас разный начальный уровень подготовки, но при прохождении различных блоков (экономических и технических) каждый узнал для себя что-то новое.



**Ирина Пикалова, инженер проекта ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

– В 2013 году я проходила курсы профессиональной переподготовки по направлению «Промышленное и гражданское строительство». Существует много учебных заведений, предлагающих подобные программы. Я сделала выбор в сторону Политехнического университета благодаря его хорошей репутации как ведущего вуза в области подготовки строительных специалистов в Петербурге, а также прислушавшись к положительным отзывам выпускников и опытных специалистов.

Обучение дало мне хорошую базу для понимания строительных процессов

и технологий, строительных материалов, экономики проектов, календарного планирования, нормативной базы строительства.

Отмечу опыт и профессионализм преподавателей, а также высокое качество проведения практических занятий по AutoCAD и MS Project.

Результат моего обучения – это не только полученные знания и диплом престижного вуза, но и вполне реальные достижения: сейчас я работаю инженером проекта и планирую дальше развиваться в области управления проектами.



**Нина Назарова, ведущий инженер ЗАО ССМО «ЛенСпецСтрой»:**

– Хочу отметить, что лекции сопровождались показом видеоматериала и выдачей учебных пособий, дополнительной нормативной документацией.

Несмотря на то что организация, в которой я работаю, идет в ногу со временем, я закрепила свои старые знания и почерпнула из лекций много интересного.



**В числе последних «учеников» Политехнического университета – начальник сметно-договорного отдела филиала «СУ № 313» ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России» Алексей Овсянников:**

– Спасибо организаторам и преподавателям университета за интересные и содержательные курсы профессиональной переподготовки. Насыщенная программа обучения позволила не только получить новые знания по специальности, но и расширить общий кругозор. Многие члены руководящего состава ГУССТ №3 уже прошли курсы повышения квалификации в стенах «Политеха» и смогли по достоинству оценить первоклассный уровень подготовки.

## Кадровая стабильность

**Екатерина Костина** / По итогам I квартала 2014 года рост числа вакансий на рынке труда Петербурга в сфере «Строительство» составил около 13%. При этом эксперты констатируют, что специалисты в отрасли достаточно для удовлетворения потребностей работодателей.

Мила Головаченко, руководитель пресс-службы HeadHunter Северо-Запад, рассказала, что в I квартале 2014 года в сфере «Строительство, недвижимость» в Петербурге был замечен рост количества размещенных вакансий. За первые три месяца года их число увеличилось на 12%. Но по сравнению с тем же периодом 2013 года этот показатель ниже: в прошлом году рост составил 15%. Однако общее количество вакансий в I квартале 2014 года было больше на 13%, чем в 2013 году. По данным HeadHunter, в I квартале 2014 года в сфере «Строительство, недвижимость» на одну вакансию приходилось

3,3-3,7 резюме, что говорит о том, что специалистов строительной сферы на рынке труда Петербурга достаточно для удовлетворения потребностей работодателей. В свою очередь, Валерия Чернецова, руководитель отдела аналитики рекрутингового портала Superjob.ru, констатировала, что в марте 2014 года в Петербурге в строительной сфере было размещено на 3,4% меньше вакансий, чем в том же периоде 2013 года. В среднем по России снижение числа вакансий было еще более заметным – на 7%. Количество резюме осталось примерно на том же уровне, что соответствует общероссийской динамике, отметила эксперт. В то же время, по ее словам, в течение I квартала 2014 года число вакансий и резюме росло. «Прирост числа вакансий в Петербурге с января по март составил 10,2% (по России – 14,9%), прирост числа резюме – 2,3% (по России – 1,3%). Это вполне соответствует традиционному сезонному тренду», – уверена

Валерия Чернецова. Эксперт добавила, что в марте 2014 года соотношение предложения и спроса на рынке труда в строительной сфере в Петербурге достигло 4,9 резюме на одну вакансию. Для сравнения, в среднем по России этот показатель составил 3,6 резюме на одну вакансию. Самыми востребованными в начале текущего года в Петербурге, по данным HeadHunter Северо-Запад, были специалисты в области строительства (49,7% вакансий), инженеры (42,2%) и архитекторы (34%). По данным Валерии Чернецовой, наиболее востребованы в строительной сфере специалисты по строительно-монтажным и отделочным работам (13% от всех вакансий строительной сферы в Петербурге в марте 2014-го), проектированию (13%) и электроснабжению (6%). Валерия Чернецова добавила, что с января по март 2014 года зарплатные предложения в строительной сфере

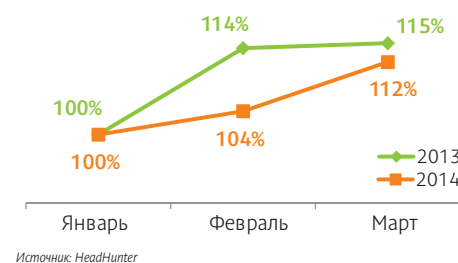
Средние зарплатные предложения для некоторых позиций строительной сферы

Позиция	Среднее зарплатное предложение в Санкт-Петербурге, рублей
Прораб	48 000
Инженер ПТО	46 000
Инженер-проектировщик	48 000
Инженер по технадзору	52 000
Сметчик	48 000
Инженер по согласованию	40 000
Инженер по охране труда и технике безопасности	37 000
Инженер-строитель	48 000
Инженер-геодезист	48 000
Архитектор	48 000

Источник: портал Superjob.ru

поднялись на 0,98%, а годовая прирост (март 2014 года к марту 2013-го) составил 8,2%. «Средняя предлагаемая заработная плата в I квартале 2014 года была несколько выше, чем в прошлом году, когда в течение трех месяцев она держалась на уровне 45 тыс. рублей. В этом году максимальное значение было в январе – 48 тыс. рублей, снизившись в феврале до 45 тыс. рублей, в марте зарплата поднялась до отметки 47 500 рублей», – заключила Мила Головаченко.

Вход вакансий в профессиональной сфере «Строительство, недвижимость» в Петербурге, I квартал 2013 года и I квартал 2014 года



# Дома без лишнего шума

**Роман Русаков** / Нередко застройщики рекламируют объекты высокого класса как клубные дома. Однако настоящих клубных домов в городе единицы – точное их число даже аналитики рынка назвать затрудняются, потому что клубные дома никогда не рекламируются. ➔

Фото: Нина Юрченко



Фото: Нина Юрченко



Клубные дома – это особая категория недвижимости, которая подчеркивает избранность владельцев, принадлежность к определенному социальному классу

Согласно данным КЦ «Петербургская недвижимость», в Санкт-Петербурге в данный момент в продаже насчитывается не более восьми настоящих клубных домов.

Как говорят в «Петербургской недвижимости», первым домом клубного типа в Петербурге стал «Пятый элемент», возведением которого занималась корпорация «Строймонтаж». Среди других малоквартирных элитных проектов, которые тоже можно назвать клубными, в компании выделяются Stella Maris (15 квартир) на берегу Малой Невки, дом № 4 на Большой Морской ул. и дом на Каменноостровском, 58 (девять квартир).

Инна Анисимова, руководитель центра элитной недвижимости АН «Итака», говорит: «К клубным домам иногда относят небольшие дома бизнес-класса, такие как «Буржуа» – жилой дом на 46 квартир.

Но это может быть и дом, состоящий из большего числа квартир, такой как Diadema Club House – жилой комплекс на Крестовском острове, состоящий из четырех башен, общее количество квартир – 73. Но его объединяет общий вестибюль, зимний променад, фитнес-центр, кафе-бар, поэтому он по праву считается клубным».

Клубные дома – это особая категория недвижимости, которая подчеркивает избранность владельцев, принадлежность к определенному социальному классу. Такие проекты появляются в Санкт-Петербурге, но в крайне ограниченном количестве, это штучный товар, говорят эксперты.

Определенная замкнутость может достигаться при условии ограниченности количества квартир – как правило, не

более 50, концепция такого проекта должна подчеркивать определенный статус владельца.

«Количество квартир – это важный параметр для клубного дома. Покупатели такой недвижимости рассчитывают, что будут знать всех своих соседей в лицо, поэтому верхний предел, на наш взгляд, – это 30-40 квартир», – говорит руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, впрочем, считает, что и сегодня довольно много застройщиков называют свои объекты клубными. «В Санкт-Петербурге клубными домами называют многие объекты, но в большинстве случаев это понятие представляется из себя не больше чем

маркетинговую утку. В своей сущности идея клубного дома подразумевает ограниченность круга тех, кто может приобрести в нем жильё. Однако этому принципу сейчас никто не следует. В нашем городе клубным домом называют объект высокого класса относительно компактного размера», – говорит он.

Нередко застройщики делают клубным не весь объект, а лишь какую-то его часть. Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», рассказал: «В «Леонтьевском мысе» отдельная секция «Мальта» – это клубный дом, насчитывающий меньше 30 квартир. В таких объектах проживает очень ограниченное количество людей, которых помимо «квартирного признака» объединяет еще и какая-то общая идея, круг интересов».

## МНЕНИЕ



**Елена Амирова,**  
генеральный директор агентства недвижимости Home estate:

➔ – В основном клубные дома сосредоточены в Центральном районе, а также на территориях Крестовского и Каменного островов, то есть в самых престижных зонах города. Что касается недостатков «клубности», то единственным отрицательным моментом я считаю высокие расходы на коммунальные платежи, а также за обслуживание подобного объекта.

## Отказаться в покупке решается не всякий

**Роман Русаков** / Участники рынка обращают внимание на то, что в клубных проектах нередко практикуется выборочная продажа, когда перед заключением договора с потенциальными клиентами проводится собеседование с целью выяснения его положения, рода деятельности, так как в проектах такого типа владельцы хотят знать, кто станет их будущими соседями, заранее.

Иногда девелоперы «наклеивают» на объект яркий клубного дома лишь для повышения его стоимости. Поэтому представление о клубных домах стало несколько размытым.

Ольга Трошева рассказывает: «Чтобы дом по праву назывался клубным, он должен отвечать следующим требованиям: элитный класс жилья, небольшое количество квартир и социальная однородность. Такой жилой дом должен

стать действительно клубом по интересам, где живут люди схожего социального статуса и имеют общие интересы. Девелопер сталкивается с необходимостью отбирать покупателей, возможно, отказывать кому-то в покупке, на что готовы пойти далеко не все застройщики. Самый логичный выходом из данной ситуации видится продажа «по знакомству», то есть когда, например, инвестор реализует квартиры среди своих друзей и родственников».

С ней не согласна госпожа Анисимова: «Несмотря на мнение, что в клубные дома людей отбирают по общим интересам, сомневаюсь, что застройщик откажет в продаже потенциальному покупателю по причине «неподходящего мировоззрения». «Такие ограничения, конечно, делают недвижимость не просто дорогой, а очень дорогой – цена 1 кв. м. в среднем на 15-20% дороже, чем на

объекты класса элит без статуса «клубности», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор «УНИСТО Петрозаль».

Андрей Тетух, председатель совета директоров «АРИН», добавляет: «Стоимость квартиры зависит от сегмента, в котором выполнен проект. В элитном жилье уровень цен клубного дома не отличается от неклубного. Более того, некий элемент «клубности» зачастую является необходимым требованием, чтобы попасть в сегмент элиты. В сегменте классом чуть ниже, так называемый бизнес, клубный формат прибавляет к стоимости жилья процентов 10-15».

По данным компании «Итака», стоимость 1 кв. м в клубном доме начинается в среднем от 280-350 тыс. рублей. «Но несмотря на это, цены могут быть и более демократичными. К примеру, в доме на Ковенском пер., который позиционируется

как клубный дом (восемь квартир), цена квадратного метра составляет 190-250 тыс. рублей», – подсчитали в агентстве недвижимости «Итака». Генеральный директор компании «Ойкумена» Лев Гниденко говорит, что верхний предел квартир в клубных домах в Петербурге составляет свыше 150 млн рублей.

Обособленность – тоже неотъемлемая черта клубного жилья, поэтому на одной площадке обычно располагается 2-3 квартиры, а порой и вовсе одна, которая занимает весь этаж. По этой же причине сложно представить себе клубный дом со встроенными коммерческими помещениями на первом этаже, доступны-

ми для посторонних людей. Чаще всего первый этаж занимает зона ресепшен и, например, кладовые помещения жильцов. С другой стороны, на первом этаже могут разместиться объекты торгово-сервисной инфраструктуры, которые, однако, должны быть доступны только для жителей дома.

## МНЕНИЕ



**Екатерина Гуртовая,** директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

➔ – Понятие «клубный дом» было модным 5-7 лет назад, тогда этим термином называли небольшого размера дома с разнообразной внутридомовой инфраструктурой. В доме помимо квартир размещались библиотека, сигаретная комната, бассейн или другие функциональные помещения, связанные с какими-либо интересами жильцов. Затем клубными домами в рекламных целях стали называть просто домики с небольшим количеством квартир. Сейчас клубные дома практически не строят, да и сам термин уже не используется. Как оказалось, плата за эксплуатацию таких объектов жилой недвижимости очень высока, и не все жильцы желают дополнительно платить каждый месяц по несколько тысяч рублей за сауну, бассейн или бассейн, тем более что не все ими пользуются.

# Михаил Копков: «Важна гармония среды»

Год назад на пр. Добролюбова появился новый образец дворцовой архитектуры. Адаптация промышленного здания под бизнес-центр для ГК «РосСтройИнвест» трансформировалась в его полную перестройку. Михаил Копков, генеральный директор ООО «АрКо» и ЗАО «ЯРРА Проект» (входит в ГК «РосСтройИнвест»), считает, что таких объектов в городе очень мало. ➔



Фото: Нина Кривоносова

## – С чего началась работа над проектом?

– Первоначально это было промышленное здание постройки 1962 года с фасадом, абсолютно лишенным архитектурной, эстетической ценности. Здание, выходящее на одну из красивейших улиц города с характерным «музыкальным ритмом застройки», просто выпало из окружающей среды и уродовало ее. Исходя из желания максимально вписать архитектуру здания в окружающую среду было проработано три варианта: с массивным остеклением, почти без стекла и промежуточный, с остекленным фронтоном, который и был в результате одобрен. Это, с одной стороны, современная архитектура, с другой – здесь четко прослеживаются элементы классики. И конечно, мы как архитекторы (проект был реализован силами ООО «АрКо») исходили из пожеланий заказчика – руководства ГК «РосСтройИнвест», которое хотело видеть именно дворцовую архитектуру.

В проекте использованы элементы скульптуры, орнаменты (резьба по камню), элементы литья иковки. На верхнем ярусе фасада расположены фигуры четырех ангелов, которые как бы охраняют город.

Практически от старого здания остался только каркас. Были изменены конструктив и расположение лестниц, внутрен-

няя планировка, продуманы интерьеры, в которых современные идеи насыщенности воздухом, цветом и светом, открытости пространства реализованы с привлечением монументального искусства, фресковой живописи, малых форм, художественнойковки и литья. Мы привлекли таких мастеров-скульпторов, как Светлана Терентьева и Владислав Маначинский. Кованые элементы оформления по моим эскизам выполнил Андрей Иванов.

На этом объекте удалось воплотить мечту о синтезе искусств – совместной работы архитектора, скульптора, живописца, а также выполнить фасад в натуральном камне, через облицовку фасада юрским мрамором мы попытались передать идею значимости здания, его соответствия историзму места. Отмечу, что мастера-резчики компании «НЭНСИ» работали с полной самоотдачей, и качество облицовки, и выполнение резьбы по камню как орнаментов, так и скульптурных элементов было выполнено на высоком уровне.

Нами полностью разработаны интерьеры здания, прорисованы все детали, включая ручки дверей основных входов в здание.

– А почему все же предпочтение было отдано неоклассике? Ведь в городе есть примеры, когда в исторический контекст вписывается современная архитектура.



Фото: Нина Кривоносова



В офисном здании ГК «РосСтройИнвест» на пр. Добролюбова, 17, воплотилась мечта о синтезе искусств – совместной работе архитектора, скульптора и живописца

– Некоторые коллеги действительно высказывают мнение о том, что надо было спроектировать нечто современное. Но считаю, в этом случае мы бы просто нарушили гармонию среды. Все-таки архитектура должна быть интеллигентной. А интеллигентность – это когда человек вступает в диалог с другим человеком и относится к нему с большим вниманием и уважением. Здание ГК «РосСтройИнвест» благодаря неоклассическим нотам и вполне современной подвеске просматривается и с Дворцовой наб., и с Биржевого моста, и от стрелки Васильевского острова. Считаю, здание прозвучало и даже вписалось в ансамбль.

Петербург вообще больше склоняется к классике. Хотя есть барокко Растрелли, интересные примеры модерна, но центральная часть города – это преимущественно классика. И работая в центре города, по моему мнению, надо ставить перед собой задачу именно вписать новый объект в сложившийся стиль.

## – Что из опыта работы над этим объектом вы планируете использовать в ближайшее время?

– Таких объектов, как дворец на пр. Добролюбова, очень мало. Но у меня твердое убеждение: архитектура – это искусство, и архитектуру нужно убеждать заказчика относиться к архитектуре именно так.

На мой взгляд, абсолютно справедливы слова великого архитектора Алвара Аалто: «От того, на каком месте находится архитектура, зависит красота или неприглядность лица страны, но еще в большей степени гармония и уровень жизни ее жителей». Ведь архитектура действительно отражает красоту или неприглядность лица страны. От этого в людях возникает патриотизм. Что такое, по сути, национальная идея? Это твой дом, твоя семья. А твой дом – это именно то жилье, где ты живешь. Но у многих восприятие, что жилье – это фоновая застройка и на архитектуру здесь особо тратить не надо. А ведь человек должен гордиться своим домом.



197022, Санкт-Петербург,  
ул. Академика Павлова, 14/2  
yarra-proekt@mail.ru  
Тел. (812) 363-49-09



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

# Прозрачность пойдет в плюс арендодателю

**Роман Русаков /** Доходные дома, появившиеся менее пяти лет назад на рынке, пока широкого распространения не получили. Но в будущем, полагают эксперты, наличие официальных договоров и юридическая прозрачность может стать серьезным плюсом как для арендодателя, так и для арендаторов. ➔

Рынок аренды сегодня растет очень интенсивными темпами, и в перспективе последующих 10 лет такая динамика, вероятнее всего, сохранится. С одной стороны, это обусловлено высокой стоимостью 1 кв. м для конечного потребителя – лишь немногие могут себе позволить приобретение квартир в собственность; с другой – снижением числа платежеспособных потребителей из-за старения населения и как, следствие, отсутствием бурного роста цен на жилье. «В ближайшие годы рост цен вряд ли будет превышать 2-2,5% над уровнем инфляции, в то время как арендный рынок способен показать более активную динамику. Поэтому в среднесрочном и долгосрочном плане выигрывают те инвесторы, которые сделают ставку не только на строительство и продажу жилья, но и на проекты с менее высоким, но стабильным уровнем отдачи. К таковым относятся проекты по аренде квартир. При этом необязательно строить доходные дома целиком, можно в бизнес-плане предусмотреть часть квартир, которые будут сдаваться в аренду», – рассуждает Дмитрий Гусев, управляющий партнер ГК «Глубина».

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова обращает внимание на то, что и для девелопера плюсы и минусы реализации подобных проектов разнятся в зависимости от стратегии реализации

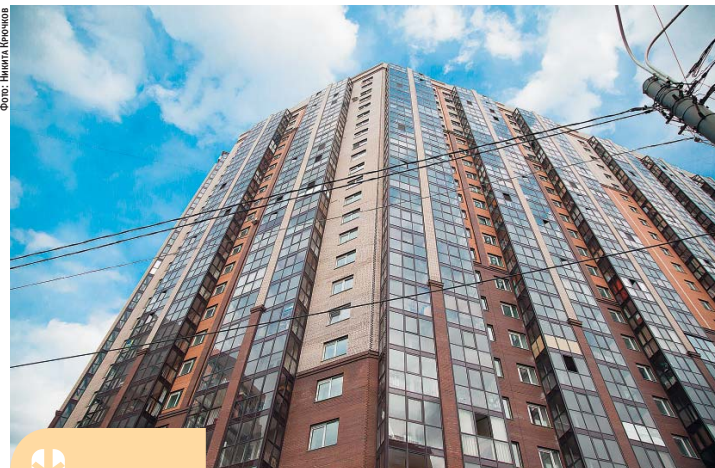


Фото: Нина Крюкова

Владельцы апартментов могут рассчитывать на срок окупаемости порядка 15 лет

подобной недвижимости. В случае когда девелопер сам становится арендодателем, плюсы и минусы будут одни, а в случае когда он реализовал проект и затем продал дом сторонней компании – другие, так как сдавать апартменты в аренду будет уже новый собственник. Для девелопера меха-

низм строительства доходного дома чем-то напоминает механизм реализации проекта бизнес-центра, когда объект коммерческой недвижимости строится под конкретного инвестора, который затем его полностью приобретает. «Проект может реализовываться и не под конкретного инвестора, но

здесь у девелопера будет больше рисков. Так же и в случае со строительством доходного дома: наличие конкретного инвестора (будущего собственника и арендодателя) – это большой плюс для девелопера, которому не надо привлекать дольщиков, работать в рамках 214-ФЗ и т. п.», – рассуждает госпожа Гуртова.

При этом, по ее словам, плюсы и минусы для владельцев апартментов и съемщиков не столь очевидны. «С одной стороны, у нас очень много квартир сдают в аренду частные собственники, у которых стоимость аренды ниже, чем в апартмент-отеле, но на этом рынке действуют в основном «серые» схемы. С другой стороны, многие компании, которые арендуют для своих сотрудников жилье, хотят или вынуждены делать это на основе «белых» схем и прозрачных договоров, поэтому они обращаются к собственникам доходных домов и апартментов. Наличие официальных договоров и юридическая прозрачность – это плюс как для арендодателя, так и для компании-арендатора», – говорит госпожа Гуртова.

## МНЕНИЕ



**Ирина Могилова,**  
управляющий  
партнер агентства  
недвижимости  
**TWEED:**

➔ – Пока доходных домов в России очень мало. В нашей ситуации уместнее говорить не о понятии «доходный дом», а о понятии «доходная квартира». В старом центре Москвы 2/3 жителей сдают квартиры и переезжают в более дешевое жилье. На мой взгляд, если дом принадлежит разнообразным собственникам, не связанным между собой, понятие доходный дом теряет смысл и переходит в ранг обычного дома.

## Возврат долгий, зато безопасный

**Роман Русаков /** Сегодня срок возврата инвестиций в доходное жилье составляет примерно 10 лет.

Эксперты отмечают, что говорить о емкости рынка доходного жилья затруднительно, так как у нас пока нет стандарта для этого формата. В западных странах доходным домом, как правило, владеет одно юридическое или физическое лицо. У нас мало объектов, которые полностью строятся под одного инвестора, под инвестора создается некоторое количество апартментов в комплексе, а остальные продаются другим собственникам. Бывают случаи, когда апартменты строятся только потому, что жилье в данном месте строить нельзя, а после возведения дома апартменты продаются всем желающим, практически как квартиры.

«В целом можно сказать, что в России все большее распространение получает европейский подход к пользованию недвижимостью: не построить, продать и забыть, а построить, управлять

и получать стабильный доход. Потребители, в свою очередь, тоже идут по западному пути, все меньше цепляясь за идею владения жильем. Купить квартиру, управлять ею, платить налоги – это дорого и с финансовой, и с чисто психологической точки зрения. Наши сограждане постепенно начинают это осознать», – добавляет господин Гусев. В Европе нередки арендодателем выступает государство. Так, президент Союза строительной промышленности Финляндии Тармо Пипатти рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника», что сегодня в Хельсинки в очереди на улучшение жилищных условий стоит 40 тыс. человек. Но, в отличие от России, государство не предоставляет это жилье нуждающимся безвозмездно – недвижимость остается в собственности муниципалитетов и сдается нуждающимся в аренду по какой-то разумной цене. Что касается доходности арендного бизнеса для девелоперов в России, ориен-

тируясь на цену небольшой однокомнатной квартиры в 80-90 тыс. рублей за 1 кв. м, при арендной ставке на уровне 25-30 тыс. рублей в месяц можно выйти на доходность 8-9% годовых. С одной стороны, это критично мало, если сравнить с краткосрочными инвестициями в девелопмент, но и степень риска значительно ниже. «Владельцы апартментов могут рассчитывать на срок окупаемости порядка 15 лет», – подчитала Светлана Попова, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент». Ольга Контрович, руководитель отдела аренды АН «Итака», полагает, что все же сроки окупаемости доходного жилья несколько меньше: по ее оценкам, они составляют примерно 8-12 лет. «Доходность вложенный в апарт-отель составляет 8-10% в год. Мы приближаемся к цивилизованному рынку аренды жилья, поэтому данный сегмент в ближайшем будущем будет активно развиваться», – уверена она. Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland

Development Corporation, добавляет: «Сроки аренды могут быть разные, это зависит от стратегии УК, на которую, в свою очередь, влияет уровень доходного дома, местоположение, предпочтения собственника. Это может быть посуточная аренда гостиничного типа, может быть долгосрочная, могут применяться смешанные стратегии. Например, в бюджетном варианте в учебный год апартмент может сдаваться студентам на девять месяцев, а в летний период – посуточно, тем самым обеспечив максимальную доходность собственнику, с одной стороны, а с другой – большой «износ» такого жилья. В каждом случае нужно просчитать рентабельность под конкретный продукт. От стратегии сдачи в аренду зависит и окупаемость (помимо первоначальных вложений)». Нормативные требования к метражам и планировкам апартментов, в отличие от квартир, более мягкие, поэтому их размер может быть меньше, чем квартир. Это вполне устраивает арендато-

ров. Апартменты стали появляться и в сегментах люкс и люкс+. В основном апартменты арендуются на довольно длительный период. Самые востребованные типы жилья на рынке аренды – это студии, одно- и двухкомнатные квартиры эконо-класса. Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, говорит, что основным спросом в доходных домах сейчас пользуются студии и одноком-

натные квартиры, площадь которых составляет от 27 до 37 кв. м. Генеральный директор компании «Ойкумена» Лев Гниденко отмечает: «На сегодняшний день доходные дома Санкт-Петербурга, а их немало, принадлежат иностранным компаниям, и аренда жилья в таких домах на несколько тысяч рублей дороже, что опять же делает его менее доступным потребителю со средним достатком».

## МНЕНИЕ



**Светлана Попова,**  
маркетолог  
ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➔ – Среди важнейших факторов успеха доходных домов важно отметить местоположение. Несомненно, в обычных ЖК могут приобретаться квартиры с целью последующей сдачи в аренду, даже если комплекс расположен не очень удачно с точки зрения транспортной доступности. Но если речь идет о доходном доме, то такое количество инвестиционного жилья возможно продать только недалеко от станций метро.

Фото: Елена Ивченко



На данный момент в Петербурге работают пять обувных центров «Платформа»

# «Платформа» переобуется

**Елена Чайкина** / Владельцы обувных торговых центров «Платформа» начнут строить двухэтажные комплексы в спальнях районах города, где помимо обуви будут продаваться продукты питания и предоставляться сервисные услуги.

Компания «Петроторгстрой», развивающая сеть торговых комплексов «Платформа», намерена в ближайшие несколько лет построить около десятка комплексов нового формата, которые будут развиваться под брендом «Миксер». В компании пояснили, что планы по реализации этого проекта продиктованы спросом жителей города на подобные объекты. Впрочем, от строительства новых «Платформ» в компании отказываться не собираются: основная проблема – это свободные пятна под застройку у станций метрополитена. На данный момент в Петербурге работают пять обувных центров «Платформа» и один обувной универсам «Звездный». «Звездный» был первым в сети, он был запущен в июле 2000 года. Все они открыты у различных станций метрополитена.

Сейчас один из новых торговых центров строится во Фрунзенском районе, на ул. Олеко Дундича. До весны 2015 года планируется сдать в эксплуатацию двухэтажный торговый комплекс площадью 1,2 тыс. кв. м. Все коммерческие помещения будут сдаваться в аренду под магазины и организации, оказывающие мелкие бытовые услуги.

К реализации проекта в начале апреля приступило юридическое лицо «Центр на Олеко Дундича», аффилированное с компанией «Петроторгстрой». Участок находится в аренде у города на инвестиционных условиях. Аналогичные торговые центры появятся на ул. Димитрова, пр. Энтузиастов и Коломяжском, а также в пос. Усть-Ижора. По оценкам экспертов, инвестиции в каждый торговый комплекс могли составить по 50 млн рублей.

Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, говорит, что такой формат торговых центров может стать достаточно успешным и востребованным, если будет выбрана правильная локация. «Сегодня большинство сформированных жилых массивов, в которых есть коммерческие помещения на первых этажах, все равно нуждаются в развитии коммерческой инфраструктуры. Подобные торговые центры могут стать более крупной альтернативой магазинам «у дома». Что касается новых жилых проектов, сегодня все мастер-планы КОТ включают в себя площади для строительства коммерческих объектов. Такие участки также могут быть интересны для разви-

тия подобных объектов. С точки зрения арендаторов, подобный формат будет интересен сетям супермаркетов, таким как «Пятерочка», «Дикси», «Верный», «Семья», «Полушка», «Магнит» и т. д., поскольку они смогут арендовать помещения в качественных проектах», – заключает господин Трушин.

По данным экспертов АРИН, в 2014 году обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге достигла 500 кв. м на тысячу жителей. По этому показателю Санкт-Петербург вновь опережает Москву, достигая уровня ряда ведущих европейских городов.

В 2013 году прирост рынка качественных торговых центров в Петербурге стал рекордным за последние семь лет. По объему ввода он увеличился на 300 тыс. кв. м и достиг показателя 2,5 млн кв. м. «Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями неравномерен по районам Петербурга, – говорит Андрей Петров, вице-президент по консалтингу и оценке АРИН. – Например, в Московском, Центральном и Приморском районах он составлял около 1 тыс. кв. м на тысячу чело-

век, а в Красносельском районе – только 200 кв. м на тысячу жителей».

По объему торговых площадей в торговых центрах лидируют Приморский, Выборгский, Московский и Невский районы (суммарно на их долю приходится около 58% площадей действующих современных торговых комплексов).

В прошлом году введено в эксплуатацию сразу несколько крупных объектов. В их числе ТРК «Лондон Молл» (с якорными арендаторами: продуктовая сеть «Карусель», DIY-ритейлер Leroy Merlin, гипермаркет электроники Media Markt, кинотеатр «Кронверк Синема», магазины N&M, «Дети»), ТРЦ «Жемчужная Плаза» (входит в ЖК «Балтийская жемчужина»), якорные арендаторы которого – продуктовый гипермаркет Prisma, гипермаркет электроники «М.Видео», супермаркет товаров для детей «Детский мир».

Аналитики АРИН отмечают, что после всплеска строительной активности 2013 года в I квартале 2014 года на рынке торговой недвижимости Петербурга наблюдалась стагнация: с января по март не было введено ни одного объекта. Изначально на текущий год были заявлены к вводу в эксплуатацию более 200 тыс. кв. м торговых площадей в торговых комплексах. Однако по прогнозам экспертов компании, в связи с переносом сроков ввода ряда объектов на 2015 год этот показатель, вероятно, достигнет всего около 140 тыс. кв. м арендопригодных площадей.

Андрей Петров говорит о том, что в среднесрочной перспективе одним из основных направлений развития рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга станут реконструкция морально и технически устаревших торговых центров и их адаптация к современным требованиям рынка. Особенно этого следует ожидать в высококонкурентном сегменте региональных и суперрегиональных торговых центров.

Кроме того, по прогнозам АРИН, Петербург ждет усиление интереса к проектам меньшего масштаба – районным и микрорайонным торговым центрам, расположенным вблизи жилых кварталов.

«Такие проекты позволят удовлетворить потребность покупателей без значительных затрат на посещение торгового центра. Представленные арендаторы будут ориентированы в первую очередь на товары повседневного спроса», – говорит Андрей Петров.

цифра

1,2 тыс. кв. м –

площадь первого комплекса «Миксер», который будет построен на ул. Олеко Дундича

**20 мая**  
**Валерий Васильевич ШИЯН,**  
председатель Жилищного комитета

**21 мая**  
**Леонид Николаевич БОЧАРОВ,**  
генеральный директор ЗАО «АСЭРП»

**25 мая**  
**Максим Валерьевич ШУБАРЕВ,**  
член совета НОСТРОЙ, председатель Комитета по жилищному и гражданскому строительству НОСТРОЙ, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», председатель совета директоров холдинга Sell Group

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**КОНКУРС Лучший каменщик-2014**

Конкурс организуется Национальным объединением строителей, Профсоюзом строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области во взаимодействии с соответствующими объединениями работодателей и при поддержке Правительства Санкт-Петербурга.

Конкурс состоится среди профессионалов-каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также среди учащихся профессиональных училищ в номинации «Лучший учащийся по профессии «каменщик».

**4-5 ИЮНЯ**

Генеральный стратегический партнер: **ГРУППА КОМПАНИЙ 15 лет ЦС ЦДС**

Официальные деловые партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ**, **ЛСР**, **ЛСР Базовые**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Деловые партнеры: **ЛСР ЛСР Стеновые**, **BN.RU**, **Сибирская группа газет**, **БН**

Интернет-партнеры: **stroypuls.ru**, **СТРОЙ.ПАРК**, **ГОРИЗОНТ**

Информационные партнеры: **Beamon**, **stroypuls.ru**, **СТРОЙ.ПАРК**, **ГОРИЗОНТ**

Генеральный спонсор конкурса: **Петербургский строительный центр 324-99-97**

→ В городе Сокол Вологодской области началось возведение нового фанерного завода. Сейчас подрядчик приступил к расчистке выделенной под застройку территории и отводу грунтовых вод, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на региональное правительство.

Одновременно на одном из заводов по изготовлению металлоконструкций города Вологды полным ходом ведутся работы по изготовлению каркаса будущего здания фанерного комбината. К концу месяца все работы будут выполнены, а в середине июня работники предприятия смогут начать монтаж металлоконструкций на месте будущего комбината. Запуск первой очереди предприятия мощностью 18 тыс. куб. м фанеры в год планируется осуществить в I квартале 2015 года. Вторая очередь предприятия будет возводиться в 2017-2018 годах, она увеличит мощность производства до 36 куб. м в год. Общий объем инвестиций в строительство предприятия составит 350 млн рублей. Инвестор уже направил на строительство комбината значительную часть средств. На них приобретен земельный участок под строительство, складские и административные помещения, в которых сделан необходимый ремонт, полностью готов проект будущего комбината, получены разрешения на строительство и проведение необходимых коммуникаций к территории строительства.

→ Петербургское ООО «Ренессанс» выиграло конкурс на право выполнить работы по реставрации Антониева монастыря в Новгороде, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Сумма контракта составляет 150 млн рублей. Заказчиком работ выступает Министерство культуры РФ, которое планирует потратить на восстановление обители в первоизданном виде около 219 млн рублей. Первоочередные работы пройдут в Береговом и Западном монастырских корпусах, построенных на рубеже XVII-XIX веков. В настоящее время они находятся в аварийном состоянии. Завершить реставрацию предполагается в 2015 году. Антониев монастырь – один из наиболее важных новгородских монастырей, заложенный в XII веке. Расположен на правом берегу реки Волхов к северу от центра города.

→ Власти Калининградской области предлагают установить льготы для областных промышленных парков, пишет [asinfo.ru](http://asinfo.ru). По словам главы региона Николая Цуканова, правительство области предлагает внедрить льготы для предприятий промышленных парков «Храброво», «Черняховск», а также инновационной зоны «Куликово». Среди вариантов поддержки рассматриваются инструменты, которые планируется применять в отношении так называемых территорий опережающего развития. Как известно, в апреле этого года Минвостокразвития РФ внесло в федеральное правительство законопроект о таких территориях на Дальнем Востоке. Документ предусматривает ряд преференций для бизнеса: льготы по страховым платежам, существенные скидки по арендным ставкам и другие меры поддержки. Аналогичный формат предполагается применить в отношении ряда локальных зон либо всей территории Калининградской области.

# Карелия сбрасывает нерентабельный балласт

Михаил Немировский / Власти Карелии утвердили трехлетнюю программу приватизации государственного имущества. От продажи акций неэффективных предприятий и неликвидного имущества регион планирует выручить почти 1 млрд рублей.

Проект республиканского закона «О прогнозном плане (программе) приватизации государственного имущества Республики Карелия на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» был утвержден на заседании правительства республики 12 мая. По словам председателя госкомитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок Дениса Косарева, прогнозный план предполагает приватизацию находящихся в государственной собственности Карелии пакетов акций восьми открытых акционерных обществ, долей в уставном капитале двух обществ с ограниченной ответственностью, а также 180 объектов иного движимого и недвижимого государственного имущества республики. Назвать крупнейшие объекты недвижимости или предоставить список госимущества для приватизации в комитете отказались, сославшись на то, что перечень объектов может измениться после рассмотрения законопроекта Законодательным собранием республики. Ожидается, что в ЗакС проект закона внесут до конца мая, а утвердит он будет до середины июня. Как сообщили в комитете, процесс приватизации будет разбит на кварталы. Большую часть акций и долей в госпредприятиях, а также объектов недвижимости будет реализовано на аукционах в III и IV кварталах года.

В частности, в 2014 году предлагается выставить на продажу пакеты акций и доли участия в уставном капитале Суоярвского хлебозавода, Сегежской районной и Петрозаводской бланочной типографий. На продажу выставят производство ветеринарных препаратов ОАО «Карелагро», пакет акций ресурсораспределительной компании «Ладенпохьягросервис» и лесозаготовительной ОАО «Воломский КЛПХ «Лескарел». Кроме того, правительство планирует продать доли в совхозах «Толвуйский», «Ведлозерский». А в 2016 году законопроект предусмотрено выставить на продажу пакеты акций ОАО «Племенное хозяйство «Ильинское» и ОАО «Племсовхоз «Меграга». Также в 2014 году предложено приватизировать государственное унитарное предприятие Республики Карелия «Карельская геологическая экспедиция» путем преобразования его в хозяйственное общество со 100% участием Республики Карелия в уставном капитале.

## По рыночной цене

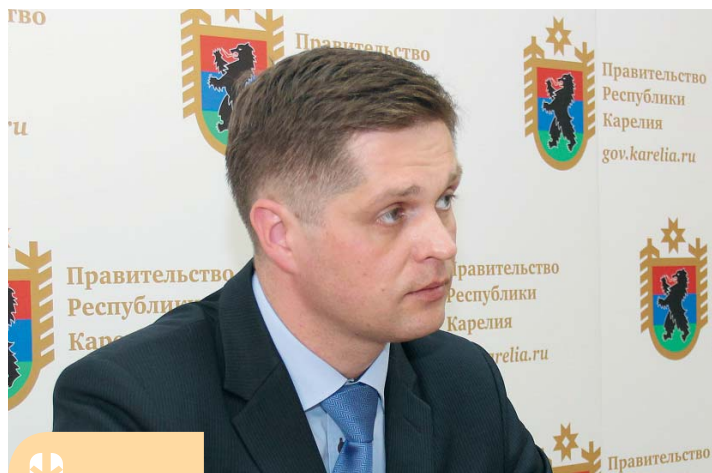
От приватизации акций хозяйственных обществ в 2014-2016 годах власти региона планируют выручить около 399 млн

### Мнение



Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финам»:

→ Правительство региона, скорее всего, пойдет по пути наименьшего сопротивления и в основном будет заниматься приватизацией медленно, по мере появления реальных и интересных предложений. Спешишь в этом вопросе не стоит – текущая стоимость компаний может быть долгое время ниже реальной, так что приватизация вполне может состояться по ценам существенно ниже тех, которые можно было бы получить в условиях лучшей финансовой конъюнктуры.



По словам Дениса Косарева, председателя госкомитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок, до 2017 года от приватизации госимущества республика может выручить 947 млн рублей

рублей. С учетом продажи движимого и недвижимого госимущества поступления в бюджет от приватизации могут составить 647 млн рублей. «Поступления рассчитаны на основании оценок рыночной стоимости пакетов акций, а также процедур продажи, которые применялись в 2007-2013 годах», – заявили в администрации. При этом в правительстве республики не скрывают, что включение в прогнозный план приватизации не гарантирует поступления запланированного объема средств. Как рассказал Денис Косарев, это связано с тем, что некоторые пакеты акций являются низколиквидными, организация торгов по ним осуществляется еще с 2007 года. «Вместе с тем включение низколиквидных пакетов в прогнозный план приватизации необходимо не только для получения дополнительных доходов в бюджет, но и привлечения на предприятия эффективных собственников и инвесторов», – уверен председатель комитета.

Дополнительным пунктом в проект плана приватизации было решено включить долю региона (90,7%) в крупнейшем республиканском банке – «Онего». Свою долю в уставном капитале кредитной организации власти планировали продать еще в 2010 году, тогда госпакет был включен в план приватизации, но возглавивший в том же году республику Андрей Нелидов заморозил процесс продажи государственных активов. По предварительным оценкам, стоимость доли может соста-

вить от 200 до 300 млн рублей, при этом в Комитете по управлению госимуществом республики уверены, что желающих приобрести актив будет в избытке.

«Уверен, что возможность приобретения почти 100% финансовой организации, которая давно и стабильно работает на рынке региона, заинтересует многих», – говорит начальник отдела приватизации и управления государственными долями и акциями в хозяйственных обществах Александр Пихлак. – К примеру, для федерального банка выстраивать новую сеть будет гораздо дороже, чем купить готовый банк с развитой сетью отделений и наработанной базой клиентов».

## Непривлекательный актив

Однако большая часть активов в силу низкой рентабельности может не заинтересовать инвесторов, считают эксперты. «Среди инвесторов будут пользоваться спросом только те производственные объекты, которые функционируют лучше других и приносят собственнику хорошую прибыль», – говорит директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. – Низколиквидные объекты могут столкнуться с трудностями при поиске инвестора».

По словам аналитика «Инвесткафе» Игоря Арнаутова, инвесторам будет интересна доля региона в банке «Онего» и «Воломский КЛПХ Лескарел» за счет возможности поставок на местные ДОК. «В плане приватизации производств Карелия более привлекательна для инвестора из-за приграничного характера региона», – добавляет эксперт.

Очевидно, по большей степени приватизация большинства активов будет проходить в рамках поиска наилучшего собственника, так как для государства основная задача не наполнить бюджет (это можно сделать только один раз), а найти эффективных покупателей, которые возьмутся развивать те объекты, которые им достанутся, считает аналитик инвестиционного холдинга «Финам» Антон Сороко.

# Внеплановые покупатели

**Денис Кожин** / В I квартале 2014 года число инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости резко выросло. Как говорят участники рынка, это произошло за счет внеплановых инвесторов, которые изначально не собирались покупать недвижимость, но из-за боязни потерять накопления вследствие девальвации рубля решили вложить их в квартиры.

По данным холдинга RBI, число сделок с инвестиционной целью в I квартале 2014 года выросло в среднем на 10% в основном за счет внеплановых инвесторов – случайных покупателей, у которых на начало года были отложены свободные деньги, но они не собирались их тратить в этом году. Однако колебания валют и политическая нестабильность стали для них толчком, чтобы быстро вложить деньги, а не оставлять их просто лежать где-то. «Ведь при любом раскладе именно недвижимость – способ сохранить и приумножить, доходность по которому превышает доходность банковских депозитов в длительной перспективе. При этом активность инвесторов-профессионалов, кто методично зарабатывает на покупке квартир, последующей их перепродаже или сдаче в аренду, сильно не возросла и осталась на уровне конца 2013 года. Такие инвесторы ориентируются в первую очередь не на колебания курса, а на выход новых проектов, когда есть возможность войти в сделку по минимальным ценам в проект, который будет ликвидным в будущем», – рассказала Вера Серезина, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI.

По ее словам, наибольший интерес у инвесторов вызывают малогабаритные квартиры до 40 кв. м в инфраструктурно развитых районах, в проектах с хорошей архитектурой, благоустроенной придомовой территорией, близко расположенные от метро. Также обращают внимание на застройщика, который во многом выступает для инвесторов гарантом обеспечения доходности. «В среднем по рынку долю инвестиционных сделок на I квартал мы оцениваем в 25%. В нашей компании до 20% квартир сегодня покупаются с инвестиционной целью», – говорит госпожа Серезина.

Несколько иная ситуация с долей инвесторов в жилье премиального класса. Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», рассказал: «В среднем по



рынку доля инвестиционных покупок в сегменте недвижимости в центральных районах города сейчас составляет около 10%. В прошлом году и начале текущего происходил некоторый рост, связанный, во-первых, с масштабным выводом объектов бизнес-класса, где однокомнатные квартиры активно приобретались в инвестиционных целях». Впрочем, он считает, что и в сегменте масс-маркет доля инвестиционных покупок не такая большая, как ее называют в RBI, – по мнению господина Бабакова, она находится в пределах 15%.

По мнению участников рынка, покупателей-инвесторов можно разделить на три категории. Это профессионалы рынка, кто покупает квартиру с целью заработать на росте строительной готовности для дальнейшей перепродажи, инвесторы-ран-

тье, кто зарабатывает на аренде квартиры, хранители денег, кто покупает, чтобы сохранить сбережения. Это люди среднего возраста 30-50 лет. Также есть категория инвесторов, кто покупает сразу несколько квартир, пока может хорошо зарабатывать, чтобы потом сдавать их в аренду и обеспечить таким образом себе безбедное существование в дальнейшем.

Константин Мурашкин, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка, подтверждает: «В I квартале 2014 года население переориентировалось на вложение своих рублевых сбережений в приобретение недвижимости. Это привело к серьезному росту спроса на жилье в целом по рынку и ипотеку в частности. В Райффайзенбанке спрос вырос на 35%

в I квартале 2014 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, при этом доля инвестиционных покупок в ипотеку на первичном рынке выросла примерно до 15%».

В I квартале 2014 года средняя сумма ипотечных займов в Райффайзенбанке не изменилась и осталась на уровне 2,3 млн рублей. Как правило, этой суммы достаточно для приобретения 1-2-комнатной квартиры на первичном рынке на границе Петербурга и Ленобласти. Отсюда в банке делают вывод, что инвестиционные покупки с привлечением ипотеки совершали клиенты сегмента масс-маркет.

Господин Мурашкин при этом отмечает: «В ситуации равновесия рынка недвижимости и отсутствия негативного влияния на рынок внешних факторов (макроэкономических, геополитических и пр.) инвестиционные покупки с привлечением ипотеки составляют не более 10%. Все-таки доля российских граждан с уровнем платежеспособного спроса, достаточным для инвестирования в недвижимость, еще очень мала».

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Котовский,**  
вице-президент  
девелоперской  
компании «Химки  
Групп»:

С февраля на рынке недвижимости наблюдается рост покупок, которые можно отнести к условно инвестиционным. Эти покупки совершаются не совсем для себя, но и не исключительно с целью получения определенного возврата на инвестиции. Мы называем такие покупки «антидепозитными», поскольку основная их причина – необходимость решить насущный квартирный вопрос, а желание сохранить определенный объем финансовых средств, который был ранее размещен на депозитных счетах в банках. Девальвация рубля и снижение доверия к банкам после ряда громких отзывов лицензий заставили даже тех, кто не собирался выходить на рынок недвижимости, сделать это в надежде если не преумножить, то хотя бы сохранить сбережения.

# Волна идет на убыль

**Денис Кожин** / Участники рынка полагают, что волна инвестиционных покупок от «случайных» инвесторов скоро схлынет и доля инвест-покупок может вернуться к прежним показателям.

«Во II квартале следует ожидать стабилизации спроса и возвращения показателя инвестиционных сделок к прежнему уровню», – считает господин Бабаков. Ирина Онищенко, директор по продажам группы компаний «Эталон», полагает, что высокая доля инвестиционных сделок продолжится дольше: «Поскольку на фоне нестабильной экономической ситуации и падения курса рубля недвижимость остается

одним из наиболее надежных способов вложения средств, считаем, что до конца года доля инвестпокупок сохранится на текущем уровне или даже повысится».

Вера Серезина, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI, добавляет: «По нашим прогнозам, доля инвестиционных покупок в ближайшее время резко не вырастет. Кто среагировал на нестабильность, уже успел вложить деньги. К тому же основной спрос на жилье формируют все же не инвесторы, а те, кто покупает квартиру для дальнейшего проживания в ней. И их интерес к покупке жилья не снизился, а даже вырос. Просто

такие покупатели стали более осмотрительными и тщательно анализируют предложения застройщиков. Количество инвестиционных сделок может колебаться в зависимости от выхода новых проектов. Чем их больше, тем выше активность, что связано с желанием купить квартиру на «котловане», когда сумма покупки не так высока. В целом же в 2014 году число инвестиционных сделок останется на уровне 2013 года (20%) или незначительно превысит его».

Максим Клягин, аналитик УК «Финан Менеджмент», при этом отмечает: «Формирование нормальной институциональной среды и развитие реального сектора и аль-

тернативных инструментов инвестирования, безусловно, остается одним из ключевых факторов, который может снизить долю спекулятивных инвестиционных покупок на рынке недвижимости, что в том числе позитивно повлияет на ценовую конъюнктуру. Нестабильность на финансовых рынках, а в последние месяцы и новые риски, формирующи-

еся на фоне геополитического кризиса, вполне могли стать драйвером для точечной инвестиционной активности в секторе недвижимости, которая в наших специфических институциональных условиях стабильно воспринимается как один из самых надежных активов. Вместе с тем такие процессы в большей части проходили скорее в рамках оттока капитала и касались

инвестиций в зарубежные активы. Одноуровнево, учитывая особенности реализуемых западных санкций, которые носят преимущественно политический и персонализированный характер, нельзя исключать и развития обратных процессов – притока капиталов, которые, не исключая, будут размещаться в том числе на внутреннем рынке недвижимости».

## МНЕНИЕ



**Яна Долотова,** директор направления «Новое строительство»:

Доля инвестиционных покупок в I квартале 2014 года, по данным АН «Итака», выросла на 3%. Дальнейшего повышения доли инвестиционных продаж мы не прогнозируем.

Напротив, к лету доля инвесторов, скорее всего, снизится. Колебания на валютных рынках, непростая внешнеполитическая ситуация – эти факторы заставили заволноваться покупателей, имевших свободный запас средств.

### → Mirland Development Corporation увеличила выручку на 132%.

Согласно данным отчетности по МСФО за I квартал текущего года, выручка компании за указанный период составила 27,6 млн USD, что на 132% больше соответствующего показателя за аналогичный период 2013 года. В компании отмечают, что такой показатель явился результатом эффективного управления коммерческой недвижимостью, достижением 100% заполняемости площадей в объектах торговой недвижимости компании, грамотной стратегией управления офисными площадями, а также частичным признанием выручки по первому этапу строительства жилого комплекса «Триумф Парк» в Санкт-Петербурге. В материалах отчета сказано, что стоимость активов компании по состоянию на 31 марта 2014 года составила 908,5 млн USD. Чистые активы Mirland Development равны 323 млн USD – это 36% от всех активов компании. Размер чистого операционного дохода компании за I квартал 2014 года достиг 9 млн USD.

→ Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в сфере инженерных изысканий пройдет 29 мая в Москве. Повестка дня съезда включает отчет управляющих органов Национального объединения изыскателей (НОИЗ) за 2013 год, отчет ревизионной комиссии НОИЗ, внесение изменений в устав НОИЗ и регламент Всероссийского съезда, избрание президента НОИЗ и обсуждение сметы расходов организации на 2014 год.

# «Олимп 2000» расширит индустриальный парк

**Кристина Бескровная** / Индустриальный парк «Мариенбург» в Гатчинском районе Ленобласти расширится на 35 га. Инвестиции в подготовку данного участка оцениваются в 5 млрд рублей. Эксперты полагают, что промплощадка будет интересна бизнесу. ➔

Девелоперская группа «Олимп 2000» (коттеджные поселки «Репинская усадьба», «Полянка», «На Заречной», «Волхов», «Сестроречье») в ближайшие три года планирует расширить свой индустриальный парк «Мариенбург» в Гатчинском районе Ленобласти. Как рассказал руководитель проекта Александр Лазуков, компания приступила к освоению 35 га в рамках второй очереди.

Индустриальный парк «Мариенбург» расположен в Гатчинском районе Ленобласти, северо-западнее Гатчины, на границе с административной чертой города, на территории Пудостьского сельского поселения. Территория, занимаемая индустриальным парком, относится к категории земель промышленности и иного специального назначения. Разрешенное использование – строительство комплекса производственных и складских корпусов III-V классов опасности.

Первая очередь площадью 7 га заполнена на 100%. Здесь работают завод по изготовлению алюминиевых конструкций ЗАСК, производства мебели, строительного инструмента, глушителей для грузовиков, комплектующих и фильтров для вентиляционного оборудования. Кроме того, на территории первой очереди работает бизнес-центр.

Затраты на инженерную подготовку 35 га могут составить около 5 млрд рублей. Участок под индустриальный парк группа «Олимп 2000» арендует у КУГИ Гатчинского района. Директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков полагает, что для резидентов индустриального парка ситуация не меняется, если инвестор арендует данный актив. «Это всего лишь вид правообладания собственностью. Конечно, существуют легитимные рычаги, с помощью которых можно лишить девелопера участка, но эти риски я считаю незначительными», – говорит эксперт.

Старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Алексей Пятков отмечает, что большинство девелоперов индустриальных парков являются собственниками земельных участков. Право собственности более интересно и для резидентов. По оценкам господина Бойкова, сегодня предложение по складским помещениям в Ленобласти довольно ограничено, поэтому спросом пользуются не только участки, расположенные вблизи КАД, но и находящиеся в более отдаленных районах. Самое главное преимущество актива – это нали-

чие необходимых инженерных коммуникаций, позволяющих инвестору приступить к строительным работам незамедлительно, говорит эксперт.

Алексей Пятков полагает, что спрос резидентов обращен в большей степени на участки и индустриальные парки, расположенные ближе к Петербургу и обеспеченные коммуникациями. В то же время тот факт, что в рамках проекта уже реализована первая очередь, является его преимуществом и может способствовать привлечению новых резидентов, говорит Алексей Пятков.

Всего на территории города и области семь активно развиваемых и имеющих резидентов индустриальных парков типа Greenfield. Крупнейшие – «Марьино» (130 га), «Федоровское» (121 га), Greenstate (112 га), «Уткина Заводь» (169 га).

цифра

7 га –

площадь первой очереди индустриального парка «Мариенбург»



Санкт-Петербург  
гостиница «Россия»

Интернет-премия  
в сфере недвижимости



5 июня  
2014

информационные партнеры:



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



РМЭФ  
Российский Международный  
Энергетический Форум

17 – 20  
ИЮНЯ  
2014

XXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА  
ЭНЕРГЕТИКА И  
ЭЛЕКТРОТЕХНИКА

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

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 (topspb.tv)  
Генеральный информационный спонсор: ЭНЕРГЕТИКА РОССИИ  
Информационный спонсор Конгрессной части: www.biointernational.ru, BIOENERGY  
Информационные спонсоры: ЗАКЭТРИЯ ЭНЕРГИЯ, АБЕЛЬ  
Генеральные интернет-спонсоры: RusCable.Ru, elec.ru  
Радиопартнер: Радио 7 FM

# Энергоэффективность требует времени

**Ирина Ахматова /** Внедрение энергоэффективных решений на отечественном строительном рынке идет довольно медленно. Чтобы новые технологии прижились, отрасли необходимо время, считают эксперты. ➔

Энергоэффективное строительство – это новое для отечественной отрасли направление, и для его эффективного функционирования должно пройти время.

«На Западе энергоэффективными технологиями занимаются уже более 20 лет, примеры этому – стандарты LEED и BREEAM, успешно работающие не только в США и Великобритании, но и более чем в 30 странах мира. Статистика поражает: более 7,0 млрд кв. м недвижимости сертифицировано по системе LEED, – рассказывает Евгений Тесля, заместитель генерального директора по вопросам устойчивого развития «Бюро техники». – В России вопросы энергоэффективности занимаются около пяти лет, и, конечно же, идет накопление некоторого опыта. Темпы невысоки. В России только 37 зданий сертифицировано по системе LEED, 25 зданий – по системе BREEAM. Строятся энергоэффективные жилые дома и целые поселки по программе ЖКХ».

Россия в целом и Петербург в частности постепенно перенимают передовой опыт применения энергоэффективных технологий от зарубежных стран. «Сам факт того, что в нашей стране, где, стоит заметить, нет проблемы с дефицитом ресурсов, стали появляться экодому, – это уже своего рода прорыв. Особенно учитывая, что все системы экосертификации носят добровольный характер, нет никаких требований со стороны государства об обязательном соответствии экологическим рейтингам», – считает Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa.

По словам Екатерины Гуртовой, директора по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург», в массовом порядке в России пока используются только новые теплоизоляционные материалы и энергоэффективные стеклопакеты. «Более сложные и затратные технологии, как, напри-



Экономия на эксплуатации при использовании энергоэффективных технологий может составить 20-30%

мер, система рекуперации, солнечные батареи, ИТП (индивидуальный тепловой пункт) и т. п., встречаются лишь в отдельных объектах, – отмечает госпожа Гуртовая. – В жилых комплексах нашей компании оптимальный микроклимат во всех квартирах создает финская система принудительной механической вентиляции с естественным притоком воздуха и горизонтальная разводка систем отопления с возможностью управления (радиаторы с терморегуляторами). Во всех подъездах мы устанавливаем лампы с датчиками движения, используем современные теплоизоляционные материалы».

Ряд энергоэффективных технологий применен в ЖК «Триумф Парк». «Мы исполь-

зуем энергоэффективные конструктивные решения устройства фасадов и кровли, индивидуальный тепловой пункт с регулированием теплоносителя в зависимости от погоды (помогает экономить энергию, расходуемую на отопление), используется система контроля и предотвращения утечек воды, 3-ступенчатые фильтры очистки воды и др.», – говорит Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation.

На загородном рынке для повышения энергоэффективности домов еще при проектировании используются материалы, у которых наиболее высокое теплосопротивление. К таким материалам относятся минеральные утеплители, пенополисти-

## МНЕНИЕ



**Евгений Тесля, заместитель генерального директора по вопросам устойчивого развития «Бюро техники»:**

➔ – Здание, изначально проектируемое с учетом экотехнологий, энергоэффективных инженерных систем и экоматериалов, к увеличению стоимости строительства не приводит либо имеет понятный срок окупаемости менее двух лет. К примеру, система поквартирной приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией экономит около 35% тепла, а повторное использование серой и дождевой воды – около 25% затрат на водоснабжение и водоотведение.

рол, газобетон, пористые керамические блоки и экорекс-брус, уточняет Михаил Фуксман, директор по продажам компании «ПетроСтиль».

Аркадий Глумов, руководитель проектно-технического отдела датского производителя автоклавного газобетона H+N, обращает внимание на то, что сейчас очень много внимания уделяется потерям тепловой энергии через наружные ограждающие конструкции: стены, окна, двери, крыши. «При этом рекомендация одна: утепляться. Но не стоит забывать о таких важных инженерных коммуникациях, как вентиляция, через которую может теряться до 40% затрачиваемой на отопление дома энергии», – поясняет господин Глумов.

## Затратная экономия

**Ирина Ахматова / Строители не готовы массово внедрять энергоэффективные технологии. Эксперты говорят, что причина в высокой стоимости таких решений, туманных сроках окупаемости и отсутствии стимулов со стороны государства.**

Проблема успешного развития энергоэффективности в России, по словам Евгения Тесли, заместителя генерального директора по вопросам устойчивого развития «Бюро техники», заключается в отсутствии комплексного подхода к строительству нового объекта. «Нет методик, решений, технологий, которые всесторонне оценили бы здание не только с точки зрения энергоресурсов и адаптивных инженерных решений, но и социальных аспектов. В первую очередь, необходимо адаптировать поток западных энергоэффективных технологий к нашим условиям, климатическим параметрам, фактору наличия

энергоресурсов и – самое важное – их стоимости», – полагает господин Тесля. Алексей Леплявкин, генеральный директор компании Profit, отмечает, что основной причиной является отсутствие нормативной базы, на основании которой можно проходить согласование в экспертных органах. «В существующих на данный момент СНиПах, СП и т. д. нет ни соответствующей терминологии, ни методик расчета, – сетует господин Леплявкин. – Следующая причина – неосведомленность населения. Несомненно, технологии будут применяться, если на них будет спрос. На сегодняшний день потребители узнают о современных решениях от единичных застройщиков, которые их применяют». По мнению Михаила Фуксмана, директора по продажам компании «ПетроСтиль», еще одной проблемой являются кадры. «Многие специалисты готовились по устаревшим на данный момент нормам, и сейчас не

готовы преодолеть инерцию, но прогрессивные компании стремятся сократить этот разрыв», – говорит эксперт. Строители с опаской относятся к энергоэффективным решениям, и это так, если не думать о проекте вообще. Если взять СНиП, поставщиков светодиодных светильников и тепловых насосов и сделать сметный расчет – цифры поразят. Устройство тепловых насосов (геотермальных)

обойдется в 10 раз дороже устройства газовой котельной, – рассказывает Евгений Тесля. – При оценке стоимости квадратного метра экологичного жилого дома нужно понимать стоимость 1 кв. м некоего базового варианта. То есть изначально нужно знать, какого класса жилой дом планировал построить девелопер, какова будет стоимость 1 кв. м. От этих параметров напрямую зависит дельта дополнительных инвестиционных затрат или, возможно, экономии». Если рассматривать строительство здания и эксплуатационные расходы в течение продолжительного периода времени, как это делается в европейских странах, то энергоэффективные технологии, несомненно, окажутся экономически оправданными. Если строитель использовал новейшие разработки инженерных решений климатических систем, рекуператоры, тепловые насосы, погодозависимую автоматику, то стоимость строительства объекта, по оценкам Романа Серебрякова, генерального директора ООО «РСК-СПб», в среднем повышается

на 25%, однако экономия при эксплуатации может составить от 20 до 30% от затраченных финансовых ресурсов. «Срок окупаемости зависит от уровня энергоэффективности и технической сложности проекта и в среднем составит 3-5 лет, но может растянуться и на десятилетия, – рассказывает господин Серебряков. – Основываясь на зарубежном опыте, все чаще можно встретить готовые энергоэффективные решения с минимальным сроком окупаемости. Уже сегодня есть хорошие экспериментальные примеры работы технологии рекуперации в типовых домах Московской области, которые показали экономиию до 70% энергии».

Повсеместное внедрение энергосберегающих технологий зависит от воли государства. Для застройщиков стимулом к внедрению таких решений может стать государственная поддержка подобных проектов и утверждение нормативов на новые энергосберегающие технологии, считает Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург». «В Финляндии энергоэффективные технологии дотируются государством. В Европе действует единый стандарт энергоэффективности строительства. Все европейские решения и по теплу, и по воде являются энергоэффективными, другие просто недопустимы», – приводит примеры госпожа Гуртовая.

## Затраты на энергоэффективные решения

Мероприятия	Оценка инвестиций, USD
Сбор и очистка дождевой воды	72 450
Сбор и очистка «серой» воды	76 692
Энергоэффективная вентиляция	709 800
Итого:	858 942

Источник: ГК «Бюро техники»

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ **15**  
лет  
**ЦДС**

РЕКЛАМА



**МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ**

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru) (812) 320-12-00

