

## КРУГЛЫЙ СТОЛ

5 июня 15.30

«Государственные жилищные программы и их влияние на рынок недвижимости» Подробнее на стр. 8

### События

Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой», вложил в производство эскалаторов 200 млн рублей.

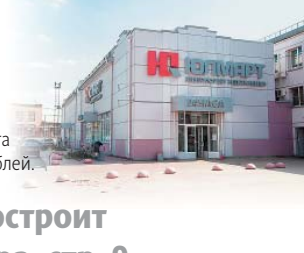
**«Метрострой» поднимает рынок эскалаторов, стр. 5**



### События

Ритейлер «Юлмарт» построит в Петербурге четыре логистических центра. Стоимость проекта оценивается в 7 млрд рублей.

**«Юлмарт» построит четыре центра, стр. 9**



Надежность Ответственность

**СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА**

РЕКЛАМА

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

**УПТК ОАО «Метрострой»**  
uptk.ru

официальный партнер ведущих производителей России

**ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
АУТСОРСИНГ • ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ**

**ПО САМЫМ ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ**

- **МЕТАЛЛОПРОКАТ** (оказываем услуги по резке в размер)
- **КАБЕЛЬНО-ПРОВОДНИКОВАЯ ПРОДУКЦИЯ**
- **СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

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

- отдел стройматериалов: 766-14-29
- отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

РЕКЛАМА

**ЗД-МЕТАЛЛ**  
Производим, продаем:  
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм  
Гибочные изделия из арматуры

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

РЕКЛАМА

Энергетика и инженерная инфраструктура, стр. 11-14 • Новости регионов, стр. 19



## Фонд РЖС поможет бюджетникам

Александр Браверман, генеральный директор Фонда РЖС, и правительство Петербурга в рамках ПМЭФ подписали соглашение, предусматривающее развитие территории аэродрома «Горская» в Сестрорецке площадью 105 га. По оценкам экспертов, на этом участке можно построить порядка 1,5 млн кв. м жилья. (Подробнее на стр. 6)

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

**Проводит экспертизу**

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

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков  
Гибкая система расчетов  
Высокий профессионализм

Свидетельство об аккредитации  
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013

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

РЕКЛАМА

**FORMWORK SYSTEM  
EUROMONOLIT**

**ЕВРОПЕЙСКАЯ  
ОПАЛУБКА**

**СДЕЛАНО ДЛЯ РОССИИ**

ПРОИЗВОДСТВО  
ПРОДАЖА  
АРЕНДА

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

тел.: [812] 454-11-04  
info@euromonolit.com  
www.euromonolit.com

РЕКЛАМА

## 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 Горбукурова,  
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,  
Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

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



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

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

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркиня, 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 преимуще-  
ство», «Современные материалы», «Личное дело.  
Персона», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**

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

**Типография:** ООО «Парголово-Стиль»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 77  
Подписано в печать 23.05.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее  
профессио-  
нальное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ  
ГВОЗДЬ**  
Лучшее  
специализи-  
рованное СМИ  
(номинант  
2004-2007 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее электрон-  
ное СМИ,  
освещающее  
рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



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



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



**СТРОИМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, ос-  
вещающее  
в строительстве  
(лауреат 2012  
и 2013 гг.)

# Инвестиционный резонанс

**Лидия Горбукурова** / На прошлой неделе завершился Петербургский международный экономический форум. В его рамках Смольный подписал ряд важных для города соглашений. При этом сенсационной стала информация о том, что в рейтинге Агентства стратегических инициатив (АСИ) по инвестиционной привлекательности российских регионов Петербург оказался внизу таблицы. ➔

В этом году ПМЭФ традиционно длился три дня и прошел под девизом «Укрепление доверия в эпоху преобразований». Власти Петербурга до форума держали подписание ряда соглашений в тайне, не называя ни потенциальных партнеров, ни суммы сделок.

Впрочем, удивить обилием новых контрактов Смольный так и не смог: большая часть соглашений стала логичным завершением анонсированных ранее проектов.

Первый день форума для правительства Петербурга начался с подписания соглашения о долгосрочном сотрудничестве с компанией IBM Восточная Европа/Азия – одним из мировых лидеров в области инновационного управления потоками информации.

Крупной новостью стало заявление Смольного о том, что городское правительство нашло инвестора для строительства двухуровневого пешеходного моста, который соединит Крестовский остров с Приморским районом рядом с парком 300-летия Санкт-Петербурга. Хотя опять речь идет лишь о предварительной договоренности с компанией из Монако, подписание соглашения может произойти лишь в ближайшие месяцы. Мост, проект которого был анонсирован еще задолго до ПМЭФ, должен быть построен к Чемпионата мира по футболу 2018 года. Предполагаемый объем инвестиций составит от 1,5 до 3 млрд рублей.

Среди других ранее заявленных проектов, подробности реализации кото-

рых стали известны на форуме, можно отметить конгрессно-выставочный центр на Вертолетной улице рядом с Пулково. Инвестор, китайская компания «Хуа Бао», за четыре года планирует построить в рамках этого проекта гостиницу, апарт-отель, бизнес-центр, торговые галереи и постоянное выставочное пространство.

В свою очередь, ООО «Оптим» уже в сентябре начнет строить океанариум стоимостью 3,5 млрд рублей.

Крупным инвестиционным соглашением стал договор с израильским ООО «Моргал инвестмент». Консорциум к 2030 году рассчитывает возвести порядка 2 млн кв. м недвижимости в рамках реализации проекта строительства малоэтажного жилого комплекса «Планетоград» на Пулковских высотах. Объем инвестиций запланирован на уровне 102,3 млрд рублей. Дополнительно 605 млн рублей будет выделено из бюджета Петербурга на строительство сетей инфраструктуры, двух поликлиник и пожарного депозита.

В рамках ПМЭФ было подписано и соглашение о сотрудничестве с Уралвагонзаводом имени Ф.Э. Дзержинского. Договоренность предполагает, в том числе, и строительство завода по производству литий-ионных аккумуляторных батарей.

Также было заключено соглашение о сотрудничестве между Смольным, ОАО «Звезда» и Внешэкономбанком по созданию производства дизельных двигателей нового поколения. Инвестиции в проект составят 7,8 млрд рублей.

Во второй день ПМЭФ крупной сделкой стало подписание соглашения между Петербургом, банком ВТБ и греческим консорциумом «Актор С.А. – Актор Консессион С.А. – Хелектор С.А.» по строительству мусороперерабатывающего завода в Левашово. Объект должен быть построен до 2016 года и будет перерабатывать 350 тыс. т отходов в год. В строительстве планируется вложить около 9 млрд рублей.

Еще одно соглашение – между Петербургом и ЗАО «Невский завод» – декларирует развитие энергомашиностроительной отрасли, науки и образования, а также социальной сферы. В частности, речь идет о реализации в Петербурге новых инвестиционных проектов.

По-настоящему сенсационной на ПМЭФ-2014 стала информация о том, что в рейтинге Агентства стратегических инициатив (АСИ) по инвестиционной привлекательности российских регионов Петербург находится в группе отстающих.

Исследование проводилось методом опроса предпринимателей. Оценить регионы предлагалось по 54 критериям, выставив оценки от А (лучшая) до Е (худшая).

Учитывались такие факторы, как качество госуслуг, доступность ресурсов и инфраструктуры, эффективность поддержки малого бизнеса и прочее. В сводном рейтинге Петербургу была поставлена оценка Е. А соседний регион, Ленобласть, получил на два пункта больше – оценку С. На момент сдачи номера в печать ПМЭФ-2014 еще не закончил свою работу.

## вопрос номера

**Завтра Санкт-Петербург будет отмечать 311-й день рождения. Корреспонденты «Строительного Еженедельника» спросили участников прошедшего Петербургского экономического форума: «Если бы у вас была такая возможность, что бы вы подарили городу на день рождения?»**

**Владимир Лавленцев, вице-губернатор Санкт-Петербурга:**  
– Новые инженерные сети, новые артерии: сети водоснабжения, сети водоотведения, но в первую очередь – тепловые сети. Прошедший отопительный сезон показал, что они требуют замены. Коммуникации изношены процентов на шестьдесят-семьдесят.

**Владимир Дедюхин, заместитель министра регионального развития:**  
– Подарком для города было бы развитие транспортной инфраструктуры. Человек должен жить в комфортных условиях. Нужно завершить уже начатые проекты. Наша задача – поддержать их, например – Западный скоростной диаметр.

**Михаил Дворкович, предприниматель, бывший советник председателя совета директоров корпорации Mirax Group по связям с общественностью:**  
– Я бы подарил Петербургу один тоннель под Невой, чтобы туризм развивался активнее и чтобы, как в Москве, в городе была не только дневная, но и ночная жизнь. Тем более что ночью Петербург – очень красивый город.

**Аркадий Дворкович, вице-премьер РФ:**  
– Я бы подарил победу в чемпионате России по футболу. Хотя в текущем году, к сожалению, это уже невозможно. Но в следующем году желаю «Зениту» победы.

**Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству администрации Петербурга:**  
– Я бы подарил стопроцентное исполнение адресной инвестиционной программы. В предыдущие годы она исполнялась в лучшем случае на 60%. В этом году у нас есть все шансы исполнить ее полностью. Если нам дадут доработать до конца года, результаты вас удивят.

**Виктор Вексельберг, глава совета директоров ГК «Ренова»:**  
– В старое доброе время, когда я был студентом и учился в Москве, Петербург привлекал нас своим отличием от Москвы. Прошло много лет, но эта разница остается. Петербург, безусловно, красивее, а Москва, безусловно, живее. Вот надо подарить Петербургу что-то, что ему добавит немного драйва. Может, городу не хватает здорового авантюризма, такого духа... Как это можно заполнить подарками, затрудняюсь сказать, но мне бы хотелось, чтобы это в Петербурге появилось. Тренд в эту сторону есть.

**Олег Бударгин, глава «Россетей»:**  
– Новые электрические сети. Весь мир стоит сегодня на пороге крупномасштабной модернизации электроэнергетики. И в Петербурге тоже процесс не стоит на месте. Мы занимались системами резервирования, создали энергокольцо вокруг города, теперь на повестке стоит модернизация распределительно-сетевых комплексов. Те сети, которые эксплуатируются, они работают, слава богу, но кабель


уже не выдерживает тех нагрузок, на которые был рассчитан.

**Вениамин Голубицкий, президент группы компаний «КОРТРОС»:**  
– У Петербурга всего с избытком. Сложно дарить подарок обеспеченным людям. Нужно придумать что-то креативное. Петербургу хватает исторических зданий... Вот если бы была возможность создать что-то современное, если о застройке говорить, что-то такое, что бы называлось великим зодчеством, – я бы с удовольствием подарил. В любой компании дарящих – скинулся бы и подарил.

**Алексей Чичканов, исполнительный вице-президент Газпромбанка:**  
– Я бы подарил городу веру инвесторов в его потенциал: когда веры нет, нет и инвестиций.

**Александр Евневич, председатель совета директоров сети «Максимум»:**  
– Я бы ему подарил былое радушие и внимательность жителей. В последнее время это чуть-чуть стало угасать.

# «Синергия» построит бизнес-центр

**Никита Кулаков** / Компания «Синергия» приобрела у Фонда имущества на торгах участок под новый бизнес-центр на Октябрьской набережной. Инвестиции в проект эксперты оценивают в 35 млн USD. 

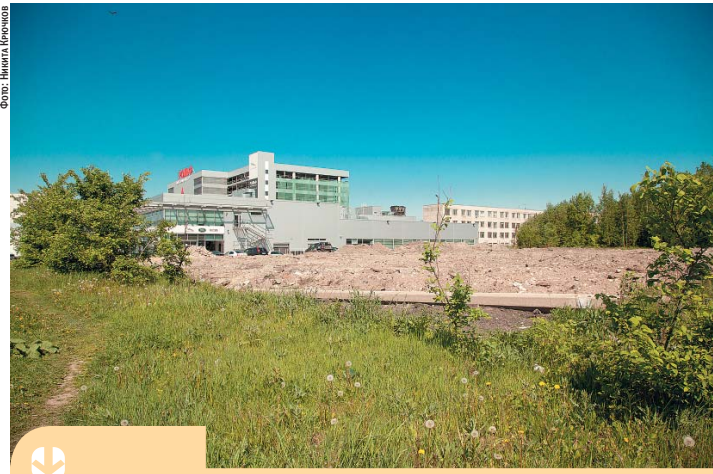
Фонд имущества Петербурга продал 0,42 га для строительства бизнес-центра на Октябрьской набережной (участок 1, западнее дома 12а, лит. А). Лот выставился по стартовой цене 15 млн рублей. За него боролись 11 претендентов. В результате актив за 26,2 млн рублей приобрела компания «Синергия», в портфеле которой уже есть проект торгового комплекса в Купчино – на углу Малой Балканской улицы и Загребского бульвара.

По условиям договора, на строительство здания отводится три года. Здесь можно построить здание высотой до 46 м (это 16 этажей) с видом на Неву. Но представитель компании-покупателя сообщил, что параметры бизнес-центра будут определены позднее.

Александр Веселов, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит, что итоговая цена лота приемлема. «Особенно если учесть, что кадастровая стоимость участка составляет 47,7 млн рублей», – говорит он.

По оценкам Colliers International, наиболее логичный вариант использования участка – под офисы класса В. Это будет качественный видовой объект. Однако его целесообразнее строить для собственных нужд, поскольку из-за удаленности от центра города и метро ставки будут не выше 1 тыс. рублей за 1 кв. м», – считают в Colliers International.

С коллегой согласен директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге Михаил Рожко: «В данном районе в основном сосредоточены биз-



За участок площадью 0,42 га «Синергия» заплатила 26,2 млн рублей

нес-центры класса В и С, а ставки – около 700 рублей за 1 кв. м». «Здесь можно построить бизнес-центр, площадью около 25 тыс. кв. м, а объем инвестиций строительно-монтажных работ может составить 30-35 млн USD», – полагает Рожко.

Общий объем предложения качественных офисных площадей в Петербурге по итогам 2013 года превысил 2 млн кв. м. С учетом объектов класса С этот показатель достиг 2,18 млн кв. м, сообщают в NAI Besag


в Санкт-Петербурге. За год, по данным АРИН, рынок города пополнился 247 тыс. кв. м качественных офисных площадей. Прирост нового предложения составил 15%. «Основной тенденцией последних лет остается увеличение доли класса А в общем объеме предложения. Так, из числа бизнес-центров, введенных в 2013 году, 80% площадей относится к классу А, еще около 20% нового предложения приходится на сегмент В и В+.

В то же время на стадии активного строительства в Петербурге находится около 40 бизнес-центров суммарной арендной площадью около 440 тыс. кв. м, из них около 200 тыс. кв. м запланировано к вводу в 2014 году.

«Действительно качественных офисных объектов по-прежнему мало», – констатирует Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa. «Объем ввода офисов в 2013 году был значителен. Но не думаю, что в ближайшем времени это приведет к стагнации отрасли. Во-первых, общий объем офисных площадей в городе еще далек от европейских показателей. Во-вторых, бизнес в Петербурге активно развивается. В город приходят новые крупные федеральные и иностранные компании», – говорит управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин.

В настоящее время на стадии активного строительства в Петербурге находится около 40 бизнес-центров суммарной арендной площадью около 440 тыс. кв. м, из них около 200 тыс. кв. м запланировано к вводу в 2014 году.

## КСТАТИ

 В тот же день Фонд имущества продал право аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства многоэтажного гаража на 495 машин в Красносельском районе. При стартовой цене в 13 млн рублей актив купило ООО «Вега» за 37 млн рублей.



www.lsrcement.ru  
(812) 640 00 19

## ЦЕНЫ УЖЕ РАСПЛАВИЛИСЬ

Только с 21 мая по 30 июня  
цемент 42,5 по цене 32,5



Информация об организаторе, сроках и условиях проведения акции на сайте lsrcement.ru



## КОНКУРС НА ЗАМЕЩЕНИЕ ВАКАНТНОЙ ДОЛЖНОСТИ

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

- Директор департамента подрядных работ и контрактов
- Директор департамента проектирования

### Требования, предъявляемые к кандидатам:

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

Правила подачи заявок на участие и перечень необходимых документов – на официальном сайте компании www.irbiscompany.ru или по телефону (812) 677-66-70, 8-800-33-15-50 (звонок по России бесплатный). Заявки на участие в конкурсе принимаются до 6 июня 2014 года включительно по электронной почте ok@irbiscompany.ru и в офисе компании по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тобольская, 6. Контактные лица: 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!

**ГРАСИТ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**ГЕНЕРАЛЬНОЕ  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

**ОБСЛЕДОВАНИЕ  
И МОНИТОРИНГ  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

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

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

→ Комитет по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга подготовил более 100 предложений от малого и среднего бизнеса по партнерству с предприятиями Крыма, сообщила пресс-служба ведомства.

В комитете собрали разнообразные предложения петербургского бизнеса по таким направлениям, как поставка медицинского оборудования и медикаментов, строительство и стройматериалы, очистные сооружения, высокоточные приборы, металлообработка, электрооборудование, гидравлическое оборудование, противопожарные системы и пр.

Так, компания Carlson Rezidor Hotel Group, владеющая сетью отелей, расположенных во многих странах мира, выразила заинтересованность в поиске земельных участков в центре Симферополя для строительства бизнес-отеля с учетом возросшего спроса на отели данной категории и увеличения деловых поездок на территорию Крыма.

В очередной поездке в Крым с 25 по 28 мая примут участие более 50 представителей предприятий различных отраслей Санкт-Петербурга, нацеленные на конкретное сотрудничество.

→ Консорциум инвесторов вложит 700 млн USD в терминал порта Усть-Луга. Консорциум инвесторов согласовал условия инвестирования в терминал российского нефтехимического холдинга СИБУР по перевалке сжиженных углеводородных газов (СУГ) и светлых нефтепродуктов в морском торговом порту Усть-Луга. В консорциум вошли Газпромбанк, Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) и группа зарубежных инвесторов, сообщила пресс-служба Газпромбанка. Как уточняется в сообщении, сумма сделки составит более 700 млн USD.

Результатом сделки станет получение полного контроля над крупнейшим в странах СНГ и первым на Северо-Западе России терминалом по перевалке сжиженных углеводородных газов. Инвестиции позволят оптимизировать структуру капитала терминала и продолжить наращивание его мощностей по перевалке как СУГ, так и более широкой номенклатуры светлых нефтепродуктов.

Сооружение основных мощностей терминала и сопряженной железнодорожной и морской инфраструктуры комплекса СИБУРа в Усть-Луге было завершено в 2013 году. В настоящее время комплекс работает с целевой загрузкой на уровне до 1,5 млн т СУГ и до 2,5 млн т светлых нефтепродуктов. Параллельно проводятся работы по оптимизации эксплуатационных характеристик и по проектированию плана оперативного расширения мощностей терминала по всем видам переваливаемых продуктов. В соответствии с договоренностями СИБУР будет иметь эксклюзивные права на использование 100% мощностей терминала по перевалке СУГ на заранее оговоренных сторонами условиях. Оперативное управление комплексом будет осуществляться совместной компанией консорциума и СИБУРа, которая сохранит персонал, обслуживающий сегодня работу комплекса. Сделка будет закрыта после получения одобрений со стороны регулирующих органов.

# Хлебное место для жилья

Максим Еланский / Группа компаний «С.Э.Р.» построит жилой комплекс бизнес-класса на месте бывшего хлебозавода «Паляница» в Выборгском районе Петербурга. Инвестиции в проект составят 1,5 млрд рублей.

## «Бизнес-класс» на Ланском

На прошлой неделе группа компаний «С.Э.Р.» объявила о запуске нового жилого проекта на пересечении проспекта Энгельса и Ланского шоссе. Участок под застройку, где раньше располагался хлебозавод «Паляница», компания приобрела еще в прошлом году. В настоящее время проект проходит госэкспертизу. Выход на строительную площадку намечен на лето, а завершить проект компания намерена в течение двух лет.

Жилой комплекс бизнес-класса «Усадьба на Ланском» будет представлять собой 11-этажное здание в стиле сталинского ампира с паркингом. Общая площадь комплекса составит 17 тыс. кв. м, в нем разместится 200 квартир.

По словам директора по развитию ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, приблизительная сумма вложений в проект составит 1,5 млрд рублей. Стоимость квадратного метра будет начинаться от 130 тыс. рублей.

Сергей Салин, директор по строительству «С.Э.Р.» уточнил, что хлебозавод, который ранее располагался на данной территории, на момент покупки участка уже не работал, а часть внутреннего оборудования предприятия была давно вывезена. «Наша задача – после получения разрешения на строительство провести полностью все демонтажные работы. При этом, согласно проекту, вдоль дороги будет построено здание, схожее с основным корпусом хлебозавода. В воссозданном объекте будут размещаться офисные помещения и «квартир-студии», – рассказывает господин Салин.

Эксперты отмечают, что прежние собственники земли еще в 2008 году планировали на месте хлебозавода построить

## Стоимость квадратного метра в жилом комплексе «Усадьба на Ланском» будет начинаться от 130 тыс. рублей

бизнес-центр. Однако проект так и не был запущен из-за кризиса в стране. Кроме того, свое недовольство с предполагаемым соседством выражали некоторые местные жители.

Специалисты рынка положительно оценивают выбор места будущего объекта, но отмечают необходимость выставления разумного ценника за квадратные метры в нем. В частности, по словам вице-президента по консалтингу и оценке «АРИН» Андрея Петрова, хорошая транспортная доступность и наличие зеленой зоны позволяют строить дом бизнес-класса в данном месте и делают проект интересным для застройщика. Эксперт полагает, что на этапе строительства стоимость квадратного метра в этом проекте может составлять порядка 100 тыс. рублей.

## «Элитка» в Севастополе

Помимо этого, компания планирует строительство ЖК «Ленинградский квартал» в Севастополе. Несмотря на то, что участок земли площадью 8 га был приобретен в этом городе еще год назад, сейчас, с учетом последних политических изме-



По словам Павла Бережного, строительство жилого комплекса на Ланском шоссе должно начаться уже летом текущего года и продлится около двух лет

нений, организация делает особую ставку на этот проект. В частности, согласно проекту, на данном участке будет возведено 145 тыс. кв. м элитной недвижимости. Кроме жилых домов, будут построены детский сад, объекты под торговлю, фитнес-центр и гостиница.

В настоящее время и до начала июля девелопер проводит конкурс по выбору эскиз-проекта будущего комплекса. Не исключается, что его победитель подготовит и генеральный план строительства квартала. Ранее называемая сумма инвестиций в проект составляет 6 млрд рублей.

ных работ с местными органами. Цены на уже построенную недвижимость из-за неопределенности рынка несколько завышены. Кроме того, местные агентства недвижимости имеют слабое представление об особенностях продаж квартир по-русски. В частности, вообще не знают о существовании закона о долевом строительстве и о том, как по нему можно работать.

Аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин отмечает, что развитие экспансии российского строительного и девелоперского бизнеса, в частности ГК «С.Э.Р.» на рынок Крыма, – это вполне логичный и очевидный сценарий. Многие профильные компании будут заинтересованы в таком расширении за счет выхода на новый крупный и пока сравнительно ненасыщенный рынок с разреженной конкурентной средой.

«Конечно, важнейшим сдерживающим фактором в ближайшей перспективе будет выступать относительно невысокий уровень жизни жителей Крыма, но в то же время сейчас есть все основания ожидать ускорения экономического развития полуострова и повышения платежеспособного спроса за счет государственных интервенций, налоговых льгот, субсидий и других форм стимулирования притока капитала и увеличения инвестиционной активности. При этом вполне очевидно, что значительная часть целевых государственных программ с масштабным бюджетным финансированием будет преимущественно ориентирована на инфраструктурное строительство, формирующее базис для более эффективного привлечения частного капитала», – уверен аналитик.

цифра

1,5 млрд

рублей составляют инвестиции в проект ЖК «Усадьба на Ланском»

# «Метрострой» поднимает рынок эскалаторов

**Михаил Немировский** / ОАО «Метрострой» запустило собственное производство эскалаторов стоимостью 200 млн рублей. До конца года компания планирует выйти на столичный рынок и участвовать в конкурсах на поставку оборудования на две крупнейшие пересадочные станции петербургского метро.

Новая производственная линия расположена на базе ЗАО «СМУ-9 «Метрострой» на Витебском проспекте, 109, рядом с депо метрополитена. До сих пор эта структура «Метростроя» занималась исключительно монтажом эскалаторов (СМУ-9 установило эскалаторы почти на всех станциях метро города), бурением грунтов и прокладкой кабелей. Инвестиции в запуск производства составили около 200 млн рублей собственных средств. Большая часть из них пошла на подготовку рабочей документации и изготовление опытной модели. Весь процесс, с учетом всех согласований, занял около двух лет. А на прошлой неделе, 20 мая, компания получила заключение по промышленной безопасности новой производственной линии – основной документ, который предоставит компании возможность работать в метрополитене. В компании добавили, что за основу была взята классическая технология, которая применяется и в продукции ЗАО «ЭЛЭС», но «Метрострой» доработал узлы главных приводов, убрал широкую балюстраду, внес изменения в конструкцию ступеней. «При этом узкобалюстрадные эскалаторы дают возможность делать тоннели

меньшей ширины, а значит, существенно удешевлять строительство», – добавили в компании.

Как рассказал «Строительному Еженедельнику» заместитель генерального директора, главный инженер ОАО «Метрострой» Алексей Старков, компания уже сейчас готова поставлять необходимое количество оборудования для нужд подземки. В частности, в августе «Метрострой» собирается принять участие в конкурсе на поставку эскалаторного оборудования для станции метро «Технологический институт», а в конце 2014 года – претендовать на поставку эскалатора для станции метро «Площадь Восстания». Как объяснил господин Старков, в ближайшие годы Комитет по транспорту, основываясь на новых СНИПах, планирует объявить конкурсы на замену всех эскалаторов первого пуска и планомерно заменить три нитки эскалаторов в наклонных шахтах на четыре. Для этого потребуются специальные узкобалюстрадные эскалаторы, на производстве которых и сосредоточится «Метрострой».

Помимо этого, в компании намерены активно работать и со столичными метро-

строителями. Как рассказали в компании, «Метрострой» уже провел ряд переговоров с заказчиками из Москвы и других регионов России, при этом с москвичами уже есть предварительные договоренности на поставку оборудования.

Основными конкурентами в компании считают все те иностранные компании, которые могут обеспечить требуемые по СНИПам параметры продукции. Это Kone, Thyssen Krupp. Именно продукцию немецкой фирмы стоимостью 480 млн рублей (четыре нитки высотой подъема 39,2 м в основном наклонном ходе, три горизон-

тальных траволатора в переходном коридоре к основной станции «Спортивная», а также четыре эскалатора различной высоты на выходах на 1-ю Кадетскую линию и набережную Макарова – прим. ред.) «Метрострой» установит на строительстве «Спортивной-2», последние детали эскалаторов поступили на площадку 19 мая. По словам Алексея Старкова, при строительстве «Спортивной-2» «Метрострой» планировал воспользоваться собственной продукцией, однако сжатые сроки строительства не дали реализовать эту инициативу: в настоящий момент строительно-монтажные работы на объекте выполнены на 85%, в июне начнется монтаж эскалаторов.

Тоннельные эскалаторы для метро России до 2013 года производились компанией-монополистом ЗАО «ЭЛЭС», однако после его ухода появилась возможность для развития этого направления. Ежегодно в петербургском метро запускается от четырех до восьми эскалаторов, рассказал аналитик «Инвесткафе» Игорь Арнаутов. «До этого дочерняя компания Кировского завода «Универсалмаш» пыталась зайти на этот рынок, однако эскалаторы, установленные на станции Спасская, выявили недостатки конструкции», – напомнил он.

## МНЕНИЕ

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



– Основным конкурентом из Москвы является «Трансмаш-холдинг», который имеет свое производство эскалаторов.

Однако в тендере могут принять участие и другие компании, такие как «Эскомстроймонтаж-Сервис» из Петербурга, а также ThyssenKrupp Elevator. Учитывая, что петербургский «Метрострой» выпустил только опытный образец, конкурировать с иностранными производителями, которые имеют большой опыт, будет довольно непросто.

# БЭСКИТ®

21 год

экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

Свидетельство №СРО-ПД12-006-05 от 10.08.2010 №1410. ИТМ проекторисиков «Специалстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

## Строительная компания «Стройэкипаж» оказывает услуги по вдавливанию свай

**Сваевдавливающая машина предназначена для погружения строительных элементов методом вдавливания.** Производит вдавливание свай, шпунта, извлечение свай и шпунта, проведение испытаний несущей способности свай.

В работе сваевдавливающей машины реализован принцип бокового клинового захвата строительного элемента и его пошагового погружения в автоматическом режиме. Сваевдавливающая машина экологически безопасна, работает бесшумно, исключает динамическое и вибрационное воздействия на грунтовое основание. Усилие вдавливания свай

отслеживается в каждый момент времени. Несмотря на большое развиваемое усилие (до 220 тонн силы), оборудование имеет небольшие габариты и систему демпферного отката гидравлики, последняя позволяет работать без толчков и вибраций в непосредственной близости от сооружений. Мобильность и компактность делает эффективным применение сваевдавливающей машины при строительстве и реконструкции в среде исторической застройки. Длина погружаемого строительного элемента не лимитирована. Установка сертифицирована и защищена патентом. Цены на услуги договорные.

**Более подробную информацию можно получить по тел. +7 (921) 311-32-31 (Алексей Смирнов)**

Свидетельство СРО СА3 30-04-10-082-С-169 от 30.04.2010 года

➔ За первые четыре месяца 2014 года завод «ЛСР. Цемент» превысил на 68% отгрузку за аналогичный период 2013 года. С января по апрель предприятие реализовало более 370 тыс. тонн навалочного и тарированного цемента. Также «ЛСР. Цемент» нарастил отгрузку тарированного цемента. В крупнейшие сетевые строительные магазины и на оптовые базы было поставлено в 2,5 раза больше цемента в мешках весом по 25 и 50 кг, чем с января по апрель 2013 года. Такие данные приводит пресс-служба ОАО «Группа ЛСР».

➔ Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект, позволяющий создавать единый документ территориального планирования в нескольких регионах страны, следует из материалов сайта правительства. В частности, законопроектом предусматривается возможность подготовки субъектами Федерации, имеющими общую границу, единого документа территориального планирования двух и более субъектов. «Законопроектом устанавливаются особенности подготовки и утверждения документов территориального планирования двух и более субъектов Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и, соответственно, субъектов Федерации, имеющих с ними общие границы, – Московской, Ленинградской областей и Республики Крым», – говорится в документе. Согласно документу, предлагаемые законопроектом изменения позволят обеспечить согласованное развитие субъектов РФ путем комплексного решения вопросов территориального планирования на территории двух и более субъектов РФ по планированию размещения объектов капитального строительства регионального значения и установлению ограничений использования земельных участков для реализации соглашений о сотрудничестве между субъектами РФ. Законопроект также определен порядок подготовки и утверждения схемы территориального планирования.

➔ Петербургский метрополитен заплатит 100 млн рублей за поставку кабеля. Это суммарная цена пятилотового конкурса, информация о котором размещена на сайте госзаказа. Заказчик – Служба материально-технического снабжения ГУП «Петербургский метрополитен». Заявки принимаются до 19 июня, победитель станет известен 8 июля 2014 года. Договор с поставщиком будет заключен в течение месяца, срок поставки – полтора месяца с момента заключения договора.

➔ «ВТБ Девелопмент» планирует начать возведение второй очереди административно-делового комплекса «Невская ратуша» во второй половине текущего года. В середине мая компания получила разрешение на строительство. Вторая очередь комплекса в Деятарном переулке будет состоять из гостиницы и трех бизнес-центров. Планируется, что площадь каждого из десятиэтажных БЦ составит порядка 20 тыс. кв. м, а площадь гостиницы – 106 тыс. кв. м. В компании предполагают завершить строительство в 2016 году, а в настоящее время занимаются подготовительной работой.

# «Интер РАО» внедрится в агента

Лидия Горборукова / До конца года Смольный планирует создать единого сбытового агента по сбору и расщеплению коммунальных платежей с населения. Акционером организации станет «Интер РАО ЕЭС», хотя контрольный пакет акций останется у правительства города. Новое ОАО займет место ГУП «ВКЦП», которое поставщики энергоресурсов обвиняют в непрозрачности работы по сбору платежей за услуги ЖКХ и появлении крупной дебиторской задолженности. ➔

О том, что в Петербурге будет изменена система сбора средств и расщепления оплаты за услуги ЖКХ, сообщил во время своей пресс-конференции вице-губернатор Петербурга Владимир Лавленцев. По его словам, губернатор Петербурга Георгий Полтавченко дал поручение создать к концу 2014 года ОАО «Единый сбытовой центр». Основными акционерами новой компании, по словам чиновника, выступят ОАО «Интер РАО ЕЭС» и Смольный, который оставит за собой контрольный пакет в 25% плюс одна акция. Владимир Лавленцев также сообщил, что городские власти в настоящее время ведут переговоры с ОАО «Газпром» об его вхождении в данный проект. ГУП «ВКЦП», которое в настоящее время обрабатывает около 70% всех «платежек» по коммуналке, ждет реорганизация, после которой, по словам вице-губернатора, предприятие займется распределением льготникам бюджетных субсидий на оплату услуг ЖКХ.

В самом ГУП «ВКЦП» не смогли оперативно предоставить сведения по поводу дальнейшей своей судьбы.

Владимир Лавленцев рассказал, что преобразования направлены на установление более прозрачной схемы сбора средств с граждан и расчет с поставщиками энергоресурсов и на создание единого платежного документа: петербуржцам будет приходиться платить сразу за свет, газ, отопление, канализование, воду, уборку территории. Кроме этого, ОАО «Единый сбытовой оператор» более эффективно построит свою работу с дебиторами, то есть гражданами и организациями, задолжавшими поставщикам энергоресурсов.

«Пока мы не подготовимся основательно, резких движений делать не будем. Губернатором Георгием Полтавченко поставлен срок создания единого центра к 1 января 2015 года», – уточнил Владимир Лавленцев. Он также добавил, что если ОАО «Газпром» войдет в проект, то ТГК-1 снимет с повестки дня создание собственного биллингового центра.

В компании «Интер РАО ЕЭС» газете «Строительный Еженедельник» подтвердили информацию о своем намерении участвовать в данном проекте. «Именно мы предложили идею создания единого сбытового агента. Мы хотим создать такую структуру, которая будет удобна для населения, потому что появится больше точек оплаты, что будет напрямую влиять на сокращение дебиторской задолженности «Петербургской сбытовой компании». Мы убедились в эффективности такой структуры на примере Московской области, где совместно с правительством региона был создан расчетный центр. За первые три месяца его работы задолженность по оплате коммунальных платежей прекратила расти. Более того, к концу года мы ожидаем, что произойдет снижение уже накопленных долгов», – уточнил Николай Горелов, пресс-секретарь ОАО «Интер РАО ЕЭС».

Однако он отказался давать комментарии по поводу предполагаемой доли акций в пакете нового акционерного общества, сказав, что этот вопрос «находится на стадии решения». «Мы готовы к реализации данного проекта уже сейчас, но пока

Смольный рассматривает вопрос привлечения в проект третьего участника, а также вопрос акционирования ГУП «ВКЦП», – сообщил господин Горелов.

Кроме того, он опроверг информацию по поводу того, что при создании единого сбытового агента в Петербурге будет использована биллинговая система ОАО «Петрозлектросбыт». «Скорее всего, это будет новая единая биллинговая система, которая находится в процессе разработки», – уточнил он.

В свою очередь, в ГУП «ТЭК СПб» поддерживают идею создания единого сбытового агента. «Наша организация не раз обращала внимание на необходимость реформирования сферы начисления платежей за коммунальные услуги в Санкт-Петербурге. Существенной проблемой в отношениях ресурсоснабжающих организаций с ГУП «ВКЦП» является то, что средства, поступающие от платежного агента, поступают без указания периода оплаты. Это серьезно затрудняет процесс взыскания задолженности для РСО», – прокомментировали в компании.

цифра

13-15 млрд

рублей составляет дебиторская задолженность перед поставщиками тепла, по данным Жилищного комитета

## Фонд РЖС поможет бюджетникам

Максим Еланский, Андрей Семеринов / Фонд РЖС и правительство Петербурга в рамках ПМЭФ подписали соглашение, предусматривающее развитие территории аэродрома «Горская» в Сестрорецке площадью 105 га. По оценкам экспертов, на этом участке можно построить порядка 1,5 млн кв. м жилья.

Смольный и фонд РЖС на прошедшем ПМЭФ подписали дополнительное соглашение о сотрудничестве. В его рамках город и фонд планируют совместно реализовать новые проекты малоэтажной жилой застройки в Петербурге. Наиболее масштабный из них будет располагаться в Сестрорецке на территории аэродрома «Горская». Там под застройку отдадут 105 из 275 га земли. Возводиться на «Горской» будет малоэтажное жилье эконом-

класса, обеспеченное всей необходимой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой. Застройщиков обяжут продавать жилье по фиксированной цене. По словам генерального директора фонда РЖС Александра Бравермана, строительные работы на участке начнутся уже летом 2015 года. «Возводиться дома будут с привлечением жилищно-строительных кооперативов, вступающих в которые смогут семьи военнослужащих, врачей и учителей. Цены на квартиры в них будут существенно ниже рыночных», – отмечает глава РЖС.

Эксперты рынка предполагают, что стоимость данного участка может составлять 1,2-1,5 млрд рублей. Потенциально на нем можно построить 1,5 млн кв. м жилья. По мнению Александра Филиппова, директора департамента оценки NAI Besar в Санкт-Петербурге, успешность данного проекта зави-

сит в большей степени от выбранного места и его близости к главным магистралям. «Быстрота же возведения комплексного проекта будет зависеть лишь от наличия средств и процесса получения необходимых разрешений на строительство», – считает аналитик. Эксперт добавляет, что в целом освоение периферийных зон является довольно обыденным делом, а данный район является экологически чистым и пригодным для реализации жилья не только эконом-класса, но и среднего, и высокого класса. Объем инвестиций в строительство, по оценкам господина Филиппова, может составить примерно 35-40 тыс. рублей за кв. м.

Отметим, что помимо застройки «Горской» в Сестрорецке, РЖС будет реализовывать локальные проекты в Пушкине. На шоссе Подбельского будет выделен участок земли площадью 22,71 га под

строительство ЖСК, создаваемого из числа работников ГНУ «Северо-Западный региональный научный центр РАСХН». Здесь же планируется возвести спортивно-оздоровительный центр и супермаркет для людей с ограниченными возможностями. «Участок будет принадлежать Петербургу, и город будет его застраивать, а фонд обеспечит поддержку», – пояснил Александр Браверман. Также в Пушкине на земельном участке площадью 12,7 га начнется реализация социально-ориентированного проекта по созданию ЖСК «Агрополис» из числа сотрудников ФГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет». Земельный участок передан в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительному кооперативу «Агрополис», число участников которого составляет 84 человека.

# Город не для всех и каждого

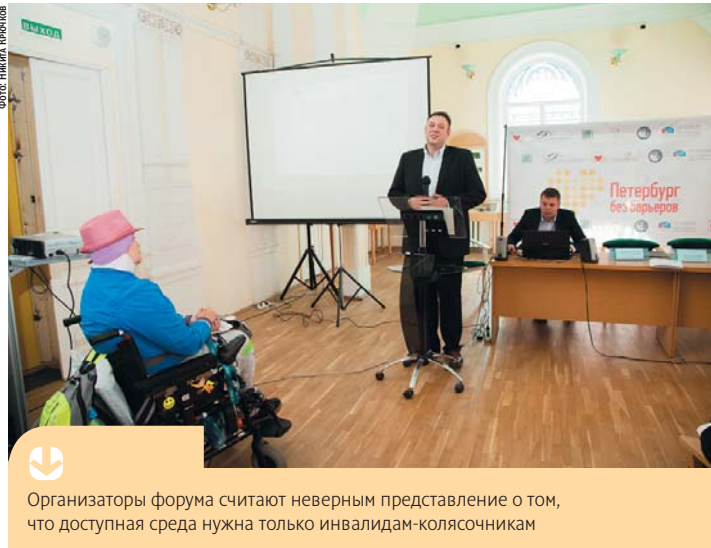
**Максим Шумов** / В середине мая прошел первый форум «Петербург без барьеров», в рамках которого девелоперы, архитекторы и представители общественных организаций обозначили проблематику создания безбарьерной среды в городе. Хотя бизнес и власти уделяют все большее внимание созданию среды для маломобильных групп населения, улично-дорожная сеть остается местом повышенной опасности для инвалидов, а в исторический центр колясочникам путь заказан. ➔

Мероприятие, состоявшееся 15 мая в Государственной библиотеке для слепых и слабовидящих, инициировала компания «Северо-Запад Инвест». Инициативу поддержали Молодежная коллегия при губернаторе Петербурга, благотворительный фонд «Счастливый мир», Государственная библиотека для слепых и слабовидящих и социальный проект «Верь Сердцу». По словам организатора форума, руководителя PR-службы компании «Северо-Запад Инвест» Михаила Черепанова, сегодня в обществе пока еще формируется запрос на качественное преобразование городской среды, но более 700 тыс. петербуржцев с ограниченными возможностями нуждаются в доступности городских объектов уже сейчас. «Задача форума – привлечение внимания к проблеме организации безбарьерной городской среды в Петербурге, а также расширение границ понятия «маломобильная группа населения», – заявляет эксперт. – Представление о том, что это необходимо только инвалидам-колясочникам, неверно: в такой среде нуждаются пожилые люди, велосипедисты, родители с маленькими детьми, люди с тяжелым багажом».

В рамках подготовки к форуму организаторы провели опрос общественности на тему доступности городской среды через социальные сети. Результаты голосования показали, что около 70% петербуржцев, принявших участие в голосовании, считают Петербург малодоступным для людей с ограниченными возможностями, по 15% респондентов считают город доступным и недоступным для данных категорий жителей. Самым недоступным местом были признаны подъезды жилых домов (почти 70%), второе место занимает улицы (26%). (Символично, что ярким примером такой малодоступной среды стали помещения государственной библиотеки, где проходил форум. Посетивших мероприятие инвалидов-колясочников приходилось вчетвером поднимать на третий этаж по узкой лестнице – прим. ред.) Из культурно-развлекательной инфраструктуры самыми спорными стали спортивные объекты: 32% считают уровень доступа низким, 32% – высоким. Вместе с тем, более 50% опрошенных уверены, что жители Петербурга стали гораздо внимательнее относиться к вопросам доступности городской среды.

## По жестким правилам

По мнению присутствующих на форуме представителей градостроительного сообщества, Петербург достаточно далеко продвинулся в плане удобства городской среды и по праву считается одним из самых удобных для инвалидов городов страны. «Этому способствует ужесточение СНиПов, требований к зданиям, санитарных норм. У нас появляются заниженные бордюры и пандусы», – говорит член правления Санкт-Петербургского Союза архитекторов России Феликс Буянов. Тем не менее, темпы приспособления существующей инфраструктуры для маломобильных групп населения все еще отстают от реальных потребностей города. Основные проблемы в городской инфраструктуре, которые выделил заместитель руководителя ЗАО «Архитектурное бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» Михаил Кондиайн, – это небезопасные тротуары, скользящие уличные лестницы с наледью, устаревшие



Организаторы форума считают неверным представление о том, что доступная среда нужна только инвалидам-колясочникам

кровли, на которых образуются сосульки, нерегулируемые переходы, неудобные остановки общественного транспорта и железнодорожные платформы.

По словам архитекторов, между «доработкой» сложившейся городской среды до необходимых стандартов и созданием территории с нуля по принципам универсального проектирования разница очень существенная, в первую очередь с точки зрения экономики. Именно поэтому принципы доступной, универсальной городской среды должны закладываться именно на этапе проектирования новых город-

представленной концепции, на территории «Нового Берега» выделено несколько зон, в зависимости от жесткости применяемых нормативов. На всей территории будут применены базовые нормативы универсальной среды, которые выше российских СНиПов. А в общественных местах (деловой зоне, культурно-досуговых учреждениях, социальных объектах) будут применены самые высокие требования и специальное оборудование, позволяющее сделать общественно значимые объекты доступными для всех жителей. «Старые СНиПы не всегда отражают все потребности граждан, – уверен

## В Петербурге, по официальным данным, 12 225 людей, способных передвигаться исключительно на инвалидных колясках

ских кварталов. Однако чаще всего при строительстве нового жилья застройщики, работающие по госзаказу, оборудуют подобную инфраструктуру безответственно, не задумываясь об удобстве ее эксплуатации. «Все мероприятия по организации инфраструктуры для людей с плохим здоровьем выполняются строителями как нечто необходимое, но непонятно зачем нужное, – говорит Михаил Кондиайн. – Строительство дополнительных съездов, пандусов расценивается инвесторами как дополнительная нагрузка, которая отрицательно влияет на экономику проекта».

## Новый подход

Примером проекта, в котором принципы универсального проектирования будут реализовываться «с нуля», станет развитие городских территорий на сестрорецком намыве. Концепция доступной среды в рамках проекта «Новый Берег» была разработана японским архитектурным бюро Nikken Seki. При этом японские специалисты опирались на собственный и мировой опыт создания безбарьерной среды и разработали практическое пособие для проектировщиков, а также свод нормативов, которыми необходимо руководствоваться. Согласно

темлю поле, и оно сегодня не позволяет в полной мере применить все наши идеи. Мы будем решать этот вопрос, и для этого нам нужна поддержка и желание общества, ведь безбарьерная среда нужна каждому», – добавил Владимир Жуйков.

## Запретный город

По словам представителей общественных организаций, идеи модернизации городской среды на уровне правительства нивелируются отсутствием лиц, ответственных за реализацию профильных программ, и забюрократизированностью в деле принятия решений. «К примеру, у нас за общественный транспорт отвечает один комитет, а за остановки – пять других ведомств. Пока эта проблема не решится, трудно будет двигаться дальше и доступная среда останется на уровне разговоров. В городе есть места, в которых все прекрасно оборудовано, но часто это за закрытыми дверями и не каждый может воспользоваться, – рассказал руководитель движения «Колясочники Питера» Сергей Поюнов. – В Германии вопрос доступной среды стал активно решаться, когда инвалиды вышли на улицы и обозначили свои потребности. Правительство осознало, что включать эту категорию жителей в жизнь страны экономически выгодно – более того, это расширяет туристические возможности, так как самыми активными туристами за границей являются пожилые люди». По его словам, положительные сдвиги все же есть, к ним относятся повышение информированности водителей общественного транспорта, а также четкая работа социального такси.

В Петербурге, по официальным данным, 12 225 людей, способных передвигаться исключительно на инвалидных колясках. Большая часть учреждений культуры и практически все учреждения здравоохранения не имеют развитой инфраструктуры для маломобильных групп граждан. А улично-дорожная сеть города и старый жилой фонд вообще не дают возможности передвижения на коляске. «В нашем городе не так много спортивных и культурных учреждений, которые инвалид-колясочник может посетить и чувствовать себя комфортно. Более того, тяжело даже передвигаться по улицам – зачастую мне проще ехать по проезжей части, хоть это и небезопасно. Я не могу заехать даже в здание районной администрации, а также в почтовое отделение. И это распространяется практически на все сферы жизни», – подтверждает еще одна участница движения «Колясочники Питера» Разила Ермакова. По ее словам, удачным примером организации безбарьерной среды является олимпийский Сочи, где в марте 2013 года прошла Паралимпиада-2014.

## справка

➔ В июле 2013 года Смольный утвердил городскую программу «Создание доступной среды жизнедеятельности для инвалидов в Санкт-Петербурге», рассчитанную на 2013-2015 годы. Объем финансирования двухлетней программы составит 10,9 млрд рублей. Предыдущий вариант программы был принят еще в 2001 году. К моменту принятия новой программы, как заявили в Комитете по социальной политике, около 30% городских социальных объектов оборудованы специальными техническими средствами для инвалидов. В России этот показатель составляет около 17%.

# Цирк сидит на чемоданах

**Никита Кулаков** / Капитальный ремонт и реставрация здания Цирка на Фонтанке стартует в июне. Место, куда переедет цирк на время ремонта, до сих пор не найдено. А в самом цирке с начала года меняется второй директор. ➔

Старт ремонта здания цирка на набережной реки Фонтанки, 3А, запланирован на июнь. Как сообщил глава Северо-Западной дирекции Минкультуры Александр Шабасов, именно тогда пройдет конкурс по выбору подрядчика для этого проекта. «Определена смета работ – 600 млн рублей. Но, возможно, ее увеличат до 850 млн рублей из-за стоимости сценического оборудования», – говорит он. Работы продлятся до конца 2015 года. «На выделенные деньги планируется переоборудовать амфитеатр, привести в соответствие с противопожарными нормами проходы между рядами зрительских мест, отремонтировать инженерную систему, усилить несущие конструкции здания, изменить функциональное зонирование, улучшить внутреннюю логику», – перечисляет Александр Шабасов.

Работы будут идти бережно. В апреле этого года КГИОП признал здание объектом культурного наследия регионального значения. Цирк на Фонтанке – первый каменный стационарный цирк России. Он был открыт 26 декабря 1877 года. С 1919 года здание цирка неоднократно перестраивалось. А в результате капитальной реконструкции в 1959–1962 годах декор лицевого и боковых фасадов был уничтожен.

На время очередного капитального ремонта коллективу учреждения придется покинуть здание. В пресс-службе цирка сообщили, что пока не удалось найти места для размещения творческой лаборатории.

Между тем в цирке сменился директор. Как рассказали источники, знакомые с ситуацией, у Виктора Ловкова, который занимал этот пост в течение последнего года, истек срок полномочий. И контракт с ним не продлили. Источники утверждают, что у Ловкова не сложились отношения с художественным руководителем цирка Вячеславом Полуниным. В пресс-службе цирка уклончиво заявили, что бывший директор «не смог поддержать творческую линию развития учреждения».

## В апреле этого года КГИОП признал здание цирка на набережной реки Фонтанки объектом культурного наследия регионального значения

Сейчас должность и. о. директора цирка занимает бывший глава Комитета по спорту Ленобласти Сергей Важенин. Но его контракт истекает в течение месяца. Следующим директором Цирка на Фонтанке станет экс-руководитель Белорусского государственного цирка Татьяна Бондарчук, кандидатуру которой предложил Вячеслав Полунин. Министр культуры РФ Владимир Мединский 8 мая обратился к полномочному представителю президента РФ в Северо-Западном округе с просьбой одобрить ее назначение.

Татьяна Бондарчук – народная артистка Белоруссии. Она руководила Белгосцирком с 1996 года. Однако летом прошлого года она вынуждена была покинуть пост, поскольку генпрокуратура Белоруссии возбудила против нее уголовное дело. Артистку заподозрили в злоупотреблении служебным положением. На данный момент уголовное преследование прекращено.

В пресс-службе цирка сообщили, что Татьяна Бондарчук приглашена, чтобы «помочь цирку уйти в стройку». «У нее

а на закупку мебели, оборудования и реквизита – 1,5%.

Назначение Полунина вызвало недовольство рядовых сотрудников цирка. Около сотни человек минувшим летом писали письмо президенту РФ Владимиру Путину с просьбой уволить худрука, назначенного без конкурса. Работники цирка также обвиняли Вячеслава Полунина в нетрадиционном подходе к развитию учреждения. Министерство культуры парировало: поскольку цирк подведомствен министерству, назначать его руководителя можно было и без конкурса.

Но конфликт до сих пор не исчерпан. Источники сообщили, что худрук уже год у руля, но до сих пор нет понимания, что он будет делать в свете нового репертуара. «Человек работает два месяца за границей – и неделю в Питере. Не принимает никаких решений. Находится в соседнем здании с основным. С работниками не встречается. Люди не знают, что с ними будет завтра», – заключил собеседник «Строительного Еженедельника».

цифра

600 млн

рублей – утвержденная смета ремонта Цирка на Фонтанке

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 5 июня 2014 15.30

Место проведения: Санкт-Петербург, театр «Балтийский дом», 2-й этаж, зал № 1.  
(выставка-семинар «Жилищный проект»)

### ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Государственные жилищные программы и их влияние на рынок недвижимости»

### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Какие госпрограммы по улучшению жилья сегодня существуют? На каких условиях сегодня предоставляются государственные средства на покупку жилья гражданами?
- Нюансы проведения сделок с клиентами, приобретающими жилье в рамках программы господдержки, особенности оформления документов.
- Сроки действия различных государственных жилищных программ.
- Особенности проведения расчетов.
- Дополнительные сложности и риски, возникающие при проведении подобных сделок.
- Плюсы и минусы участия в государственных программах по поддержке приобретения жилья для строительных компаний.

Реклама

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

### УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

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

30.06.2014

Точки роста:  
Красносельский район

Дорожное строительство

Реставрация

Реклама

**2014  
День строителя**

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург  
7 августа 2014 года

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ  
[www.ledoviydvorec.spb.ru](http://www.ledoviydvorec.spb.ru)

Российский Олимп

**Программа праздника:**

- Конкурс детских рисунков «Мои родители – строители»
- Шествие строителей по улицам Санкт-Петербурга. Заезд роллеров. Заезд велосипедистов
- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Награждение лучших строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады
- XI спартакиада строителей «За труд и долголетие»

Генеральный информационный партнер  
**Ктострой**

Официальный информационный партнер  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)  
[ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru)  
(812) 570-30-63  
(812) 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций

Реклама

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

# «Юлмарт» построит четыре центра

**Никита Кулаков** / Ритейлер «Юлмарт» построит в Петербурге четыре логистических центра. Стоимость проекта оценивается в 7 млрд рублей. ➔

Компания «Юлмарт» построит в Петербурге к концу 2015 года четыре логистических центра с зонами выдачи товаров. Объем инвестиций в проект составит 7 млрд рублей. Соглашение между компанией и властями города было подписано в рамках XVIII Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ-2014).

Объекты общей площадью 165 тыс. кв. м появятся вблизи от аэропорта «Пулково» (14,5 тыс. кв. м), на Пискаревском проспекте (14,5 тыс. кв. м), рядом с Мурманским шоссе (13 тыс. кв. м) и в Купчино (центр распределения заказов площадью 61 тыс. кв. м). В «Юлмарте» пояснили, что строительство направлено на расширение ассортимента и оборота компании. В прошлом году ритейлер включил в ассортимент, кроме бытовой техники и электроники, автомобильные, детские и другие товары.

Сейчас доля «Юлмарта» на российском рынке интернет-торговли составляет 10-15%, и в долгосрочной перспективе компания планирует увеличить ее до 30%. В 2013 году торговый оборот «Юлмарта» составил 39,7 млрд рублей. По прогнозу, к концу 2014 года он вырастет до 65 млрд рублей. Основными акционерами «Юлмарта» являются бывшие совладельцы «Ленты» Дмитрий Костыгин и Август Майер (у них 60% компании на двоих), остальные акциями владеют Михаил Васинкевич и Алексей Никитин.

Эксперты рынка заявили, что заявленный проект для логистического сегмента очень крупный. «На сегодняшний день



Сейчас доля «Юлмарта» на российском рынке интернет-торговли составляет 10-15%

ритейлеров, использующих аналогичный объем площадей, в Петербурге нет. Но поскольку «Юлмарт» планирует на треть расширить ассортимент товаров – проект оправдан. Один такой средний центр стоит сегодня около 800 млн рублей», – говорит старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Алексей Пятков. «Несмотря на высокую цену, проект имеет все шансы на успех при обеспечении стоимости товаров ниже,

чем в розничных сетях. В этом случае покупатели поедут и в район кольцевой дороги, если смогут приобрести товар дешевле. Вторым преимуществом магазинов «Юлмарт» является круглосуточный режим работы, в отличие от сетевых магазинов, продающих те же группы товаров», – добавил руководитель отдела консалтинга и оценки компании Maris в ассоциации CBRE Кирилл Акиншин.

За последние два года спрос на рынке складской недвижимости Петербурга воз-

рос. «Средний уровень вакансии – менее 7%. Дефицит площадей в данном сегменте становится все более ощутимым», – констатирует директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков.

В свою очередь, руководящий отдел консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский отмечает, что строительство терминалов в формате built-to-suit становится все более популярным, несмотря на неопределенную экономическую ситуацию, связанную с последними политическими событиями, колебаниями курсов валют, сокращением роста розничного рынка на 5,6%. «Развитие интернет-торговли – один из драйверов этого рынка», – считает Алексей Гулевский.

По данным компании ASTERA, в течение I квартала 2014 года наибольшим спросом у потенциальных арендаторов пользовались складские помещения площадью 1-3 тыс. кв. м – на их долю пришлось 50% заявок. Арендаторами также были востребованы площади 0,5-1 тыс. кв. м (24%). Аренду помещений площадью более 3 тыс. кв. м готовы были рассматривать около 13% от общего числа обратившихся компаний.

«До конца 2014 года ожидается ввод в эксплуатацию семи складских комплексов. В связи с этим объем складских площадей на рынке Петербурга увеличится на 12,2% по сравнению с итоговыми показателями за 2013 год и составит 1,69 млн кв. м», – подсчитали в ASTERA.

## Всё под одной крышей Красиво и правильно!



**МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА**  
ОТДЕЛОЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ  
ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ  
ЭЛЕМЕНТЫ БЕЗОПАСНОСТИ  
ПОДКРОВЕЛЬНЫЕ ПЛЕНКИ  
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ САЙДИНГ  
МАНСАРДНЫЕ ОКНА КРЕПЕЖ  
ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ И ПРОХОДНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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



www.metallprofil.ru

## «Металл Профиль» начал выпуск водосточной системы с увеличенным желобом

В апреле 2014 года компания «Металл Профиль» – лидирующий производитель кровельных и фасадных систем в России – запустила в производство водосточную систему МП «Престиж» D150/100. Новая модификация оснащается желобом с увеличенными диаметром (150 мм вместо традиционных 125 мм) и глубиной (89,5 мм вместо 67,5 мм).

«Водосточная система МП «Престиж» D150/100 была разработана для повышения эффективности водоотвода, что особенно необходимо для районов с большим количеством осадков, – рассказывает Андрей Мальцев, руководитель департамента кровельных систем «Металл Профиль». – Она поможет домовладельцам уберечь фасады своих жилищ от переизбытка воды через желоб при пиковых нагрузках на систему водоотвода».

Новая модификация имеет круглое сечение и включает в себя комплектующие с улуч-



шенными качественными характеристиками. Увеличенная глубина заглушки и резиновый профиль обеспечивают защиту от протекания в течение всего срока службы. Расширенный соединитель желоба повышает прочность и герметичность конструкции в месте соединения. Конструкция замка за счет использования застёжки создаёт удобство при монтаже и возможность многократного использования.

МП «Престиж» производится из «толстого» двустороннего покрытия пластизол

100 мкм/100 мкм. Материал имеет высокий показатель устойчивости к коррозии (Rc4), ультрафиолету и механическим повреждениям. Водосточная система предлагается в широкой гамме цветов, что дает возможность подобрать нужное сочетание с другими элементами здания. Гарантия составляет 10 лет. Большая пропускная способность позволяет применять МП «Престиж» D150/100 на кровлях как частных домов, так и общественных учреждений и производственных строений.



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



## арбитраж

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа** поддержал кассацию Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга на решение апелляционного суда по тяжбе с ООО «Арсенал». В 2005 году с данной организацией был заключен инвестиционный договор на проектирование и строительство торгового комплекса на земельном участке площадью 2665 кв. м на Рябовском шоссе. Однако до 2010 года он так и не был построен, в связи с чем КУГИ расторг договор с компанией. Предприниматели, лишенные земли, пытались в суде взыскать с города более 200 млн рублей убытков из-за нереализации инвестиционного проекта. Решением суда первой инстанции в исковых требованиях было отказано. Однако суд апелляционной инстанции встал на сторону предпринимателей и взыскал с города в их пользу около 172 млн рублей из городской казны. Окружной арбитраж поддержал КУГИ, посчитав требования «Арсенала» необъективными.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** удовлетворил иск Комитета по строительству к ООО «Строй-Инвест». В его рамках чиновники города требовали со строительной организации выплаты 3,7 млн рублей. Данная сумма является неустойкой за нарушение промежуточных и конечных сроков выполнения работ по государственному контракту. Из материалов дела следует, что между сторонами был заключен государственный контракт, в соответствии с условиями которого ответчик обязался выполнить проектные и изыскательские работы в Калининском районе в квартале 46А. Все работы должны были быть завершены до ноября 2012 года, однако до настоящего времени проектная документация в полном объеме подрядчиком так и не была сдана.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** рассмотрел иск ООО «Альянс» к ООО «Лаверна» о признании продленным с 31 мая текущего года на новый 11-месячный срок договора аренды помещений ответчика в Уманском переулке. Одновременно истец обратился с заявлением о принятии обеспечительных мер в виде запрета ответчику, в лице конкурсного управляющего, совершать какие-либо действия с арендой помещений. В обоснование заявленных требований истец ссылался на то, что непринятие обеспечительных мер повлечет за собой причинение значительного ущерба, а также на то, что это может привести к затруднению исполнения судебного акта или сделать невозможным исполнение решения суда. Рассмотрев ходатайство, суд не нашел оснований для его удовлетворения.

➔ **В арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** поступило исковое заявление от ООО «Санкт-Петербургская горно-геологическая компания». В нем организация просит признать себя банкротом. О дате рассмотрения иска пока не сообщается. Известно, что банкротящаяся организация активно занималась строительством жилых объектов на Дальнем Востоке, однако за последние несколько месяцев к компании из Петербурга дальневосточные партнеры подали несколько исков.

# Энергетики пошли на крайние меры

**Максим Еланский / Длительная судебная тяжба компаний «ЭдвансСтрой» и «Инженерный центр ЕЭС» подошла к этапу взаимных банкротств. Энергетические организации для возврата долгов решили прибегнуть к крайним судебным мерам воздействия друг на друга.**

Компания «Инженерный центр ЕЭС», являющаяся одной из крупных частных инжиниринговых компаний России, направила 15 мая в арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск к ООО «ЭдвансСтрой» (входит в ГК «КЭР»). В его рамках организация потребовала признать ответчика банкротом из-за долга в 175 млн рублей. Данная денежная сумма является неустойкой за срыв сроков подрядных работ.

В материалах дела поясняется, что в марте 2010 года ИЦ ЕЭС (генподрядчик) и «ЭдвансСтрой» (подрядчик) заключили договор, согласно которому подрядчик в течение года должен был за 328 млн рублей провести реконструкцию высоковольтных сетей участка ВЛ 330 кВ Юго-Западная – Новгородская. Однако работы были завершены с опозданием на 540 дней. В связи со срывом сроков в 2012 году ИЦ ЕЭС через третейский суд потребовал от подрядчика выплаты неустойки в 300 млн рублей. «ЭдвансСтрой» не согласился с таким размером выплат и в прошлом году, также через третейский суд, смог добиться снижения штрафа до 175 млн рублей. Однако неустойка так и не была выплачена ответчику, после чего дело уже перешло в арбитражный суд и в настоящее время подступило к этапу предбанкротного производства.

Между тем, как отмечают представители ГК «КЭР», также в 2012 году «ЭдвансСтрой» выдвигал к ИЦ ЕЭС свой иск в 44 млн рублей за неоплату инженерным центром проведенных подрядчиком работ. Так как денежные средства так и не были выплачены, в арбитражный суд Москвы в марте текущего года был подан иск о банкротстве ИЦ ЕЭС, а сумма исковых требований была снижена до 25 млн рублей. Правда, на сегодняшний день данный долг уже погашен, и заявление о банкротстве рассматриваться не будет. Сам



Энергетические компании довольно часто судятся между собой в арбитражных судах

«ЭдвансСтрой» также банкротиться не собирается: компания попытается снизить размеры начисленной неустойки.

По словам старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, по всей видимости, энергетические организации для возврата долгов решили прибегнуть к крайним судебным мерам воздействиям друг на друга. Данный прием бывает достаточно эффективен, если компании имеют серьезную деловую репутацию.

«И «ЭдвансСтрой», и «Инженерный центр ЕЭС» известны на рынке, и вряд ли в принудительном порядке захотят уйти с рынка. Правда, юристам «ЭдвансСтроя» будет достаточно трудно снизить сумму

неустойки, так как принцип ее начисления 0,1% в день был прописан договором и стандартен для деловой практики российского бизнеса. Уменьшить размеры неустойки компания сможет, если докажет, что завершению работ на объекте мешали непреодолимые препятствия».

Эксперт добавляет, что энергетические компании довольно часто судятся между собой в арбитражных судах. Особенность данной тяжбы – в том, что она длится довольно долго, но до последнего времени проходила в пассивном режиме. По всей видимости, одной из сторон было принято решение о более активном ведении процесса – и второй стороне пришлось подхватить заданный темп.

## тендеры

➔ **ОАО «Ленэнерго» объявило о конкурсе** по выбору компании для реконструкции сетей 35 кВ в районе СПб ГБУЗ «Городская больница № 40» в Сестрорецке. Стоимость работ оценивается заказчиком в 68,6 млн рублей. Гарантийный период на оборудование должен составлять не менее 60 месяцев. Заявки на конкурс принимаются по 16 июня, выберут подрядчика 15 июля.

➔ **Компания «Дорожник СПб» стала подрядчиком** на восстановление благоустройства в Приморском парке Победы. Цена контракта, по данным сайта госзакупок, составила 60,1 млн рублей против стартовых 64 млн. Заказчик – ОАО «Санкт-Петербургские Электрические сети». Фронт работ протянулся вдоль Батарейной дороги от улицы Рюхина на Крестовском острове.

В обязательства по контракту входит восстановление асфальтового покрытия существующих дорог на всю их ширину, площади по всей ширине, восстановление дерновых бровок дорог. Проект следует выполнить на основании задания КГИОП. Срок окончания работ – не позднее 30 сентября 2014 года.

➔ **Управляющий оператор аэропорта Пулково** – компания «Воздушные ворота Северной столицы» – объявил об итогах конкурса по выбору подрядчика строительства базы технического обслуживания. В здании будут обустроены гаражи, пункты заправки топливом, столовая на 200 посадочных мест и т. д. Максимальная стоимость работ оценивалась заказчиком в 1 млрд рублей. Аванс за работу составит 500 млн рублей. Из итогового про-

токола следует, что на конкурс подали заявки девять компаний. Исполнителем тендера названа компания «СУ-288», предложившая цену в 948 млн рублей. По условиям контракта завершить строительство компания будет обязана до 31 марта 2015 года.

➔ **Комитет по государственному заказу правительства Петербурга** заново объявил конкурс на текущий ремонт дорог, как следует из материалов сайта госзакупок. В документации сказано, что в программу ремонта дорог на нынешний год всего включено 234 адреса. Так, планируется ремонт Потемкинской улицы от набережной Робеспьера до Кировой улицы, Малой Конюшенной от Шведского переулка до Невского проспекта, Апраксина переулка от Садовой улицы до набережной Фонтанки,

Большого проспекта Васильевского острова от 1-й линии до Наличной улицы, нечетной стороны набережной Карповки от Аптекарской набережной до Барочной улицы. Общая сумма стоимости 14 тендеров составляет 2,8 млрд рублей.

➔ **СПБ ГУДП «Центр» подвел итоги конкурса** по выбору поставщика асфальтобетонной смеси. Предложенная заказчиком стоимость контракта составляла 202 млн рублей. По итогам вскрытия конвертов было принято решение распределить заказ между четырьмя компаниями. Предполагается, что ООО «Асфальтобетонный завод № 1» поставит на нужды городу 26,2 тыс. т смеси, ЗАО «АБЗ «Магистраль» – 19,5 тыс. т, ОАО «ГСК» – 12,7 тыс. т, ЗАО «Беатон» – 9 тыс. т.

интервью

## Андрей Липатов: «На реализацию инновационных решений в энергетике нужно привлекать местные компании»

Андрей Липатов, генеральный директор холдинга «Теплоком» и руководитель экспертной секции «Финансирование в энергосбережении» Консультативного совета при председателе Комитета по энергетике Госдумы РФ, в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горборуковой высказал свою точку зрения на причины, тормозящие развитие инноваций в российской энергетике.

– Насколько российская энергетическая отрасль в принципе восприимчива к инновациям?

– На мой взгляд, энергетика должна стремиться не к инновациям ради инноваций, а к тому, чтобы ресурс был легко доступен и не стоил дорого. Просто кого-то чем-то удивлять сегодня бессмысленно: России нужны инновации не столько в производстве и продукте, сколько в организации и управлении. Энергетическое планирование государства должно быть частью экономической стратегии – и обязательно сочетаться со стратегией развития производственной сферы. Должен существовать орган, который собирает информацию о планах энергетической модернизации всех предприятий и компаний, а они в свою очередь должны получать от него обратную связь. Так, если вы пытаетесь развернуть или расширить какое-нибудь производство, вы должны четко понимать, что легко получите все необходимые ресурсы: воду, электричество, газ. Причем это не должно быть для вас платным. Огромные суммы, которые сейчас приходится платить за дополнительные дополнительные мощности, останавливают развитие и расширение производства. Бизнес мыслит альтернативами: зачем платить за мощность миллионы, а то и сотни миллионов рублей, если за эту сумму можно нанять субподрядную организацию или производить вообще за пределами России, при этом транспортные издержки, логистика окажутся ниже, чем организация производства в нашей стране.

– Значит ли это, что подключение к электрическим сетям должно стать легким, быстрым и бесплатным?

– Именно так. Но сегодня дела обстоят по-другому: мы платим за подключение и потом платим за потребление. Представьте себе: строится ресторан, а жители уже начинают платить за то, что они будут в нем когда-нибудь есть. Это неправильно. Ресурсоснабжающие организации должны конкурировать за клиентов, и подключение новых абонентов к ресурсам должно быть их собственными инвестициями. Но все привыкли, что это значительная часть дохода, от которой тяжело отказаться. В итоге заложником интересов РСО становится потребитель. И деньги, которые сегодня будут потрачены на подключение, он уже не сможет инвестировать в модернизацию производства, в свое развитие. Решение этого противоречия может осуществиться только на государственном уровне. Уверен, оно стало бы прорывом для бизнеса, экономика государства вос-



приняла бы это очень позитивно в долгосрочном периоде. С одной стороны, мы бы одномоментно «просели» с точки зрения доходов, но в стратегии мы бы выиграли. Поскольку издержки на подключение перестали бы ложиться в основу издержек на конечный продукт. Но сегодня РСО не готовы отказаться от этого дохода, и государство в данном случае могло бы взять на себя, во-первых, само бремя затрат на подключение, но, главное, справедливую оценку стоимости этих подключений.

– Реально ли внедрение в отечественную энергетику альтернативных источников энергии?

– Что касается альтернативной энергетики, например, преобразования солнечного излучения или силы ветра в электроэнергию и тепло, то нужно понимать, что стоимость формируется не столько производством элементов, сколько их обслуживанием. И когда в наших сегодняшних условиях стали считать экономический эффект альтернативной энергетики, оказалось, что она дороже, чем стоимость традиционного электричества. И дешева лишь та, что может быть использована не на производстве, а в мелких процессах, таких как освещение, светофоры, кондиционирование.

Инновации, в будущее которых я верю, это беспроводная передача электроэнергии. В это инновационное направление

должны инвестировать ресурсоснабжающие организации, потому что сегодня именно у них огромные издержки на подключение, содержание сетей, на ремонт в случае аварий. А при беспроводной технологии ситуация обрыва проводов нивелируется: при восстановлении энергоснабжения регионов после аварий не нужно тянуть провода – просто поставил ушки с принимающими и передающими устройствами, и электричество появилось на следующий день. Таким образом решается глобальная проблема, но... рушится целый бизнес: производители сетей, оборудования, сервиса. Я считаю, что мы должны идти на эти жертвы.

– А как быть насчет инноваций в теплоэнергетике, водоснабжении?

– В теплоэнергетике нет задачи кого-то удивить, хорошо бы ее восстановить. Сегодня это решается по нескольким направлениям. Первое – модернизация сетей, замена труб на новые. Второе – модернизация котельных: строительство полностью автоматизированных объектов с системой диагностики и удаленным управлением. Третье – качество топлива, которое используется на котельных. От этого во многом зависит КПД самого котельного оборудования. Следующий этап – организация систем диспетчеризации. Это будет большой прорыв для нашей теплоэнергетической системы.

Что касается водоснабжения, то здесь тоже все очевидно: нужны современные трубы, должна быть организована фильтрация воды. Водоканал должен обеспечить весь цикл поставки – от источника до «стакана» воды.

– Вы сказали, что новые технологии ругают устоявшийся бизнес. Как быть с этим?

– Новые технологии встречают сопротивление, потому что далеко не всем выгодны прорывы и инновации, которые облегчают жизнь потребителей и снижают бремя платежей. Вспомним историю двигателя внутреннего сгорания на рапсовом масле. Или вечную лампочку, патент на которую выкупила и спрятала корпорация «Сименс». То, что рушит устоявшийся бизнес, кому-то невыгодно. Поэтому либо мы согласимся с переходом на новые технологии, либо это будет происходить революционно: люди будут возмущаться, что их заставляют пользоваться дорогими ресурсами, социальная агрессия будет накапливаться, а затем выльется в форме социального взрыва. Но зачем давать повод? Выступим лидерами в этой области, покажем, какие есть альтернативы!

Например, поскольку сегодня в Крыму строится все заново, давайте сделаем правильный энергоаудит всех объектов, напишем правильную энергетическую стратегию, определим, какие производства должны находиться или не находиться там, определим зоны рекреации и одновременно рассчитаем объемы мощности всех РСО. Почему бы не построить на территории Крыма АЭС? И провести современные дешевые сети передачи электричества? Весь мир признает, что атомная энергетика – одна из самых безопасных и самая дешевая. И Россия – признанный лидер. В Крыму появится дешевая электроэнергия, это привлечет производителей, появятся рабочие места.

Существует предвзятое мнение, что российские компании не способны справиться со сложнейшими задачами. Меня удивляет порой, что на реализацию крупных проектов в тепло-, водоэнергетике не привлекают местные компании. А на самом деле иностранцы удивляются нашим продуктам, изобретениям, научной и инженерной мысли – и готовы перенимать у нас опыт. Например, вычислители ВКТ-7, ВКТ-9, которые мы сегодня разрабатываем, производим и продаем, принимаются компанией ITRON и активно используются в ее проектах в России. Диспетчерская программа ITRON была полностью переработана нашими специалистами под задачи тепловой энергетике.

Депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга на прошлой неделе приняли в третьем чтении бюджет города на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на пресс-службу парламента. Как уточняется в сообщении, в поддержку документа проголосовали 33 народных избранника из 50. По словам председателя Вячеслава Макарова, общий объем доходов городской казны в 2014 году в итоговом варианте закона составил 409,1 млрд рублей, расходы увеличились до 471,9 млрд рублей. Рост расходов связан прежде всего с дополнительным финансированием программ развития дорожной сети и социальной инфраструктуры. Так, в окончательной редакции бюджета предусмотрено увеличение ассигнований на строительство транспортной развязки в районе Поклонной горы на 1,1 млрд рублей, строительство транспортной развязки в районе железнодорожной станции Репино на 1,4 млрд рублей, а также строительство путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом на 2 млрд рублей.

Компания SRV опубликовала отчет о финансовых показателях в I квартале 2014 года. Согласно данным отчетности, выручка концерна SRV в I квартале 2014 года составила 138,5 млн EUR, при этом операционная прибыль увеличилась на 269,2%, достигнув 4,4 млн EUR (1,2 млн в I квартале 2013 года). Прибыль до налогообложения увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2013 года на 208,2% и составила 2,2 млн EUR. Портфель заказов концерна вырос на 21% и в конце марта 2014 года составлял 880 млн EUR (727 млн в I квартале 2013 года). Отмечается сокращение операционных убытков в международной деятельности концерна (преимущественно в России), связанное с применением мер по снижению затрат. Выручка от международных операций в первом квартале составила 14 млн EUR.

Ожидания по финансовым показателям концерна за весь 2014 год остаются прежними: выручка компании планируется в соответствии с прошлогодним уровнем (680 млн EUR), а прибыль до налогообложения составит порядка 20 млн EUR (22,8 млн в 2013 году).

«Несмотря на рост тревожности вокруг экономической ситуации, мы очень довольны результатами развития российских проектов SRV в начале 2014 года», — комментирует президент концерна SRV Юкка Хиенонен. — «Строительство флагманского на сегодняшний день проекта «Охта Молл» идет в четком соответствии с заявленными сроками, и наш стратегический фокус на развитии торговых проектов в Москве и Петербурге демонстрирует свою успешность». В данный момент концерн SRV в эксклюзивном партнерстве с агентством JLL ведет активную лизинговую кампанию проекта ТРЦ «Охта Молл», открытие которого состоится весной 2016 года.

# Труба в обход траншеи

Екатерина Костина / Бестраншейный способ прокладки трубопроводов является одним из самых экономически выгодных при создании инженерных коммуникаций. По мнению аналитиков, он позволяет экономить до 30% средств. Однако специалисты предупреждают о повышенных рисках, которые возникают при использовании этой технологии.

Специалисты ГУП «ТЭК СПб» рассказали, что основными способами прокладки тепловых сетей в Санкт-Петербурге являются канальный и бесканальный. В Санкт-Петербурге доля бесканальной прокладки достигает 63%, так как этот способ является наиболее дешевым. Однако и канальная, и бесканальная прокладка осуществляются с помощью открытия траншей, в которые укладываются трубопроводы. Другой важный способ создания инженерных коммуникаций является закрытым, то есть бестраншейным. Сюда относятся методы продавливания, горизонтального бурения свай и др.

По словам Андрея Жеребцова, руководителя аналитического отдела компании «Пеноплэкс СПб», в Петербурге применяются оба метода производства работ, в зависимости от инженерно-геологических условий, а также их стесненности из-за существующей застройки.

## Обойтись без канала

Андрей Жеребцов пояснил, что при бестраншейной прокладке инженерных коммуникаций минимизируются объемы земляных работ, ускоряется срок строительства, но требуется применение специального оборудования для вдавливания или горизонтального бурения свай. В городской среде данный способ чаще всего применяется при устройстве инженерных коммуникаций сквозь дорожные насыпи или под существующей застройкой.

По словам специалиста, основные трудности при бестраншейной прокладке связаны с необходимостью применения специального оборудования, вероятностью остановки работ в связи с наличием в толще грунта неизвестных объектов (старых фундаментов, металлических каркасов и пр., то есть предметов, мешающих дальнейшей проходке), возможной погрешностью и отклонением при горизонтальной проходке, сложностями при прокладке трубопроводов большого диаметра.

«Данный способ применять экономически выгодно при наличии требуемого оборудования. Значительно снижается объем земляных работ, уменьшаются сроки строительства», — уверен Андрей Жеребцов.

В свою очередь, Андрей Шолохов, первый заместитель генерального директора ООО «СтройКоммТехнология», считает, что использование метода горизонтального направленного бурения по сравнению с траншейным методом сокращает сроки



Бестраншейный способ прокладки инженерных сетей не подходит для создания магистральных сетей центрального отопления диаметром 500 мм и больше

строительства от 2 до 20 раз, снижает затраты на благоустройство территории после проведения работ, оказывает минимальное воздействие на экологию, сохраняет ландшафт территории. По его словам, технология позволяет производить прокладку стальных и полимерных трубопроводов на расстоянии до 3 км, при этом диаметр прокладываемого трубопровода составляет до 1500 мм.

Основной трудностью, с которой сталкиваются организации при прокладке трубопровода бестраншейным способом, по мнению Андрея Шолохова, является отсутствие качественных проектов, которые бы отражали действительное положение уже существующих сетей и коммуникаций, попадающих в зону производства работ.

## Технологический «прокол»

В ГУП «ТЭК СПб» рассказали, что особенностью бестраншейного способа является возможность сохранения наружного благоустройства при прокладке трубопроводов. Но его использование в городской черте ограничено многими факторами. «Главный из них — это отсутствие точности при организации проколов грунта. В практике встречались случаи, когда вход и выход прокола различались один от другого на 6 м. Кроме того, городское

подземное пространство насыщено коммуникациями. Поэтому при проколах грунта существует повышенный риск повреждения подземных сетей», — прокомментировали специалисты ГУП «ТЭК СПб».

Они констатировали, что на сегодняшний день технология больше подходит для прокладки сетей небольшого диаметра: электрокабеля, гибкого водопровода, — но не магистральных сетей центрального отопления диаметром 500 мм и больше.

В итоге технология бестраншейной прокладки используется ГУП «ТЭК СПб» в редких случаях, когда необходимо выполнить переход сети под автодорожной магистралью или железной дорогой. Предприятие не имеет собственных ресурсов для выполнения данных работ, и в случае необходимости привлекает частных подрядчиков.

## Насыщенный рынок

По мнению Андрея Жеребцова, бестраншейной прокладкой трубопроводов может заниматься любая подрядная организация, имеющая все необходимые допуски на производство земляных работ и требуемое оборудование (установки для горизонтального и наклонного бурения или продавливания). «В основной массе попадают узкоспециализированные компании, такие как ООО «Комплексные буровые решения» или «ТехноСтрой», но оборудование для горизонтального и наклонного бурения не является дефицитом для крупных строительных компаний», — прокомментировал специалист.

Андрей Шолохов, первый заместитель генерального директора ООО «СтройКоммТехнология», насчитал в Петербурге около 50 компаний, специализирующихся на бестраншейных технологиях. Среди наиболее крупных он назвал ЗАО «СМУ-303», ООО «Навигатор-СБС», ООО «Сеть-строй», ООО «Петербургская буровая компания», ООО «СтройКоммТехнология».

По информации ГУП «ТЭК СПб», одним из основных производителей прокладки трубопроводов бестраншейным способом в городе на Неве является компания «Навигатор-СБС».

## МНЕНИЕ



Андрей Шолохов, первый заместитель генерального директора ООО «СтройКоммТехнология»:

— В Петербурге при создании трубопроводов особенно распространены метод горизонтального направленного бурения и метод горизонтально-шнекового бурения. При прокладке коммуникаций значительного диаметра применяется микротоннелирование. При реконструкции трубопроводов применяются следующие технологии: разрушение старого трубопровода с протяжкой в него нового большего диаметра, или без разрушения с протяжкой нового меньшего диаметра, санация методом введения в старый трубопровод синтетического чулка. По моему мнению, быстро и качественно реализованный проект всегда выгоден, а применение бестраншейных технологий помогает существенно сократить сроки производства работ.

тарифы

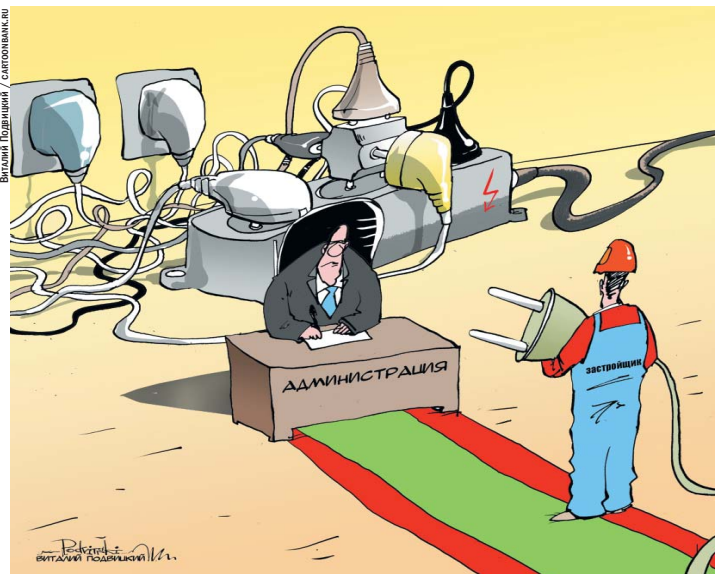
# Сетевая надбавка

**Лидия Горбуравова** / ОАО «Ленэнерго» заявило о применении нового метода расчета стоимости присоединения к сетям для застройщиков. Раньше тариф на технологическое присоединение, который взимался с инвестора, лишь частично покрывал расходы на создание сетевой инфраструктуры. Теперь застройщик обязан будет заплатить за весь спектр услуг, связанный с подключением. ➔

Участники строительного рынка настороженно относятся к данному нововведению, прогнозируя рост цен на квадратный метр.

В ОАО «Ленэнерго» газете «Строительный Еженедельник» пояснили, что ранее финансирование работ по технологическому присоединению к сетям объектов нелюбимых заявителей осуществлялось за счет платы по договорам технологического присоединения, которая лишь частично покрывала расходы на создание необходимой сетевой инфраструктуры. В итоге дефицит финансирования возмещался в том числе за счет тарифа на передачу электрической энергии, который оплачивают все существующие потребители. «Кроме того, учитывая убыточность деятельности по технологическому присоединению, у «Ленэнерго» происходило накопление не обеспеченных финансированием обязательств и просрочек исполнения договоров. Сейчас регулятор позволяет использовать новую методику расчета стоимости присоединения к электросетям для нелюбимых заявителей, например, коммерческих строительных проектов. Теперь, помимо тарифа на подключение к сетям, заявитель оплачивает всю стоимость работ, необходимых для присоединения его объекта к сетям, – строительство кабельных линий или трансформаторных подстанций. Таким образом, сетевая компания имеет возможность заключать договоры с платой, покрывающей полную стоимость технологического присоединения, что позволяет снизить нагрузку на тариф на передачу», – прокомментировали в пресс-службе ОАО «Ленэнерго».

В свою очередь, Андрей Сорочинский, генеральный директор ОАО «Ленэнерго», отметил, что считает обоснованным внедрение регулятором возможности применения новой методики расчета. «Это социальная справедливость в действии. Жители



для застройщиков «в соответствие с фактической стоимостью затрат позволяют сетевой компании обеспечить своевременное выполнение обязательств по присоединению».

Впрочем, представители строительного рынка не согласны с таким утверждением.

«В заявлении ОАО «Ленэнерго» есть определенное лукавство, потому что, без сомнения, любое увеличение платы за присоединение к сетям так или иначе будет влиять на стоимость недвижимости и ляжет на плечи конечного потребителя, – считает Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб».

Предложения, которые инициирует энергокомпания, безусловно, позитивно скажутся на рынке, так как они способствуют сокращению дефицита электрических мощностей и прозрачности схем присоединения застройщика», – уточнил он.

В противовес ему Константин Анисимов, руководитель проекта O2 Development, уверен, что с переходом на новый метод расчета стоимости присоединения к сетям ОАО «Ленэнерго» объекты несомненно прибавят в себестоимости строительства. «Соответственно увеличится и цена квадратного метра для конечных покупателей. Думаю, увеличение превзойдет озвученные ОАО «Ленэнерго» полтора процента. Как говорит сама энергетическая компания – каждый случай индивидуален, то есть увеличение может оказаться как полтора, так и три процента», – прокомментировал он.

По поводу планов энергомонополиста по снижению тарифа на передачу Константин Анисимов отметил, что это могло бы стать логичным шагом, поскольку теперь стоимость строительства кабельных линий и трансформаторных подстанций не будет «включаться» в тариф. «Однако недавнее повышение тарифа, которое обеспокоило строительное сообщество, говорит о том, что это, скорее всего, просто популистское заявление. Не думаю, что переход на новую схему расчета отразится на скорости присоединения к сетям», – заключил он.

цифра

## на 100-150

тыс. рублей в среднем может вырасти цена квартиры после смены тарифа на присоединение к сетям ОАО «Ленэнерго»

## Любое увеличение платы за присоединение к сетям так или иначе будет влиять на стоимость недвижимости

города больше не будут оплачивать в своих счетах на электроэнергию подключение к сетям коммерческих проектов, прибыль от которых получает узкий круг инвесторов», – добавил он.

Специалисты ОАО «Ленэнерго» уверены, что увеличение стоимости присоединения к сетям проектов в области жилищного строительства не окажет влияния на конечную стоимость жилья и прогнозируют рост стоимости квадратного метра не более чем на 1,5%. «Средняя рыночная стоимость квадратного метра в Петербурге составляет 80-90 тыс. рублей. При ставке даже в 50 тыс. рублей за 1 кВт присоединение 1 квадратного метра обойдется девелоперам лишь в 1200 рублей. То есть доля платы за присоединение к электросетям в стоимости квадратного метра составит 1,5%. А средняя прибыль девелоперов с квадратного метра, по оценкам экспертов, – 18-25 тыс. рублей», – пояснили в ОАО «Ленэнерго» свою точку зрения.

Более того, по мнению энергомонополиста, приведение платы за техприсоеди-

Он прогнозирует увеличение стоимости квадратного метра на несколько тысяч рублей, и по его расчетам, в среднем, цена квартиры может вырасти на 100-150 тыс. рублей.

Также он считает, что повышение платы за присоединение не повлияет на ускорение сроков подключения строительных объектов к электрическим сетям. «Может быть, изменения произойдут в отношении точечной застройки, которая связана с минимальной реконструкцией инженерной инфраструктуры. А все, что касается комплексного развития территорий, выхода на новые объемы строительства, то это привязано к планам ОАО «Ленэнерго», которые уже утверждены на пятилетний период», – добавил Алексей Белоусов.

Иную точку зрения высказал Лев Марголин, директор по строительству Mirland Development Corporation, который считает, что любые правила игры, четко определенные и выполняемые участниками рынка, особенно таким важным, как ОАО «Ленэнерго», необыкновенно значи-

АСН инфо

НОВОСТИ

➔ **ОАО «ЛОЭСК» продолжает разработку схем перспективного развития электрических сетей населенных пунктов Ленинградской области, находящихся в зоне ответственности компании, сообщает asninfo.ru.** Так, в течение 2014 года планируется разработка схем перспективного развития электросетей Шлиссельбургского, Кингисеппского и Сосновоборского городских поселений. Также продолжается разработка схем Выборгского и Волховского городских поселений Ленобласти. В 2013 году были разработаны схемы развития электрических сетей 0,38-6-10 кВ Гатчинского городского поселения, Каменногорского и Приморского городских поселений Выборгского района.

Генеральный директор ОАО «ЛОЭСК» Вадим Малый отметил, что разработка схем перспективного развития сетей осуществляется с целью подготовки объектной базы для перехода на долгосрочное планирование реконструкции и нового строительства энергообъектов в зоне ответственности компании.

➔ **Совет директоров ОАО «Ленэнерго» принял решение** рекомендовать акционерам на годовом собрании принять решение направить большую часть прибыли компании за 2013 год на развитие электросетевого комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области, передает asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу энергетической компании.

В сообщении уточняется, что совет директоров рекомендовал акционерам на годовом собрании принять решение выплатить дивиденды по итогам 2013 года в размере 25%, в том числе по обыкновенным акциям ОАО «Ленэнерго» в размере 15% от чистой прибыли компании и по привилегированным – 0,4556 рубля на одну акцию, что составляет 10% от чистой прибыли компании.

На выплату дивидендов за 2013 год рекомендовано направить 106,229 млн рублей, на развитие – 318,637 млн рублей. Чистая прибыль ОАО «Ленэнерго» за 2013 год составила 424,867 млн рублей.

➔ **ООО «Петербургтеплоэнерго» демонтировало последнюю** дымовую трубу старой котельной, расположенной на набережной канала Грибоедова, 8/1, лит. Б, передает asninfo.ru. Этот объект высотой 28 м – последняя из 100 дымовых труб, которые были демонтированы ООО «Петербургтеплоэнерго» в центре Петербурга.

Как уточняется в сообщении, указанный объект был закрыт в конце отопительного сезона 2013-2014 для технического перевооружения в ходе реализации программы по модернизации систем теплоснабжения Центрального и Адмиралтейского районов Петербурга, которую реализует ООО «Петербургтеплоэнерго» в рамках договора о сотрудничестве между городом и ОАО «Газпром».

➔ **Водоканал Санкт-Петербурга потратит на капремонт** оборудования комплекса обработки осадка на Северной и Центральной станциях аэрации 264,3 млн рублей, сообщает сайт asninfo.ru. Выбор исполнителя произведен в формате закупки у единственного поставщика. Заказчик – дирекция водоотведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», подрядчик – ООО «ЛЭР-ТУРБО». Все работы должны быть завершены до 31 декабря 2016 года.

ИННОВАЦИИ

# Энергетикам в новинку

**Екатерина Костина** / Инновации в энергетике открывают большие возможности. Но новинки намного дороже аналоговых технологий и материалов. Кроме того, потенциальные потребители, например электросетевые компании, обладают недостаточной информацией об инновационных продуктах и реальных преимуществах их применения. ➔

В Холдинге «Теплоком» констатировали, что в прошлом году рынок энергосбережения России был оценен, с учетом строительных работ, в сумму примерно 28 трлн рублей. Эту емкость рынка можно «закрыть» гораздо дешевле, в том числе благодаря новым технологиям, отмечают в компании.

Нияз Магдеев, заместитель главного инженера по техническому развитию и инновациям ОАО «Ленэнерго», считает, что инновации в энергетической сфере представляют собой не только новые технические, но еще и организационные решения, свежие методические подходы – по сути это все то, что ранее не применялось в плане идей, научно-технических разработок. «Для нашей компании в первую очередь речь идет о НИОКР (научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки), в рамках которых по нашему заказу профильные организации и НИИ разрабатывают, а производственные компании создают различные образцы оборудования, техники», – отметил он.

Екатерина Шишко, аналитик «Инвесткафе», упоминает, что в электроэнергетике под инновациями понимается использование, например, технологии Smart Grid, применяющейся к сетевой инфраструктуре и позволяющей автоматически перераспределять нагрузку и сети. В генерации инновационными считаются альтернативные источники энергии: использование биотоплива, малые ГЭС, ветрогенерирующие установки, солнечные панели.

В свою очередь, Анастасия Соколович, инвестиционный аналитик, экономист Рейтингового информационного агентства «Константин», также одной из передовых технологий в энергетике считает Smart City. По ее словам, объединение «умных» и эко-



Фото: Елена Воронцова

С каждым годом появляется все больше вариантов для экономного и эффективного использования электроэнергии

логических технологий в единое целое позволяет сделать процессы их функционирования энергоэффективными и емкими.

Нияз Магдеев пояснил, что инновационное оборудование и материалы, как правило, имеют высокую стоимость по сравнению с «обычными» или кажутся слишком дорогими. Более того, потенциальные потребители (электросетевые компании и т. д.) обладают недостаточной информацией об инновационных продуктах и реальных преимуществах их применения, не имеют опыта эксплуатации. Ряд инновационных продуктов сочетают в себе функционал нескольких «обычных» продуктов, и оценить их преимущества на первый взгляд достаточно сложно.

Екатерина Шишко также подтвердила, что капитальные затраты на продвижение альтернативных источников энергии зави-

сят от различных факторов, однако, как правило, на возведение 1 кВт солнечной электростанции инвестор затратит порядка 113-115 тыс. рублей. Стоимость строительства парогазовой установки (на ТЭС) составляет 1-2 тыс. USD за 1 кВт, пеллетного блока – более 2 тыс. USD за 1 кВт. При этом важным преимуществом альтернативных источников энергии является то, что они более экологичны, чем традиционные, к тому же для них не требуется использование невозобновляемого топлива.

Нияз Магдеев рассказал об общих проблемах: ими являются существенные потери в распределительных сетях (8,26% в ОАО «Россети» против 7,5% в зарубежных компаниях) и магистральных сетях (4,28% против 3,5% соответственно), а также высокая доля устаревшего обо-

## МНЕНИЕ



**Екатерина Шишко, аналитик «Инвесткафе»:**

– В России, по сравнению с западными странами, интенсивность использования инноваций в энергетике находится на невысоком уровне. Особенно ярко данная тенденция отставания проявилась после реформы сектора и кризисного 2008 года. По этому аспекту можно сказать, что Петербург и Ленинградская область находятся на среднероссийском уровне. Препятствием к внедрению серьезных нововведений в энергосистему России, прежде всего, является несовершенство нужной законодательной базы. К тому же приоритетным направлением компаний пока является модернизация существующих основных фондов, а не инновационная деятельность – частных инвесторов, готовых вкладывать значительные средства в российскую электроэнергетику, пока нет.

родования. По его словам, вектор на применение инновационных технологий в электросетевом комплексе определен Энергетической стратегией России до 2030 года и Стратегией развития электросетевого комплекса РФ.

«Единая техническая политика ОАО «Россети» в электросетевом комплексе направлена на применение инновационного оборудования на подстанциях и линиях электропередачи и на создание нового оборудования. Барьером, сдерживающим применение инноваций в электроэнергетике, является недостаточное развитие научно-технологической инфраструктуры для исследований и разработок, отставание по ряду направлений от зарубежных компаний, применение традиционных методов экономической оценки инвестиционных проектов», – пояснил господин Магдеев.

## Светодиоды в действии

**Екатерина Костина** / Светодиоды являются одним из инновационных продуктов в современной энергетике. По мнению экспертов, они значительно сокращают потребление электроэнергии, долговечны, а главное, снижают объем затрат на их обслуживание.

Алексей Мохнаткин, генеральный директор ЗАО «Светлана-Оптоэлектроника» (входит в ОАО «ИНТЕР РАО Светодиодные Системы»), рассказал, что более 10 электростанций Группы «Интер РАО» оборудованы светодиодными светильниками, что позволило сократить потребление электроэнергии для собственных нужд в части освещения в четыре раза. По его словам, на разных станциях экономия электроэнергии составляет 10-15%. Таким образом, меха-

низм окупаемости этих инвестиций состоит не только в их возврате, но и в сокращении расходов на обслуживание. По его словам, светодиоды по праву считаются самыми перспективными источниками света. Они обладают важными преимуществами по сравнению с традиционными светотехническими приборами: высоким уровнем энергоэффективности (экономичнее ламп накаливания в 8-10 раз, люминесцентных – в 2-4 раза) и экологических параметров, гарантированной надежностью, долгим сроком службы. Кроме этого, светодиоды отличаются высокой устойчивостью к механическим нагрузкам, способностью работать в широком диапазоне температур, хорошей совместимостью с сенсорными и микропроцессорными системами управления.

Михаил Курицын, заместитель директора по перспективному развитию СПб ГУП «Ленсвет», констатировал, что инновационные технологии и новые решения в светотехнике диктуют определенные правила игры на рынке осветительного оборудования. Он отметил, что с каждым годом появляется все больше вариантов для экономного и эффективного использования электроэнергии. «Диапазон стоимости светодиодных светильников, зависящей от их мощности, компонентов и конструктивных особенностей, огромен. Однако мы видим четкую тенденцию к снижению цен. Если еще три года назад светодиодный светильник обходился в сумму от 20 тыс. рублей, сегодня на замену самых простых натриевых ламп мощностью 70 Вт можно подобрать светильник стоимостью

порядка 8-12 тыс. рублей, это в два-три раза дороже натриевых светильников. Полноценную замену более мощным лампам, например, 250 Вт, найти сложнее: разница в стоимости источников света значительнее, а экономия мощности составляет всего около 20-25%. В любом случае, мы ориентируемся на срок окупаемости шесть-семь лет. А с учетом того, что срок службы светодиодов по заявлениям производителей составляет 50 тыс. часов, а это 12 лет, мы понимаем, что инвестиции в это оборудование себя оправдают», – прокомментировал господин Курицын. Он отметил, что сегодня в Петербурге светодиодное освещение установлено уже по 30 адресам. До конца года современные светильники появятся еще на 30 объектах:

## МНЕНИЕ



**Петр ГУМЕНЮК, директор филиала «Северо-Западная ТЭС» ОАО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация»:**

– Когда в 2000 году была введена в эксплуатацию Северо-Западная ТЭС, это был абсолютно инновационный проект, который готовился не один год. В итоге наша станция стала первой в России электростанцией с парогазовым циклом. За время эксплуатации она показала себя как высокоэкономичное и экологичное производство, теперь наш опыт строительства и эксплуатации используют коллеги с других тепловых электростанций.

в садах, парках и внутри кварталов. В 2014 году запланирована замена существующих светильников на светодиодные на 35 улицах с низкой интенсивностью движения. Проектируется освещение с применением светодиодного оборудования в кварталах и скверах в количестве 9 тыс.

светильников. А в перспективе с 2015 до 2021 года, в рамках утвержденных долгосрочных программ, планируется установить более 110 тыс. светодиодных светильников, это составит примерно 50% от общего количества существующих светильников с натриевыми лампами.

# Нагретый рынок

**Ирина Ахматова** / Рынок теплоизоляционных материалов (ТИМ), традиционно растущий в период активного строительного сезона, по итогам I квартала 2014 года показал замедление темпов роста до 7-8%. Эксперты связывают это с сокращением темпов строительства в регионе. ➔

В последние 3-5 лет рынок теплоизоляционных материалов растет на 12-15% в год, подсчитал Игорь Арнаут, аналитик «Инвесткафе». По его словам, чуть быстрее растет сегмент каменной ваты – 15-20%. В 2013 году рынок вырос примерно на 10-11%, и по итогам года его объем составил 52 млн куб. м, однако в 2014 году произошло некоторое замедление роста из-за сокращения темпов строительства, в частности за I квартал 2014 года рынок снизил темпы до 7-8%, рассказывает господин Арнаут. Объем спроса на ТИМ в СЗФО составляет около 3-3,5 млн куб. м в год, добавляет эксперт. По его оценкам, объем рынка теплоизоляционных материалов на Северо-Западе можно разделить на три составляющих: стекловата, продажи которой составляют около 2 млн куб. м, каменная вата (продается примерно в таком же объеме) и экструдированный пенополистирол, объем продаж которого составляет около 1 млн куб. м в год.

Елена Кузнецова, заместитель генерального директора по маркетингу «Корпорации ТехноНИКОЛЬ», отмечает, что рынок ТИМ на основе минеральной изоляции Санкт-Петербурга и Ленинградской области растет в целом быстрее, чем рынки других областей СЗФО. «Например, если динамика потребления в Архангельске или Калининграде менее пяти процентов, то в Ленинградской области этот показатель может доходить до девяти. Это объясняется активным жилищным строительством и ростом сегмента DIY», – поясняет госпожа Кузнецова.

По словам Льва Марголина, директора по строительству компании MirLand Development Corporation, на протяжении



В последние 3-5 лет рынок теплоизоляционных материалов растет на 12-15% в год

нескольких лет наблюдается рост и расширение рынка ТИМ. «В Петербурге уверенный рост показывают теплоизоляционные материалы из каменной ваты и пенополистирола, – рассказывает господин Марголин. – Рост на рынке ТИМ обусловлен различными инициативами государства в области энергосбережения, ростом тарифов на ЖКХ и доходов населения. Оказывает влияние на этот рынок и развитие строительной области в целом, темпы застройки и ввода коммерческих и жилых объектов в эксплуатацию».

Тимофей Миллюков, специалист отдела маркетинга компании «ЭКОТЕРМИКС», считает главным фактором роста этого рынка то, что все больше людей задумывается об экономии электроэнергии. Это вынужденная мера в условиях нынешней экономической ситуации в стране, уверен эксперт.

«Наибольшим спросом пользуется минераловатная теплоизоляция, а также экструдированный пенополистирол, – отмечает Кирилл Иванов, коммерческий директор «ПЕНОПЛЭКС». – Минераловатные уте-

плители являются более традиционным материалом для нашей страны, поэтому их доля высока, хотя по своим характеристикам они значительно уступают более современным материалам. Тем не менее, доля экструдированного пенополистирола с каждым годом растет – как в целом на российском рынке ТИМ, так и на рынке Петербурга в частности».

Востребованность теплоизоляционных материалов на основе каменной ваты и стекловолна Елена Кузнецова объясняет рядом их преимуществ: высокими теплосберегающими характеристиками, негорючестью, долговечностью и стабильностью физико-механических характеристик в течение 50 лет.

По словам Тимофея Миллюкова, все перечисленные ТИМ обладают хорошими теплоизоляционными характеристиками, а их использование позволяет существенно сократить счета за электроэнергию.

Кирилл Иванов отмечает увеличение спроса на ТИМ. «Спада активности не было даже в период майских праздников. Если сравнивать с аналогичным периодом прошлого года, то объем продаж в первом квартале 2014 года вырос на 58 процентов», – делится результатами господин Иванов.

Фактор сезонности определяет динамику цен на теплоизоляционные материалы. «Ближе к пику строительного сезона цены на ТИМ начинают расти. С учетом роста себестоимости производства, вызванного ростом курса валют, ростом цен на энергоносители, увеличение цен на ТИМ неизбежно на 5-10 процентов», – прогнозирует госпожа Кузнецова.

Кирилл Иванов и Лев Марголин полагают, что резкого колебания цен на теплоизоляционные материалы ожидать не стоит – подрастут они, скорее всего, с учетом инфляции.

цифра

3-3,5 млн

куб. м в год – объем спроса на ТИМ в СЗФО

## Конкурентная среда

**Ирина Ахматова** / Новым игрокам сложно пробиться на местный рынок теплоизоляционных материалов, так как он насыщен и имеет довольно высокий порог входа.

В Петербурге рынок ТИМ является одним из наиболее насыщенных в России, говорит Игорь Арнаут, аналитик «Инвесткафе». Крупнейшими игроками на рынке ТИМ Северо-Запада, по его оценкам, являются «Роквул-Север», «ПЕНОПЛЭКС» и «Изювер». На Rockwool приходится около 50% рынка каменной ваты, также примерно половину рынка стекловаты занимает «Изювер». К перечисленным участникам рынка эксперты добавляют «ТехноНИКОЛЬ», Paroc, URSA и KNAUF.

Кирилл Иванов, коммерческий директор «ПЕНОПЛЭКС», считает, что появление новых игроков на рынке малове-

роятно, поскольку конкуренция и так слишком высока. Вероятнее усиление позиций уже представленных на рынке брендов, отмечает господин Иванов.

С ним согласна Елена Кузнецова, заместитель генерального директора по маркетингу «Корпорации ТехноНИКОЛЬ»: «На рынке каменной ваты СЗФО мы не ожидаем появления новых игроков. Во-первых, рынок не растет уже такими темпами, чтобы обеспечить загрузку новой линии и окупить инвестиции. Во-вторых, на рынке уже сложилась определенное деление между основными игроками, которое сохраняется на протяжении нескольких лет. Рынок каменной ваты Санкт-Петербурга уже прошел стадию активного роста, и существующие игроки вполне могут обеспечить его потребности».

Игорь Арнаут добавляет, что еще одной причиной сложности выхода новых игроков на этот рынок является высокий

порог входа. По его оценкам, инвестиции в производство каменной ваты могут составить около 50 млн EUR. Между тем новые мощности на рынке ТИМ все-таки заявляются. Тимофей Миллюков, специалист отдела маркетинга «ЭКОТЕРМИКС», рассказал, что этим летом компания планирует значительное расширение производства и открывает первый в России завод по производству полиолов. По словам участников рынка, новые теплоизоляционные материалы в ближайшей перспективе вряд ли появятся. «Основные виды ТИМ уже присутствуют на рынке, так что появление новых маловероятно. Скорее всего, будут происходить изменения в долях, занимаемых отдельными видами ТИМ. Так, на наш взгляд, будет увеличиваться доля ЭПС и постепенно снижаться доля минераловатных утеплителей», – отмечает господин Иванов. Господин Миллюков считает,

что максимальное развитие получат именно технологии энергоэффективности. «Перспективным направлением на данный момент является создание так называемых «пассивных домов», то есть домов со сверхнизким энергопотреблением, почти не нуждающихся в затратах на отопление», – полагает он. Эксперты в целом с оптимизмом говорят о будущем рынка теплоизоляционных материалов.

Кирилл Иванов считает, что рынок ТИМ будет развиваться благодаря активному строительству и ужесточению требований, предъявляемых к классам энергоэффективности зданий, в связи с принятием в 2009 году Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности». Игорь Арнаут, напротив, полагает, что в 2014 году рынок ТИМ снизит темпы своего роста до 3-5% в связи с сокращением объемов строительства, которое вызвано падением платежеспособного спроса населения. «Рынок ТИМ напрямую связан с экономической ситуацией,

поэтому замедление экономики сказывается на инвестициях в строительство и, как следствие, на потреблении этих материалов», – рассуждает Елена Кузнецова. – Пока мы прогнозируем рост рынка потребления каменной ваты в первой половине года. Какую динамику мы увидим в третьем и четвертом квартале этого года, будет зависеть от общей экономической ситуации: насколько будут сокращаться государственные инвестиции в строительство, будут ли снижаться доходы населения, насколько комфортно будут чувствовать себя инвесторы».

### МНЕНИЕ

**Елена Кузнецова, заместитель генерального директора по маркетингу «Корпорации ТехноНИКОЛЬ»:**

➔ Курс валют приведет к сокращению импорта минеральной изоляции, но с учетом того, что его доля незначительна, это не сильно скажется на объеме потребления ТИМ. Также нужно учесть, что в 2014 году открылся ряд новых производств, что сократит дефицит ТИМ в сезон. Экономические санкции если не напрямую, то косвенно скажутся на рынке ТИМ. Вывод капитала, сокращение инвестиционных программ, общее замедление экономики – все это приведет к сокращению темпов строительства в целом. Уже снижены прогнозы по росту ВВП, растет стоимость кредитов.

# «Большой брат» в офисе

**Иван Матвеев** / Не менее трети компаний, работающих на отечественном рынке, следят за своими сотрудниками. Однако эксперты утверждают, что на эффективность труда такой контроль практически не влияет. ➔

Более 30% компаний в России и СНГ следят за своими сотрудниками через социальные сети и электронную почту. К таким выводам в ходе опроса топ-менеджеров и специалистов по информационной безопасности пришли аналитики компании Zecurion.

Согласно данным опроса Исследовательского центра рекрутингового портала Superjob.ru, камеры видеонаблюдения установлены почти в половине российских компаний, при этом каждый четвертый работник относится к этому негативно.

Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besar в Санкт-Петербурге, отмечает, что в 60% бизнес-центрах города уже установлена СКУД-система, отслеживающая время входа сотрудника на объект. «Данная система преследует две цели: оптимизация затрат и контроль за посещением объекта как сотрудниками, так и арендаторами», – поясняет госпожа Скаландис.

Владимир Титоренко, генеральный директор компании Real Estate Solutions | REES, говорит, что практика слежки за сотрудниками распространена, как правило, в крупных компаниях, так как для небольших организаций затраты на это оборудование довольно высоки.

По словам Федора Тюрина, генерального директора компании Autosprite, на первом месте среди способов контроля идет корпоративный Firewall (программы, используемые для обеспечения совместного доступа в интернет с нескольких компьютеров и контроля этого доступа). «В самом простом варианте Firewall позво-



Более чем в 40% офисов отечественных компаний установлены камеры видеонаблюдения

ляет просматривать статистику использования интернета: кто (с какого компьютера), что (почта, браузер, передача файлов и т.д.), сколько... И ограничивать доступ – по времени, с разных компьютеров, к разным протоколам и файлам. Кроме этого, с помощью Firewall можно получить доступ и к информации, которой сотрудники обмениваются через интернет, но это сложнее, и зачастую просто невозможно, если используется шифрование», – рассказывает господин Тюрин. Все остальные инструменты используются существенно реже, так как сложнее в реализации.

Владимир Титоренко добавляет, что способы контроля зависят от уровня секретности данных. «У некоторых сотрудников установлены маячки в телефонах или в авто, которые отслеживают местоположение, – для проверки, работают ли сотрудники исключительно в интересах компании или в личных целях тоже, – отмечает господин Титоренко. – Если это компания с большим количеством операторов – то здесь актуальна слежка и за соцсетями. Личная почта проверяется только по сигналу. Спорные вопросы решаются с помощью прослушки».

С какими целями в офисе вашей компании установлены камеры видеонаблюдения?



Источник: Superjob.ru

Причинами, побуждающими руководство следить за сотрудниками, как правило, являются опасения утечки информации и неэффективного использования сотрудниками рабочего времени, говорит Федор Тюрин.

Между тем Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besar в Санкт-Петербурге, говорит, что качество и быстрота выполнения работ зависит не от контроля, а от того, насколько грамотно руководителем была поставлена задача, поэтому в погоне за эффективностью руководителям стоит начать с себя.

## За гранью закона и рассудка

**Иван Матвеев** / Слежка за сотрудниками, если она носит незаконный характер, может грозить работодателю правовыми последствиями вплоть до уголовного преследования.

По словам Владимира Титоренко, генерального директора компании Real Estate Solutions | REES, слежка за сотрудниками без их согласия – подспудный процесс, чреватый штрафными санкциями. Ольга Дученко, юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и Партнеры», говорит, что вопрос о законности слежки и ее пределах – довольно неоднозначный. «С одной стороны, работник на рабочем месте находится под контролем работодателя, что прямо вытекает из статьи 209 Трудового кодекса РФ. С другой стороны, право на неприкосновенность частной жизни, телефонных переговоров и переписки гарантируется Конституцией, и установление технических средств слежки со стороны работодателя может быть истолковано как нарушение такого права», – поясняет эксперт. По словам госпожи Дученко, исходя из

положений законодательства, с учетом правоприменительной практики, можно установить следующие пределы и ограничения слежки, при соблюдении которых она будет законной: «Не допускается негласная слежка (согласно Федеральному закону «Об оперативно-розыскной деятельности»), подобные мероприятия являются исключительной прерогативой правоохранительных органов». Слежка должна быть непосредственно связана с исполнением работником трудовой функции и не может затрагивать его частную жизнь (она может осуществляться только на рабочем месте, то есть там, где работник осуществляет трудовую функцию. Слежка на кухне, в туалете и в других подобных местах недопустима). Необходимо принять локальный нормативный акт, регулирующий порядок и способы осуществления контроля. При осуществлении контроля необходимо соблюдать требования федерального закона о персональных данных. Незаконная слежка за сотрудниками, по мнению Ольги Дученко, может повлечь определенные последствия.

К примеру, невозможность использования результатов слежки в качестве доказательств в суде (согласно ст. 55 Гражданского процессуального кодекса РФ, доказательства, полученные с нарушением закона, не имеют юридической силы и не могут быть положены в основу решения суда. Таким образом, невозможно будет доказать, например, нарушение работником трудовых обязанностей). Может последовать и подача иска работника к работодателю в связи с причинением морального вреда его действиями по сбору информации о частной жизни работника на основании ст. 150, 151, 152.2 Гражданского кодекса РФ. Работодателя могут привлечь и к административной ответственности за нарушения в области обработки персональных данных на основании статьи 13.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях. Возможным последствием незаконной слежки может стать привлечение должностных лиц работодателя к уголовной ответственности за незаконное собирание или распространение сведений о частной жизни лица, нару-

шение тайны переписки, телефонных переговоров, незаконный оборот специальных технических средств, предназначенных для негласного получения информации, на основании статей 137-138.1 Уголовного кодекса РФ, резюмирует госпожа Дученко. Федор Тюрин, генеральный директор компании Autosprite, добавляет, что к нарушителю может применяться и статья 272 УК «Неправомерный доступ к компьютерной информации», которая предусматривает до семи лет лишения свободы. Господин Титоренко отмечает, что сотрудники редко судятся с работодателями, так как это

довольно долгий процесс: нахождение всех инстанций уходит около шести месяцев, и так может быть до четырех раз. К тому же статусные компании стараются избегать острых углов и сохранять репутацию, полагает эксперт. Между тем навязчивое желание следить за сотрудниками психиатры объясняют наличием у человека симптомов психопатии. «Слежка не является ни признаком, ни симптомом какого-либо психического заболевания, а может лишь косвенно свидетельствовать о таких чертах характера, как подозрительность и стремление все держать под контролем. Но если у человека эти черты характера явно выражены и заметны окружающим, то психиатры говорят о параной-

альной акцентуации характера. Акцентуация характера – это просто его особенность, она не является психическим расстройством, – рассказывает Анатолий Чудиновских, психиатр высшей категории, доктор медицинских наук, доцент кафедры психиатрии Военно-медицинской академии. – Если же эти черты характера выражены до такой степени, что мешают жить окружающим и человек сам от них страдает, можно говорить о паранойяльной психопатии. Психопатия не является какой-либо психической болезнью, это врожденное «уродство» характера». Выраженная же подозрительность, по словам господина Чудиновских, может говорить и о паранойяльной шизофрении.

### МНЕНИЕ

**Снежана Пенцова, руководитель практики трудового права кадрового холдинга АНКР:**

– Конституцией РФ всем гарантировано право на тайну переписки, телефонных переговоров, почтовых, телеграфных и иных сообщений. Ограничить это право можно исключительно на основании судебного решения. Поэтому, если речь идет об электронной почте сотрудников вообще, включая личные ящики, то, безусловно, такая практика является незаконной. Если же мы говорим о рабочих ящиках, то они являются инструментом для исполнения сотрудником своих должностных обязанностей. В связи с этим, в принципе, работодатель имеет право их проверять.

# Квалификация пошла на повышение

**Екатерина Костина** / В современных рыночных условиях высококвалифицированные специалисты могут стать для строительных компаний дополнительным конкурентным преимуществом. Курсы повышения квалификации дают возможность сотрудникам получить дополнительные знания и навыки, обменяться опытом и идеями, проявить инициативу в работе. ➔

Ксения Стрелец, заместитель директора Инженерно-строительного института по дополнительному образованию, руководитель курсов повышения квалификации и профессиональной переподготовки, напомнила, что до недавнего времени повышение квалификации являлось необходимостью получения допуска СРО. «Однако на данный момент наблюдается изменение целей как у работодателей, так и у самих сотрудников, проходящих курсы повышения квалификации. Обучение на курсах сегодня является не только необходимо, но и модным трендом среди крупных организаций. За последние полгода у нас в СПбГПУ значительно выросло количество корпоративных заявок на обучение специалистов. Среди крупных компаний Санкт-Петербурга можно назвать, например, предприятия Группы ЛСР, ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ЛенСпецСМУ, ОАО «Ленгидропроект». Для этих компаний у нас разработаны уникальные программы обучения, адаптированные к их индивидуальным потребностям», – прокомментировала ситуацию Ксения Стрелец.

По ее словам, только с начала 2014 года на краткосрочных программах прошли и проходят обучение около 850 человек, по профессиональной переподготовке обучается около 150 человек. Из них примерно

200 человек – это слушатели корпоративных групп.

Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», отмечает, что в целом на рынке недвижимости квалифицированных кадров не так много, поэтому компании предпочитают «доразвивать» или специализировать имеющийся персонал, нежели искать новых сотрудников. «Наш сегмент – архитектура и благоустройство среды – требует, чтобы специалисты всегда были в тренде мировых веяний и достижений. Поэтому наши ключевые сотрудники регулярно ездят за границу на семинары, конференции и архитектурные биеннале, где обмениваются опытом с зарубежными коллегами. Регулярно повышают квалификацию и сотрудники-исполнители, работающие непосредственно на стенах, – например, аттестуются как маляры-альпинисты, чтобы иметь возможность выполнять более широкий спектр работ», – прокомментировал он.

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, уверен, что самые распространенные причины, когда необходимо повышение квалификации, – это актуальность более узкой специализации сотрудника относительно новых задач компании, появление каких-то технических новинок, иностранного оборудо-

вания и пр., использованию которых нужно обучаться, расширение линейки услуг или товаров компании. «Большое внимание уделяется обучению топ-менеджмента. Часто и инициатива обучения исходит от самих топ-менеджеров, но оплачивает это работодатель», – рассказал господин Скигин.

В свою очередь, Андрей Цинченко, директор по персоналу ГК «Эталон», рассказал, что компании, входящие в ГК «Эталон», направляют своих сотрудников на курсы повышения квалификации. «Для выполнения некоторых видов деятельности повышение квалификации является обязательным условием и проводится на регулярной основе. В других конкретных случаях обучение сотрудников осуществляется по согласованию с работодателем и продиктовано производственной необходимостью. Актуальность того или иного курса определяется необходимостью получения или обновления теоретических знаний, совершенствования практических навыков. Цель, которую мы преследуем, направляя сотрудников на обучающие программы, – повышение уровня компетентности и профессионализма персонала компании», – пояснил эксперт. Он добавил, что компания направляет на обучение сотрудников всех категорий: рабочих, специалистов, руководителей.

## МНЕНИЕ



**Сергей Богданчиков,**  
управляющий директор ORIGIN CAPITAL:

➔ – Работодатель может преследовать две цели при отправлении своих сотрудников на курсы повышения квалификации или при заказе индивидуальных курсов от профессионалов в своей среде. Во-первых, естественно, он стремится освежить навыки сотрудников, во-вторых, это удачный метод конкурентной разведки.



**Андрей Цинченко,**  
директор по персоналу ГК «Эталон»:

➔ – В соответствии с целями повышения квалификации сотрудников, компании холдинга сотрудничают с образовательными учреждениями разного уровня и статуса. Например, с такими организациями, как Институт повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов (ИПК СПб ГАСУ), ЦНТИ «Прогресс», Санкт-Петербургский государственный экономический университет, PricewaterhouseCoopers, Академия бизнеса «Эрнт энд Янг», Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, тренинг-центр «Активный мир» и многими другими.

## Ценный кадр

**Екатерина Костина** / Каждый работодатель самостоятельно решает, какой объем средств направить на повышение квалификации персонала. При этом эксперты говорят о том, что обучить специалиста дешевле, чем нанять нового.

По словам Ксении Стрелец, заместителя директора Инженерно-строительного института по дополнительному образованию, руководителя курсов повышения квалифи-

кации и профессиональной переподготовки, как правило, затраты на повышение квалификации у работодателя предусмотрены бюджетом. «Средняя стоимость программ повышения квалификации составляет 10 тыс. рублей на одного слушателя, профессиональной переподготовки – около 60 тыс. рублей на одного слушателя. Однако на данный момент активно реализуется ряд программ поддержки малого бизнеса, которые финансируются НОСТРОЙ,

Президентская программа повышения квалификации инженерных кадров, программа поддержки кадров для промышленных предприятий, участвуя в которых, слушатели имеют возможность обучаться бесплатно либо на условиях частичной компенсации затрат. Предприятия Петербурга и Северо-Западного федерального округа активно используют эти возможности для обучения персонала своих компаний», – констатировала эксперт.

По мнению Владимира Скигина, председателя совета директоров УК Satellit Development, повышение квалификации сотрудников – это, с одной стороны, инструмент формирования лояльности к компании, с другой – необходимость: чаще всего работодателю обучить своего сотрудника обходится намного дешевле, чем нанять нового.

Андрей Цинченко, директор по персоналу ГК «Эталон», отметил, что затраты на обучение в пересчете на одного сотрудника в компаниях холдинга существенно разнятся и зависят от специфики дея-

тельности компании, требуемого обучения. В свою очередь, Мила Головаченко, руководитель пресс-службы HeadHunter Северо-Запад, рассказала, что в I квартале 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года в Петербурге увеличился спрос на специалистов, которые занимаются обучением персонала, отвечают за повышение квалификации сотрудников. По ее словам, динамика составила 24%. Кроме того, по данным HeadHunter, активность соискателей, желающих найти работу тренеров в отделы персонала, также была очень высокой.

В январе – марте 2014 года по сравнению с идентичным периодом 2013 года количество резюме на позиции работников по развитию и обучению персонала выросло почти в три раза. «Конечно, специалисты по обучению и развитию персонала требуются в разных профессиональных отраслях. Они наиболее востребованы в IT-компаниях, сетях розничной торговли, организациях банковской сферы, маркетинговых и рекламных агентствах, производственных и строительных компаниях – в целом, чаще это крупные компании», – заключила Мила Головаченко.

## МНЕНИЕ



**Ксения Стрелец, заместитель директора Инженерно-строительного института по дополнительному образованию, руководитель курсов повышения квалификации и профессиональной переподготовки:**

➔ – Курсы повышения квалификации включают в себя более 50 программ и проводятся по следующим направлениям: строительство, проектирование, инженерные изыскания, энергоэффективность. Это программы для специалистов строительных, изыскательских и проектных организаций, вступающих в СРО (также в области энергетического обследования); организаций, осуществляющих плановое повышение квалификации; для руководителей и специалистов СРО. Также у нас организованы компьютерные курсы

профессиональной подготовки: AutoCAD, MS Project, Autodesk Revit Architecture. Длительность обучения на курсах варьируется от 16 до 72 часов, что считается краткосрочным дополнительным образованием. Длительность зависит от многих факторов: базового образования, опыта работы, индивидуальных предпочтений заказчика (при условии организации корпоративного обучения). Курсы проводятся в вечернее время без отрыва от производства, все занятия проходят на территории Политехнического университета.

➔ Средний уровень предлагаемой заработной платы в вакансиях «Развитие персонала», «Управление персоналом, тренинги» в Петербурге, рублей:



Источник: портал hh.ru

# Кингисепп получит второй торговый центр

**Роман Русаков** / ООО «Вестстрой», совладельцем которого является холдинг «АйБи ГРУПП», построит в Кингисеппе торгово-развлекательный центр «Вернисаж». Инвестиции в проект составят 650 млн рублей. Сегодня в городе работает только один торговый центр. ➔

Администрация Кингисеппа выдала разрешение на строительство торгового центра «Вернисаж» на пересечении Крикковского шоссе и Большого бульвара. Как сообщили в компании «АйБи ГРУПП», которая выступает брокером проекта, новый проект станет самым масштабным в городе.

Девелопером проекта выступает ООО «Вестстрой». По данным «Строительного Еженедельника», доля ООО «Ай Би Холдинг» в компании «Вестстрой» составляет 15%, еще 11% контролирует ООО «АТЛЕТ», оставшиеся доли контролируют два физических лица.

Площадь ТРК «Вернисаж» составит 21 500 кв. м, проект будет обеспечен парковкой на 500 машино-мест. Комплекс планируется открыть в Кингисеппе в IV квартале 2015 года. На трех этажах торгово-развлекательного комплекса расположатся федеральный сетевой продуктовый супермаркет, сетевые супермаркеты бытовой техники и детских товаров, фитнес-центр, торговая галерея из 80 магазинов одежды и обуви, фудкорт на шесть ресторанов, шестиэтажный кинотеатр и семейный развлекательный центр. Объем инвестиций в проект в «АйБи ГРУПП» оценивают в 650 млн рублей.



Новый ТРК откроется в IV квартале 2015 года и станет самым масштабным в Кингисеппе

Участники рынка полагают, что проект будет успешным.

Сергей Богданчиков, управляющий директор Origin Capital, говорит: «На данный момент в городе представлен один

качественный торговый центр, где предполагается строительство второй очереди. Существующий объект заполнен на 100%, и есть арендаторы, находящиеся в листе ожидания, поэтому потенциальный спрос

со стороны арендаторов на новый объект имеется. При этом нельзя забывать, что Кингисепп находится рядом с эстонской границей, куда жители города привыкли ездить за покупками. В Кингисеппе проживает около 50 тыс. человек, поэтому заявленная площадь объекта оптимальна для города». При этом, отмечает господин Богданчиков, концепция проекта достаточно спорная, так как большой объем якорных арендаторов, по его мнению, снижает рентабельность.

Директор департамента инвестиций NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков говорит, что, помимо торгового комплекса «Норд», якорными арендаторами в котором являются продуктовый супермаркет «О'КЕЙ» и супермаркет бытовой техники «Телемакс», торговые площади Кингисеппа представлены помещениями стрит-ритейла, которые занимают точечные арендаторы.

## МНЕНИЕ



**Марина Агеева,**  
эксперт Коллегии профессиональных девелоперов:

➔ Кингисепп сегодня – единственный активный город на фоне всех остальных населенных пунктов на западе Ленобласти. Через него идет весь транзитный транспортный и пассажирский поток на Эстонию. И пока это чуть ли не единственное место на три района Ленобласти с круглосуточной точкой общепита – «Макдональдсом». В Кингисеппе же собраны районные офисы некоторых госучреждений социальной сферы.



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ  
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ**

**5** 17<sup>00</sup>-21<sup>00</sup>  
**ИЮНЯ**

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 БСН ИНФО**

16+

ОРГАНИЗАТОРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2014

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР 2014

СПОНСОР ВЫСТАВКИ



РЕКЛАМА



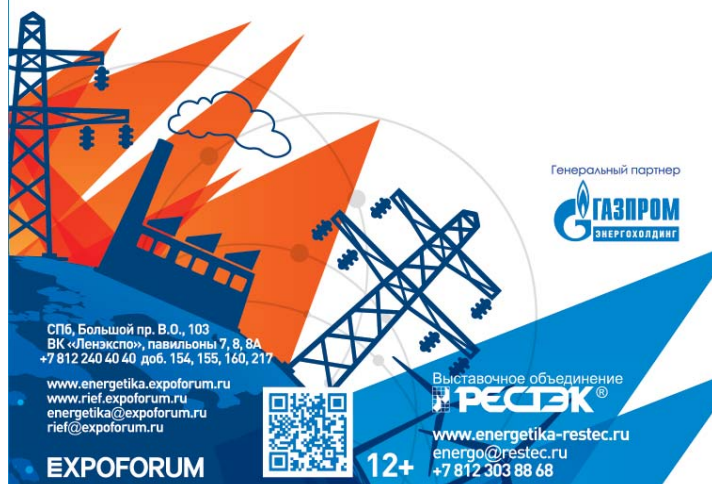
**РМЭФ**  
Российский Международный  
Энергетический Форум

**17 – 20**  
**ИЮНЯ** 2014

**XXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА**

**ЭНЕРГЕТИКА И  
ЭЛЕКТРОТЕХНИКА**

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



Генеральный партнер



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+



РЕКЛАМА

# Поморских муниципалов привлекают к ответственности

**Михаил Немировский** / Ряд муниципалитетов Архангельской области, в том числе областной центр, тормозит реализацию региональной программы по расселению аварийного жилья. В связи с этим правительство области решило исключить участие архангельской мэрии в программе и расселять граждан самостоятельно.

Оперативное совещание по проблеме расселения аварийного жилого фонда глава Архангельской области Игорь Орлов провел 19 мая. По его словам, на сегодняшний день нарекания в части реализации программы есть к работе 20 муниципалитетов, среди которых не только небольшие поселения, но и крупные города. К примеру, если Новодвинск существенно отстает от графика производства работ, то Северодвинск вообще не приступил к возведению одной из новостроек. Чуть лучше обстоят дела в Красноборском, Коношском, Мезенском, Приморском и Устьянском районах. Несмотря на то, что у областной администрации вызывают опасение сроки строительно-монтажных работ, расхождения с графиками здесь невелики, поэтому в правительстве области надеются, что эти территории с программой справятся.

## Стимул для муниципалов

В свою очередь, среди самых проблемных губернатор назвал Ленский, Няндомский и Онежский районы, власти которых до сих пор не заключили контракты на возведение нового жилья. В МО «Североонежское» Плесецкого района строительные работы не начаты, хотя контракты есть. Не справляется и Холмогорский район: в МО «Емецкое» контракты не заключены, МО «Матигорское» планировало их заключить до 15 мая, а МО «Холмогорское» заключило договоры с подрядчиками не в полном объеме. «Я оцениваю ситуацию как очень критическую для региона! Но теперь главы проблемных муниципальных образований могут посоревноваться: теперь мы можем останавливать финансирование Фонда ЖКХ только тем муниципалитетам, которые не справляются с программой. Кто работает хорошо – будет



Глава региона Игорь Орлов больше не верит обещаниям архангельской мэрии и берет вопрос расселения аварийного жилья под личный контроль

получать деньги дальше, кто плохо – не обсуждать», – подчеркнул Игорь Орлов.

Напомним, что областная программа расселения «аварийки» на 2013–2017 годы будет реализована в четыре этапа. На первом этапе программы расселять аварийный жилфонд намерены в 40 муниципалитетах региона, всего до 1 сентября 2017 года нужно переселить 15,2 тыс. человек из 927 многоквартирных домов общей площадью 272 тыс. кв. м. На эти цели федеральный Фонд ЖКХ в 2013–2017 годах намерен выделить области около 4 млрд рублей, из них 1,8 млрд – уже в этом году. Большая часть этих денег уже перечислена в бюджеты муниципалитетов. По прогнозируемому плану, до конца 2014 года в регионе

новое жилье вместо аварийного должны получить 3,5 тыс. человек, для чего нужно построить более 60 тыс. кв. м жилья.

## Отчет за бездеятельность

Больше всего вопросов у главы региона и профильных министерств накопилось к Архангельску, где до конца 2014 года необходимо расселить 845 человек и построить свыше 13 тыс. кв. м жилья. На сегодняшний день мэрией заключены контракты на возведение жилья на 65,4 млн рублей. Еще 384,5 млн рублей попросту «зависли» из-за затягивания сроков объявления конкурсов для строительства жилья в Цигломени. Аукцион на

строительство этих домов был проведен только 16 мая. Это значит, что заключение контрактов с подрядчиком затянется до конца июня. Между тем срок завершения первого этапа программы расселения – 31 декабря 2014 года, рассказали в областном правительстве. «Мы вынуждены забрать у города стройки на улице Доковской и сами их завершить. Мэрии Архангельска я больше не верю и верить не хочу. Расселять аварийное жилье Архангельска будем сами, без участия мэрии», – заключил губернатор. Кроме того, господин Орлов, обращаясь к заместителю мэра Архангельска по городскому хозяйству Святославу Чиненову, пообещал вынести вопрос о бездействии мэрии на совещание у полномочного представителя президента в СЗФО Владимира Булавина, чтобы последний дал оценку действиям администрации муниципалитета.

## МНЕНИЕ



**Владимир Булавин, полномочный представитель президента РФ в Северо-Западном федеральном округе:**

– Для выполнения положений майских указов президента сегодняшние темпы расселения «аварийки» в области необходимо увеличить в три раза. Обязательное условие для успешного выполнения программы ликвидации аварийного жилья на 2013–2017 годы – активное участие администраций городов и районов области. В прошлом году мы договорились о том, что выполнение майских указов в области будет процессом открытым и публичным. И одно из условий для обеспечения этой открытости – персональная ответственность за их выполнение. В плане выполнения 600-го указа, особенно по расселению аварийного жилья, главы муниципальных образований должны нести именно личную ответственность. За срыв исполнения указов главы муниципалитетов ответят перед законом.

# Сбербанк реанимирует «Аркажскую слободу»

**Михаил Немировский** / Сбербанк предоставил ООО «Конкорд» кредитную линию в 600 млн рублей на завершение строительства одного из знаменитых новгородских микрорайонов – микрорайона «Аркажская слобода». Власти региона пообещали начать выдачу ключей от квартир к II кварталу 2015 года.

Решение о дополнительном финансировании строительства было принято в начале 2014 года. Кредитная линия на сумму около 600 млн рублей открыта на три года. «Ранее банк уже выделял кредитные средства на реализацию проекта – тогда сумма составила более 300 млн рублей», – напомнил на прошедшем на минувшей неделе брифинге руководитель

Новгородского отделения Сбербанка Дмитрий Жоров. Скорее всего, решение о дополнительном транше было лоббировано областной администрацией, которая взяла вопрос завершения проекта под личный контроль: на момент заморозки более 50 инвесторов вложили средства в строительство квартир в данном микрорайоне, и власти изо всех сил пытались избежать роста социального напряжения. Строительство жилого микрорайона «Аркажская слобода» на землях бывшего аэродрома «Юрвево» на юге Великого Новгорода в 2010 году инициировал петербургский автохолдинг РРТ, совладельцем которого, по данным СМИ, являлось ООО «Воронцовский фонд», принадлежавшее, в свою очередь, Борису

Воронцову – с 2008 года по февраль 2010 года он занимал пост первого заместителя губернатора Новгородской области. Заказчиком строительства выступило входящее в петербургский холдинг ООО «Конкорд». Этой компании также принадлежит земельный участок под строительство. Проектом предполагалось возведение на участке в 40 га более 240 тыс. кв. м жилья – 4286 квартир, в том числе 35% однокомнатных квартир (35–45 кв. м), 50% – двухкомнатных (54–62 кв. м), 15% трехкомнатных квартир (75–80 кв. м), 146 блокированных домов, 24 усадебных дома. Реализация проекта велась за счет собственных и привлеченных средств, общая стоимость – 6,7 млрд рублей. Первую очередь микрорайона на 5 тыс. человек (30 тыс. кв. м)

застройщик планировал сдать в 2011 году, однако сроки раз за разом переносились. Сам застройщик объяснял задержку проблемами с финансированием и сменой генерального подрядчика. В октябре 2011 года «Конкорд» расторг договор с ООО «Петростройпроект» по причине «неудовлетворительного выполнения условий контракта», у последнего к тому времени накопилась большая задолженность перед субподрядчиками. Новым генподрядчиком стало петербургское ООО «АПЛ», которое уже работало с холдингом РРТ в Петербурге, однако смена генподрядчика не сдвинула дело с мертвой точки: судьба жилого микрорайона оставалась неясной в течение двух лет. С 12 мая работы на строительной площадке возобновлены, рассказали в областной

администрации. Реанимация проекта стала возможной благодаря смене инвестора. Название застройщика – ООО «Конкорд» – осталось прежним, но собственник сменился. 100% акций компании у холдинга РРТ приобрел бизнесмен Лев Тимофеев, возглавляющий одновременно новую компанию-генподрядчика строительства – псковское ООО «ЛТ-Строй». Новое руководство компании обещало реформировать 12 оставшихся на проекте дольщиков

с компании «Ньюгород» (занималась продажей недвижимости в жилом комплексе) на ООО «Конкорд». В декабре 2014 года планируется закрытие теплового контура домов, передать гражданам квартиры первой очереди в компании пообещали во втором квартале 2015 года. Кроме того, как рассказал на брифинге в Сбербанке генеральный директор ООО «Конкорд» Лев Тимофеев, в ближайшее время будут открыты продажи квартир.

## цифра

**900 млн рублей**  
выдал Сбербанк на реализацию проекта



**Валерий Грибанов**, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



# Безопасность под вопросом

**Ирина Ахматова** / Вопросы безопасности жилья сегодня не входят в топ-5 запросов покупателей. Однако задуматься над ними необходимо, считают эксперты. Что именно входит в набор-минимум по обеспечению жилья атрибутами безопасности, обсудили участники заседания круглого стола «Мой дом – моя крепость», организованного газетой «Строительный Еженедельник» при поддержке «Контактного центра строителей».



**Елена Шишулина**, директор по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент»



**Валерий Грибанов:**  
– Что в современном понимании является безопасным жильем? Зависит ли уровень безопасности от класса жилья?

**Елена Шишулина:**  
– Безопасным является жилье, в котором безопасно существует человек, его семья, животные и вещи. Если говорить о сегменте загородного жилья, то здесь дом, как правило, и является крепостью. Страхи людей, приобретающих такую недвижимость, связаны с пожаром и с проникновением в дом злоумышленников. Поэтому за городом активно используются роллетные системы, злые собаки. И вообще такие покупатели гораздо чаще обращаются к страхованию жилья. Как правило, страховой полис приобретается сразу после получения свидетельства о собственности, еще до начала ремонтных работ в доме, несмотря на то, что сумма страхового взноса выше, чем при покупке квартиры в городе. Люди, приобретающие загородное жилье, уделяют большое внимание тому, как организована безопасность в коттеджном поселке: есть ли забор, охрана, видеонаблюдение. Отсутствие этих элементов может стать причиной отказа от покупки. Если говорить о квартирах, то в сегменте эконом-класса люди меньше внимания уделяют вопросам обеспечения безопасности жилья. Например, в городе-спутнике «Южный» мы не планируем ограживать дворы, но намереваемся предусмотреть по желанию жильцов видеонаблюдение.



**Александр Власенко**, руководитель отдела продаж жилой недвижимости компании АН «АРИН»



**Валерий Грибанов:**  
– Какие опасения есть у покупателей городского жилья?

**Александр Власенко:**  
– Покупателей городских квартир беспокоит в первую очередь риск проникновения в дом злоумышленников. Поэтому доступ предпочтительно должен быть обеспечен по магнитным картам, через домофон или службу консьержей. В жилье высокого класса эти и другие меры безопасности есть в каждом доме, а в объектах массового спроса они устанавливаются выборочно.

**Валерий Грибанов:**  
– Возникают ли у покупателей жилья вопросы, связанные с безопасностью конструктива зданий?

**Анна Калинина:**  
– Основная фобия покупателей элитной недвижимости – это газобетон. Есть клиенты, которые, к примеру, узнают, что где-то при строительстве дома использовался газобетон, и сразу отказываются от покупки. Застройщики говорят, что эти опасения ничем не обоснованы, но некоторые покупатели считают, что этот материал несовременен, разбухает и т. д. В элитном сегменте покупатели предпочитают все натуральное. К примеру, выбор делается в пользу деревянных стеклопакетов, так как считается, что дерево

«дышит». Застройщики жилья высокого класса постоянно акцентируют внимание на том, что все используемые ими материалы являются экологически чистыми, натуральными и не пожароопасными.

**Валерий Грибанов:**  
– Часто ли приходится разъяснять потенциальным потребителям, насколько безопасен материал? Есть ли на рынке материалы, которые сомнительны с точки зрения безопасности?

**Аркадий Глумов:**  
– Застройщики используют газобетон при строительстве высотных и малоэтажных домов, и связано это в первую очередь со стоимостью материала и техническими требованиями к нему. Что касается потребителей, то проблема в их неосведомленности. На рынке присутствуют производители похожего материала, но по характеристикам он значительно хуже, так как используются ингредиенты низкого качества. Мы боремся с недоверием потребителей к газобетону, проводим роуд-шоу и демонстрируем характеристики нашего материала. Слухи о газобетоне рождаются и на почве высокой конкуренции. Между тем по российским ГОСТам газобетон относится к классу негорючих материалов. С точки зрения огнестойкости и безопасности этот материал является одним из передовых. Стены из газобетона могут быть брендмаурами, то есть предотвращать проникновение огня из одного помещения в другое. Также газобетонные стены могут быть несущими.

**Валерий Грибанов:**  
– Около десяти лет назад в СМИ (видимо, по чьему-то заказу) проводилась кампания против монолитного домостроения. Есть ли сейчас повод говорить о безопасности жилья с точки зрения используемых при строительстве материалов?

**Надежда Калашникова**  
– В этой связи можно вспомнить проблему с запахом аммиака в некоторых новостройках. А вообще все материалы, которые имеют пожарно-гигиенический сертификат, по определению являются безопасными. Другое дело, что на этапе проектирования каждый застройщик и проектировщик должен соблюдать все эти нормы, нагрузки на конструкции должны быть строго рассчитаны. Еще есть проблема паропроходимости и теплопроводности материалов. Сейчас активно используются вентилируемые фасады, тем не менее, существует проблема, когда точка росы находится в квартирах жильцов. Также проблемы появляются, когда строительство ведется на территории бывшего промышленного предприятия. Существует пять степеней заражения почвы, и в зависимости от этого принимаются меры по ликвидации зараженного слоя. Не все застройщики очень пунктуально относятся к вопросу дезактивации почвы, а ведь это весьма важно. Еще одной проблемой

может являться электромагнитное излучение. Дома нередко строятся в непосредственной близости от подстанций и около линий электропередач. Много зависит от добросовестности застройщиков и поставщиков строительных материалов. Нормы существуют, и они одинаковы для всех сегментов жилья.

**Валерий Грибанов:**  
– Если строительство ведется рядом с ЛЭП, то наверняка там тоже соблюдаются необходимые нормы. Насколько я знаю, должно быть выдержано определенное расстояние от дома до ЛЭП.

**Надежда Калашникова:**  
– Я, как и мы все, наверное, не раз замечала в некоторых местах несоблюдение требований по расстоянию от жилых домов до линий электропередач. Более того мне кажется, что городское правительство некоторым образом заинтересовано в том, чтобы избавляться от таких участков, как свалки и т. д. И как раз за счет застройщика они решают данную проблему – и еще получают деньги за эти участки.

**Валерий Грибанов:**  
– Не появились ли у страхововых компаний новые продукты в связи, например, с аммиачной проблемой?

**Мария Уткина:**  
– Таких продуктов не появилось. Страховые компании – это не благотворительные организации, и они не готовы нести убытки и возмещать средства по таким рискам. А поскольку проблемных с точки зрения аммиака объектов в городе не так уж и мало, убытки будут. К тому же, когда объект принимается на страхование, сложно определить, что будут такие последствия. А страховой компании необходимо понимать, как в случае наступления страхового события она будет выплачивать пострадавшему средства.

Вообще у нас в стране страхование не настолько окультурено, как например в США и Европе. Наши люди в большинстве своем еще не готовы брать на себя обязательства по страхованию своего имущества.

**Евгений Ширстов:**  
– С точки зрения юриста довольно сложно просчитать, как такой риск, как аммиачный запах, можно компенсировать, так как это оценочная категория. Когда человек вселяется в квартиру и ощущает запах аммиака, то каждый оценивает свои убытки по-разному.

**Юрий Федоров:**  
– Аммиачная проблема остро существует уже четвертый год. Установить виновника сейчас очень сложно. Вообще, по технологии никакого свободного аммиака в бетоне быть не может. Предварительные исследования показывали, что это грубое нарушение технологии. Сейчас проблема практически снята, и то, что появляется, это уже остаток.



**Анна Калинина**, руководитель отдела элитной жилой недвижимости компании ASTERA St. Petersburg



**Аркадий Глумов**, руководитель проектно-технического отдела датского производителя автотканного газобетона ООО «Н+Н»



**Надежда Калашникова**, директор по развитию компании «Л1»



**Мария Уткина**, андеррайтер управления андеррайтинга имущества и ответственности ОАО «Либерти Страхование»





**Евгений Ширстов,**  
юрист «Дювернуа Лигал»



**Юрий Федоров,**  
директор ассоциации «Бетон Северо-Запад»



**Антон Бугаков,**  
руководитель коммерческой службы АН «Секьюрити»



**Екатерина Немченко,** директор департамента жилой недвижимости компании Knight Frank St.Petersburg



**Оксана Дмитриева,** ведущий специалист по страхованию имущества Северо-Западного дивизиона «Группа Ренессанс страхование»



**Арсений Васильев,** генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»



**Александр Власов,** генеральный директор ООО «РусФайберсон»



**Татьяна Беляева,** начальник управления розничных продаж «Санкт-Петербургский филиал ОАО «СОГАЗ»



**Валерий Грибанов:**  
– Насколько остро стоит проблема с проникновением злоумышленников в жилье и как ее можно предупредить? Какова доля жилья, оборудованного системами безопасности?

**Антон Бугаков:**

– На сегодняшний день доля жилья, оборудованного системами защиты от проникновения, составляет менее 3% от общего числа. Люди считают, что охрана – это дорого и неэффективно, и лучше просто застраховать жилье. Однако это не так. Нужен комплексный подход. Охрана предотвращает проникновение, имущественные потери, а страховая компания – возмещает понесенные убытки. К тому же, если в квартире установлены системы безопасности, страховка обойдется дешевле. Застройщики жилья высокого класса, как правило, продумывают системы безопасности дома, а в жилье массового спроса данный вопрос зачастую приходится решать самим покупателям. Вообще, если в доме установлена система видеонаблюдения, есть консьерж и контроль доступа, то никакие воры туда не полезут. Это бессмысленно, так как большинство домов таких системами не оборудованы и доступ туда менее затруднен. Частному лицу поставить квартиру под охрану стоит порядка 10 тыс. рублей. Если добавить пожарную безопасность, то стоимость вырастет еще на 1,5 тыс. рублей. Для компании, которая озаботилась системами безопасности жилья на этапе застройки, это обойдется на 50% дешевле.

**Екатерина Немченко:**

– Есть люди, которые очень придирчиво относятся к материалам, использованным при строительстве дома. Но большинство покупателей эти вопросы не поднимают. Современное домостроение растет вверх, появились 25-этажные дома. Соответственно, были внесены изменения в СНИПы по пожарной безопасности, появились строгие требования для обеспечения доступности объекта для маломобильных групп и т. д. Можно сказать, что современные дома более безопасны с точки зрения проживания, чем те, которые строились в советские времена. Для каждого сегмента жилья есть свой набор атрибутов, обеспечивающих безопасность. Для элитного жилья – это закрытая территория, видеокамеры с записью, кодовые замки, служба консьержей или диспетчеризация на несколько подъездов. В жилье массового сегмента установка тех или иных систем остается на усмотрение застройщика. Чтобы повысить потребительские качества объекта, компании устанавливают кодовые замки, видеонаблюдение, металлические двери и т. д. Мы сравнили стоимость квартир в новостройках массового сегмента, где нет никаких систем безопасности и где установлены такие системы, и оказалось, что разница в цене составляет всего 3%. Интересно, что покупатели жилья бизнес-класса, где есть служба консьержей и прочие системы безопасности, не хотят потом платить за эти услуги. Менталитет людей таков, что они

хотят жить в безопасности, но не хотят за это платить. В итоге даже оборудованные необходимыми системами безопасности дома превращаются в то, что мы привыкли видеть в жилье старой застройки.

**Валерий Грибанов:**  
– Влияет ли наличие охранных систем на стоимость страхового полиса?

**Оксана Дмитриева:**

– Огороженная территория и наличие охранных систем удешевляет стоимость полиса на 10%.

**Валерий Грибанов:**  
– Какое внимание вопросам обеспечения безопасности уделяется в жилье массового спроса?

**Арсений Васильев:**

– Если говорить о безопасности самого строения, то современные здания безопасны. Для обеспечения пожарной безопасности вводятся новые требования, и сейчас любой новый дом оборудован автоматической противопожарной защитой. Однако разработка современных норм и требований сейчас находится на более низком уровне, чем в советские времена, и они вступают между собой в противоречия. Например, когда в доме срабатывает датчик, должно происходить и дымоудаление, то есть воздух, который находится на лестничной площадке, должен удаляться. Для этого включаются мощные вентиляторы, которые высасывают весь воздух, находящийся внутри. Существуют определенные требования к выходам, чтобы люди могли в случае опасной ситуации покинуть здание и выбежать на улицу. Есть требования к так называемым противопожарным дверям, которые закрываются. В итоге в связи с недостаточной проработкой норм может произойти трагедия. Когда происходит дымоудаление, двери не открываются, так как вентиляторы действуют как насосы, и из-за разницы в давлении дверь просто невозможно открыть наружу. Если в это время человек окажется в местах общего пользования, то он попадет в ловушку. Таким образом, увеличение количества норм не всегда идет на пользу.

**Надежда Калашникова:**

– В пожарной безопасности существуют нормативы: расстояние от пожарной машины до подоконника последнего этажа здания должно быть не более 75 метров. Все, что выше, – это спецусловия, которые утверждаются Министерством строительства. Сейчас появляются объекты разной высоты, построенные из разных материалов. Это несмотря на то, что СНИПы и ГОСТы действуют с 70-х годов двадцатого века. Тем не менее, инновации появляются и в строительной отрасли. В объектах, которые выше 75 метров, кроме клапанов дымоудаления в шахтах лифта есть и пожарные сухотрубы, которые идут по всей консоли многоэтажек. В нашем объекте «Лондон-парк» 25 этажей, и по спецусловиям там разработана система спуска людей с последних этажей в случае

пожара. Специальные лестницы крепятся к парапетам, которые сделаны не из кирпича, а из железобетона.

**Валерий Грибанов:**  
– Есть ли разница в тарифах на страхование жилья, которое находится в высотных домах, и в стандартных домах высотой менее 75 метров?

**Оксана Дмитриева:**

– Разницы в тарифах нет. Наша статистика убыточности говорит о том, что основными убытками являются не пожары, а заливы.

**Валерий Грибанов:**  
– Насколько надежны сегодня системы пожаротушения в высотных домах? Требуется ли они какого-то дополнительного оборудования?

**Александр Власов:**

– Есть пожаробезопасность самой квартиры, а есть пожаробезопасность объекта. Это две разные вещи. При строительстве всегда экономят прежде всего на системах пожаробезопасности. Как правило, устанавливается самая дешевая система, которая срабатывает, когда пожар уже начался. И никакими нормами, правилами, требованиями, СНИПами эту проблему не решить. Согласно СНИПам, и сейчас используются дымовые извещатели, ведь в то время, когда эти СНИПы создавались, других просто не было. Но со временем появились совершенно новые системы. К примеру, наши системы широко используются в Европе в труднодоступных местах, что особенно важно для высотных зданий. Пожар, как правило, распространяется по вентиляционным каналам и лифтовым шахтам, но в этих местах в нашей стране обычно нет систем обнаружения пожара. Вообще системы профилактики и раннего обнаружения пожара на строительных объектах, как правило, не используются. Также не развита у нас и система автоматического пожаротушения в высотных зданиях. Кроме того, мы столкнулись с ситуацией, когда люди при ремонте квартиры в своих домах просто снимают извещатели пожара – потому что они мешают и потому что выглядят «некрасиво».

**Арсений Васильев:**

– Бесконтактные датчики работают на батареейках. Когда их заряд подходит к концу, датчик начинает пищать, и люди просто вытаскивают из него батарейку и забывают о нем навсегда. А вообще противопожарные системы, в том числе и автоматические, существуют, но вопрос в том, применены ли они в конкретных высотных домах. А это уже дело проектировщиков и застройщиков.

В целом, к сожалению, вопросов к строителям по поводу обеспечения противопожарной безопасности со стороны покупателей сейчас практически нет.

**Екатерина Немченко:**

– Складывается такая ситуация, что спасение утопающих – это дело рук самих

утопающих. Так, среди моих клиентов, которые любят верхние этажи, есть те, кто комплектовывает свои квартиры мини-парашютами.

**Валерий Грибанов:**  
– Что, как правило, люди страхуют: имущество, которое есть в квартире, или саму «коробку»?

**Татьяна Беляева:**

– Если говорить о страховании жилья, то клиенты, как правило, стараются минимизировать свои затраты и страхуют только имущество и отделку квартиры. А при поражении огнем страдает и конструктив, то есть стены.

**Валерий Грибанов:**  
– Часто девелоперы при продаже объектов делают акцент на том, что двор огорожен. Насколько это вообще правомерно?

**Евгений Ширстов:**

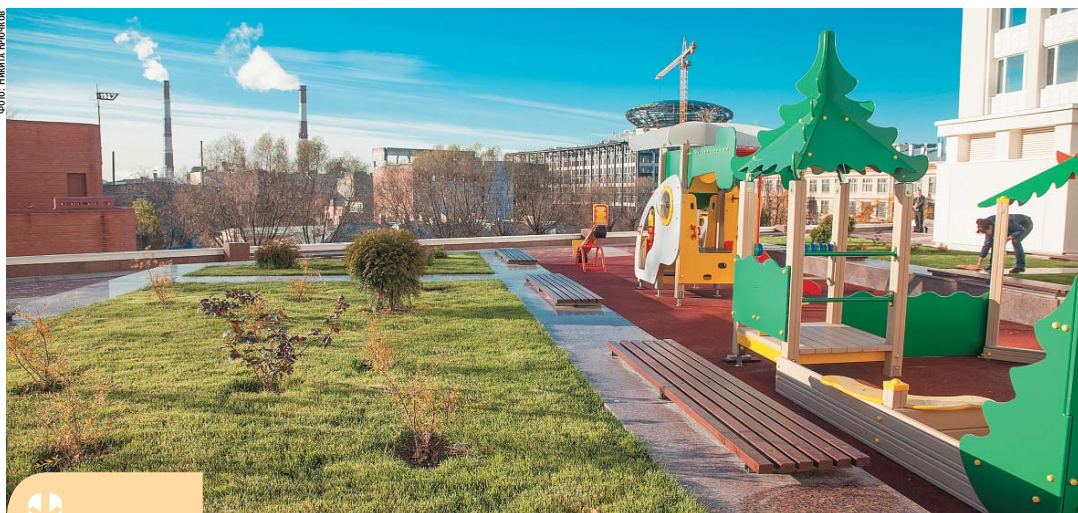
– Есть два варианта: первый – когда огораживается участок, который был сформирован под этот дом, и второй – когда огораживается проезд во внутренний двор, который никакого отношения к участку не имеет, особенно если он был сформирован по обрезу фундамента. Второй вариант, в случае, если не оформлено землепользование, находится вне закона. И люди, которые жалуются на такие действия, как правило, выигрывают такие споры. Город в таком случае пытается либо обязать заключить договор на право пользования этим участком, либо по решению прокуратуры эти шлаббаумы и заборы демонтируются. Если речь идет об участке, который находится под домом и является общим имуществом, то в случае наличия решения, принятого на общем собрании собственников жилья, установка ограждения незаконна. В старом фонде споры по поводу доступа во двор и проезда, как правило, возникают между владельцами коммерческих встроок и жителями таких домов. Результат спора зависит от того, как оформлен участок, на котором ограждение располагается.

**Валерий Грибанов:**  
– Подобные спорные ситуации возникают и за городом. К примеру, коттеджный поселок, который находится на берегу озера, ставит забор, заходящий в воду.

**Евгений Ширстов:**

– Такие нарушения выявляются, как правило, в рамках государственного земельного контроля. У нас за это ответственен Росреестр. Проблема заключается в том, что в рамках этого дела необходимо доказать, что ответчик – это именно то лицо, имущество которого подлежит сносу. Если имущество ничейное, то такой забор или ограждение можно просто снести. Такие дела часто выигрываются, однако нередки случаи, когда после сноса забор через какое-то время появляется вновь.

Фото: Елена Шевцова



На эксплуатируемой кровле, как правило, размещают рекреационные зоны с детскими площадками и скамейками

## Подняться над городом

**Роман Русаков** / Дефицит свободных мест в черте города побуждает девелоперов создавать рекреационные зоны на крышах зданий. Создание инфраструктуры для отдыха на кровлях стоит дорого, но число проектов по приспособлению крыш под новые функции тем не менее растет.

Эксплуатируемая кровля получила широкое распространение во многих городах мира. Дороговизна земли в мегаполисах заставляет искать альтернативные способы размещения мест отдыха, зеленых насаждений, спортивных объектов. Пространство крыши может служить и бассейном, и теннисным кортом, и рестораном, и арт-пространством, и площадью для добычания солнечной энергии.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», рассказывает, что примеров оригинального использования кровель в Петербурге на

сегодня уже немало. Так, в городе распространена практика строительства полузаглубленных паркингов, крыша которых используется как обычная дворовая территория, – это один из наиболее распространенных примеров нестандартного использования кровли. «На крыше такого паркинга располагаются детские площадки, зеленые зоны, подъезды-подходы к дому, площадки для отдыха и прочая инфраструктура жилого дома», – говорит госпожа Денисова.

Есть и практика более нестандартного использования кровель в давно постро-

енных домах. Например, в городе известен дом, где собственники жилищного кооператива объединились и собственными силами выращивают на крыше разнообразные зеленые культуры. То есть в данном случае кровля используется как настоящее фермерское хозяйство. Помимо того, что оно приносит доход, это является и способом организации досуга для пожилых людей и детей, которые по ряду причин летом остались в городе. Однако подобная практика носит индивидуальный характер, поскольку использование кровли под зеленое хозяйство подразумевает

особые условия эксплуатации даже самого простейшего садового инвентаря, а также очень внимательное отношение к содержанию кровли: приходится постоянно следить за ее состоянием, чтобы избежать возможного повреждения и образования протечек. Тем более петербургский климат покрытия не шадит: зимой износ материалов происходит из-за постоянных температурных переходов через ноль, летом – из-за солнца, которое нагревает крышу.

Анна Калининна, руководитель отдела элитной жилой недвижимости компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, также вспоминает другой интересный проект: дом на Крестовском проспекте, 10. В нем организована эксплуатируемая кровля для жильцов, где они имеют возможность проводить время на воздухе, жарить барбекю и т. д. «Кроме того, часть кровли превращена в крытый спортзал. Хотя жильцы не слишком активно пользуются данными опциями. Эксплуатируемая кровля есть и в ЖК Stella Maris, однако не могу сказать, чтобы она использовалась каким-то оригинальным образом», – говорит она.

Гораздо чаще в Петербурге встречаются дома с террасами. Террасы площадью от 10 до 100 кв. м предлагаются как в проектах комфорт-класса (например, дом на пр. Луначарского, 40, от ЦДС), так и в бизнес-классе (дом от YIT на Барочной, 12, ЖК Lake House от Setl City) и проектах премиум-класса («Омега-Хаус», «Парадный квартал» и т. д.). Терраса, если владелец сможет получить разрешение архитектора проекта на ее застекление, чаще всего используется для организации зимнего сада, тренажерного зала или зоны отдыха.

Дмитрий Бадаев, генеральный директор компании «Вектор Инвестментс», рассказал о примерах, когда на крыше офисного здания проектируются полноценные общественные зоны, в том числе с открытым доступом для всех желающих горожан. «Считаю, что городу такие проекты полезны: хотя в той же Москве более 10 тыс. гектаров занято зелеными зонами, в центре мест для спокойного отдыха может быть и больше. И если разбить новый парк посреди сложившегося района деловой активности, с его ритмом и активным трафиком, может быть, и не получится, то зона отдыха на крыше станет хорошим решением», – считает господин Бадаев.

## Через тернии – к звездам

**Роман Русаков** / Чаще всего, если крыша позволяет создать на ней какой-либо объект инфраструктуры, он будет продан или сдан в аренду. Кроме того, придать кровле новое функциональное назначение – дело непростое из-за того, что необходимо согласие всех собственников.

В каждом большом российском городе, где применялись технологии панельного домостроения, где есть «спальные» микрорайоны, существуют сотни и тысячи крыш, многие из которых имеют скрытые возможности. На крышах многоквартирных домов проще всего разместить зоны отдыха (естественные солариумы, шезлонги, зонтики), смотровые площадки общего пользования, которые не требуют изменения либо усиления конструкции крыши.

Сложнее – бассейн или спортивную площадку (например, мини-гольф, баскетбол, мини-теннис). «Сады на крышах в наших широтах размещать не очень удобно и правильно, поскольку четыре-пять месяцев в году и люди, и растения живут без солнца, кроме того, именно зеленые насаждения (с полноценным плодородным слоем, а не цветы в кадках) создают наибольшую нагрузку на конструкцию крыши (нельзя не вспомнить печальный пример с обрушившейся кровлей торгового центра в Риге)», – рассуждает Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп». По его мнению, существуют проблемы, ограничивающие повсеместное освоение и эксплуатацию в нашей стране плоских крыш. Первая проблема – это отсутствие в домах определенных серий техниче-

ских условий для того, чтобы крыша могла эксплуатироваться. «Например, покрытие крыши не позволяет не то что бегать по нему, а даже ходить на цыпочках, в противном случае это чревато протеканием крыши, нарушением целостности покрытия и т. п. Это касается в большей мере домов старых индустриальных серий. В новых домах крыши, как правило, представляют собой монолитную плиту, но и на ней нельзя без согласования поставить даже каркасный бассейн: это может оказаться слишком большой нагрузкой, которую не учитывали на этапе проектирования дома», – рассказывает господин Котровский. Другая проблема – климатическая. Находиться на крышах комфортно только летом. В межсезонье и зимой холодно, ветрено. Зимой на крышах лежит огромный слой снега,

который нужно чистить, иногда площадь крыши не позволяет сделать это с помощью ручного труда. Чтобы уборочная техника могла ездить по крыше там, опять же, должно быть специальное покрытие. «Безусловно, использовать для эксплуатации целесообразнее плоские крыши не умирающих как класс хрущевки, а домов новых серий. Там, как правило, крыши уже имеют конструктивное ограждение, его нужно

только усилить. В новых домах также, как правило, существует технический этаж – целый этаж под крышей, где расположены коммуникации и инженерные узлы, и его наличие снижает риск протечек с крыши в квартиры жителей последних этажей», – говорит господин Котровский. Надежда Тодыкова, директор отделения АН «Итака», среди других проблем называет и необходимость получить одобрение от всех собственников дома для того, чтобы получить разрешение на строительство. В городе довольно много судебных

разбирательств между собственниками дома и строителями, которые без согласия жителей что-то возвели под крышей или вместо крыши. Генеральный директор компании «УНИСТО-Петросталь» Арсений Васильев говорит, что низкая популярность таких решений объясняется высокой стоимостью организации эксплуатируемой кровли (в среднем цена варьируется от 7 до 35 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от конструктивных особенностей и пожеланий клиента), а также проблемами обеспечения пожарной безопасности.

### МНЕНИЕ



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



– Создание на крыше какого-либо объекта, особенно капитального, необходимо предусматривать заранее, потому что иначе новое строительство на крыше требует массы согласований, в том числе в обход законных способов. Строительство чего бы то ни было капитального на крыше уже существующего, ранее построенного дома в 90 процентах случаев противоречит требованиям Жилищного кодекса.

# ЭЛИТНЫЙ КОМПЛЕКС С ПОГРУЖЕНИЕМ

**Роман Русаков** / Одним из элементов жилья премиального класса принято считать наличие собственного бассейна. Однако, как отмечают девелоперы, далеко не каждый даже самый элитный проект обладает подобным сооружением. Создание бассейна дорого, а еще дороже его содержание. Но есть и те, кто на расходы не скупится. ➔

Собственным бассейном чаще всего располагают жилые объекты элитного сегмента. Примеров жилых комплексов демократичного уровня, которые предусматривают собственный бассейн, пока практически нет.

Специалисты компании «Лемминкяйнен» поясняют, что спроектировать и согласовать подобного рода объекты непросто из-за действующих строительных норм. «Кроме того, бассейн в жилом доме – это предмет для серьезного изучения спроса. Бассейны очень дороги в содержании и эксплуатации и скорее востребованы в сегменте загородной недвижимости», – говорят маркетологи компании.

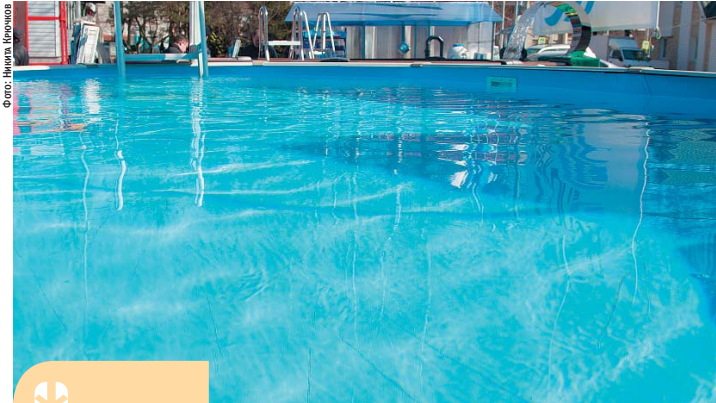
В большинстве случаев, если в жилом комплексе есть бассейн, он размещается в отдельно стоящем здании – фитнес-центре – или входит в состав детского сада или школы, расположенных на территории жилого комплекса.

В проектах комфорт-класса бассейны часто появляются в составе физкультурно-оздоровительного комплекса, который размещается в коммерческих помещениях дома.

## Два типа

Бассейны в жилых домах бывают двух типов: закрытые, предназначенные для личного пользования жильцов, а также открытые, находящиеся в общественном доступе. Если говорить о бассейнах «для своих», то таких примеров в Петербурге очень мало. «Сейчас соответствующая инфраструктура есть только в элитном доме на Песочной набережной, 12. Планируется, что бассейн и спа-комплекс для жильцов будет также в ЖК Novard Palace. Закрытый бассейн предполагался и в ЖК «Фаворит» на Крестовском острове, однако впоследствии помещения сдали в аренду, и сейчас в них размещается клуб «Фитнес Хаус», – перечисляет Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

В Москве домов с частными бассейнами значительно больше. Например, по словам госпожи Калининой, бассейн есть почти в каждом доме на Остоженке. «В Петербурге это явление не стало столь массовым, на мой взгляд, по двум причинам. Во-первых, потому что наличие инфраструктуры, предназначенной только для жильцов дома, существенно увеличивает коммунальные платежи. В частности, на Песочной набережной, 12, коммуналь-



Собственным бассейном чаще всего располагают жилые объекты элитного сегмента

ная плата является одной из самых высоких в городе. В месяц жильцы платят за коммунальные услуги 50-60 тысяч рублей. Вторая причина – транспортная ситуация. В Петербурге загруженный дорожный трафик не настолько высок, как в Москве, поэтому жителям нашего города не составляет труда ездить в привычный фитнес-клуб. В Москве транспортная ситуация гораздо более тяжелая, поэтому покупатели элитной недвижимости зачастую предпочитают доплачивать за наличие необходимой инфраструктуры в их доме», – объясняет госпожа Калинина.

## Подчеркнуть статус

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, обращает внимание и на то, что в объектах премиум-класса, клубных домах такое сооружение, как бассейн, является «фишкой», привлекающей внимание к объекту, элементом, подчеркивающим статус его жильца, а не жизненно необходимым сооружением.

Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, считает, что наличие бассейна повышает конкурентоспособность жилого комплекса: «Сейчас даже в элитном сегменте существует высокая конкуренция за покупателя, что заставляет застройщиков включать в ЖК новые опции, в том числе и бассейны, теннисные корты, фитнес-центры и прочее».

бывности данного сооружения: необходимо учесть количество потенциальных пользователей и наличие поблизости фитнес-клубов, предлагающих аналогичные услуги», – говорит господин Васильев.

Светлана Ким, директор по развитию ГК AAG, обращает внимание на то, что застройщик должен будет еще на стадии проекта предусмотреть конструктивные и инженерные особенности, связанные с размещением бассейна.

## Востребовано больше

По словам госпожи Калининой, наиболее востребованными в жилых домах высокого класса в Петербурге сегодня являются козырьки, кладовые, помещения для хранения шин. «В ряде случаев покупателям важно наличие детского сада прямо в доме», – отмечает госпожа Калинина.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Vesag, анализируя другие объекты инфраструктуры в составе жилых комплексов, утверждает, что более востребованными являются салоны красоты, прачечные и аптеки.

Господин Скигин также к востребованным объектам относит бильярд, сауну, зимний сад.

Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», добавляет к востребованным элементам инфраструктуры лобби со службой консьержа, зону ожидания, комнату для водителей и обслуживающего персонала. «Также это могут быть элементы инфраструктуры, имеющие добавочную ценность с точки зрения позиционирования объекта в премиум-сегменте, например, сигарные или винные комнаты», – отмечает он.

## МНЕНИЕ



**Михаил Фуксман, директор по продажам компании «Петростиль»:**

– Сама по себе идея строительства бассейна в жилых комплексах появилась около 15 лет назад, но первые опыты застройщиков не всегда были удачными, так как бассейн в жилом доме – это очень сложная инженерная задача, которая имеет много «подводных камней»: серьезные ошибки при проектировании приводят к серьезным затратам на их устранение. Необходимо учесть и процент потенциальных посетителей бассейна, продумать, будет ли это бассейн, сопряженный с фитнес-клубом, или самостоятельное помещение, каким образом будет открыт доступ для гостей жильцов, не стоит упускать из виду и конкурентов, находящихся в непосредственной близости от ЖК, продумать условия дальнейшей эксплуатации.

**23 мая**  
Алексей Юрьевич ЛЕБЕДЕВ,  
генеральный директор ООО ФПГ «Региональное управление геодезии и кадастра»

**29 мая**  
Владимир Александрович ЛАВЛЕНЦЕВ,  
вице-губернатор Санкт-Петербурга

**1 июня**  
Александр Афанасьевич МАКАРОВ,  
президент ООО ФПГ «РОССТРО»

Александр Васильевич ТЕТЕРИН,  
заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

РЕКЛАМА

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 СТРОИТЕЛЬНАЯ ТРЕСТ**

Официальные деловые партнеры: **ЛСР Базовые СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Деловые партнеры: **ЛСР ЛСР Стеновые**

Интернет-партнеры: **BN.RU**

Информационные партнеры: **Сайт газеты ГРИВА ГАЗЕТ**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный спонсор конкурса: **324-99-97**

Партнеры: **Beamon stroypuls.ru СТРОЙМАРК ГОРИЗОНТ**

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ  
РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»**

**670-01-01**  
Подробную информацию можно узнать на сайте  
[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ**

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



**ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА  
FIABCI-РОССИЯ**

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



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
Благоустройства  
и Инфраструктуры**  
на премии Urban Awards 2011



**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА**  
на премии Urban Awards 2011 и 2012  
**САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**  
на премии Urban Awards 2012

РЕКЛАМА

**ЦДС** | ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет**

**МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ**

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