

События

Юусо Хиетанен, гендиректор «НСС Жилищное строительство», построит за 10 млрд рублей жилой квартал на участке завода «Знамя труда» на пр. Шаумяна.

НСС поднимет «Знамя труда», стр. 2



События

Производители бетона в мае впервые за пять лет повысили цены на продукцию. К середине лета, по прогнозу, бетон подорожает на 15-20% к «зимнему» уровню.

Бетонные узлы развязывают цены, стр. 5



Новости регионов, стр. 6 • Технологии и материалы, стр. 22-23



События

Шведы пошли на мир с военными

Министерство обороны РФ выплатит шведскому инвестфонду Ruric неустойку в 1,5 млрд рублей. Арбитраж обязал военных заплатить за неисполнение договора передачи бизнесменам комплекса зданий на наб. реки Мойки, 96. (Подробнее на стр. 7) ➔

НАЭСП ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 600-90-70
www.nespspb.ru

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные Арматурные

ДСА

Сетки Любых линейных размеров

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

ISR ЛСР Базовые

www.isrbase.ru (812) 777-77-45

ГОРЯЧЕЕ СОЛНЦЕ ГОРЯЧИЙ ПЕСОК

РАСКАЛЕННЫЕ СКИДКИ

до 20%

карьер «Манушкино»

Информация об организаторе, сроке и условиях проведения акции на сайте isrbase.ru

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

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 Горбуркова,
Татьяна Крайнева, Никита Крочков,
Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

Отдел рекламы:

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



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное 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 типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 81
Подписано в печать 30.05.2014 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 элек-
тронное
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.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

Шведская компания NCC поднимет «Знамя труда»

Никита Кулаков / Компания NCC построит жилой квартал на участке завода «Знамя труда» на пересечении Магнитогорской ул. и пр. Шаумяна в Петербурге. Эксперты оценивают проект в 10 млрд рублей. Сделки с бывшей промышленной землей из-за позиции городских властей стали большой редкостью. ➔

О планах шведской компании NCC построить новый жилой квартал на пересечении Магнитогорской ул. и пр. Шаумяна рассказали несколько источников на рынке. По их словам, девелопер приобрел под проект участок площадью 11 га, ранее принадлежавший НПО «Знамя труда им. Лепсе». Эксперты оценили сделку в 2,5-2,8 млрд рублей. Продавцом, по данным источников, выступил банк «Александровский»

NCC заключил крупнейшую сделку с бывшей промышленной землей в Петербурге за последние три года

Александра Кашина, которому участок отошел за долги бывшего председателя совета директоров НПО Бориса Холмянского. Сделка до конца не закрыта. Поэтому стороны ее не комментируют. Но, по данным СПАРК, глава ООО «ЭнСиСи Недвижимость» Юусо Хьетанен с апреля этого года является генеральным директором НПО «Знамя труда им. Лепсе». А сама компания «ЭнСиСи Недвижимость» – УК по развитию территории завода.

На участке, по оценке экспертов Colliers International Санкт-Петербург, NCC сможет построить жилой квартал на 220-250 тыс. кв. м жилья с инфраструктурой (площадь квартир оценивается в 150-170 тыс. кв. м). Инвестиции в проект такого масштаба, по оценке директора ГК «Балтийский монолит» Светланы Петровой, составят до

10 млрд рублей. Жилье комфорт-класса на Охте сейчас стоит 80-120 тыс. рублей за «квадрат», говорят эксперты. Ближайшие конкуренты NCC – ЖК «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы» от холдинга RBL. Президент RBL Эдуард Тиктинский говорит, что конкуренции не опасается. «Проекты находятся в разных стадиях строительства, они разного класса, а спрос на эту территорию высок», – поясняет он. По словам

Эксперты отмечают, что NCC заключил крупнейшую сделку с бывшей промышленной землей в Петербурге за последние три года. Хотя спрос на такие участки есть, и их в городе немало (только в центральной части Петербурга находятся 200 предприятий, которые занимают 5,8 тыс. га, а площадь всего «серого пояса» города оценивается в 19 тыс. га). «Но адекватного предложения для покупки под проекты не найти. На рынке осталась земля с проблемами. Например, территория Бадаевских складов, где слишком много собственников. Или участки, где функциональное назначение с промышленного на жилое пока не изменено», – говорят в Colliers International.

Власти практически перестали переводить промышленные территории под жилье, заявляя, что только так можно сохранить промышленный потенциал Петербурга. Комиссия по подготовке изменений в Генплан в прошлом году рассмотрела 2,5 тыс. инициатив от застройщиков по его корректировке, но одобрила лишь 10% предложений.

Эдуарда Тиктинского, Красногвардейский район долгое время был недооценен девелоперами. «Неудивительно, что сейчас он активно осваивается – для этого у района есть все возможности, земля в первую очередь», – добавляет Эдуард Тиктинский. В свою очередь, генеральный директор ООО «Ай-Би-Ай Инвест» (входит в финский концерн SRV) Микко Седелунд заявил, что возлагает большие надежды на новый проект NCC. Дело в том, что SRV строит на соседнем участке площадью 8,5 га МФК площадью 450 тыс. кв. м, где будут торговый центр, офисы и гостиница. Первая очередь будет сдана в 2015 году. «Надеюсь, что возникнет синергия нашего проекта с проектом NCC. И жители нового квартала будут ходить за покупками в наш торговый центр», – пояснил он.

цифра

11 га –

площадь участка на Магнитогорской ул. и пересечении пр. Шаумяна, который купил NCC

вопрос номера

Правительство Петербурга объявило конкурс стоимостью 1,3 млн рублей, победитель которого возьмется провести курс лекций для чиновников по вопросам готовности к отопительному сезону. А какие еще тренинги нужны городским чиновникам?

Ирина Иванова, депутат Законодательного собрания Петербурга:

– Заявленные лекции – это, скорее всего, курсы повышения квалификации. И на мой взгляд, совершенно правильно, что эксплуатирующие организации готовятся к отопительному сезону, причем не когда он уже начался, а заранее, летом. Мы же хотим, чтобы нас обслуживали квалифицированные специалисты. Финансирование подобных лекций заложено в бюджете города. И хотя ГУПы изначально должны нанимать квалифицированный персонал, дополнительные знания в связи с появлением новых технологий не будут лишними. Важно другое – кто и как будет читать эти лекции, как проверить эффективность? Над этим я бы предложила подумать.

Кристина Никитина, член совета директоров O2 Development:

– Для лучшего усвоения материала предлагаю формат «вредных советов для непослушных чиновников». В программе курса – занимательные лекции «Как класть новое дорожное покрытие несколько раз в год», «Как ремонтировать мосты, занимая максимальное количество полос» и практический мастер-класс «Заезд «Парнас – центр» в час пик». Авторский семинар «Как выдавать разрешение на строительство при отсутствии объектов социальной инфраструктуры» наша компания готова провести безвозмездно во имя плодотворного сотрудничества власти и бизнеса и ради улучшения инвестиционной привлекательности города.

Сергей Ефремов, управляющий партнер ГК «РАЗМАХ»:

– Предлагаю следующий курс назвать «Лекции элементарного здравого смысла» и посвятить их проблемам с инвестиционными проектами в Петербурге. Сейчас сформировалась некая цепочка из ни за что не отвечающих чиновников: один согласование дал,

другой отменил, а инвестор на птичьих правах. У инвестора нет никаких гарантий легитимности, даже несмотря на то что получены разрешения от всех ведомств. Об ответственности за выданные разрешения и нужно проводить лекции, на пользу будет.

Александр Скрипка, начальник отдела страхования ответственного департамента корпоративного бизнеса Северо-Западного окружного филиала СК «Согласие»:

– Чиновников неплохо было бы подковать в области страхования ответственности владельцев опасных объектов, которые являются государственным или муниципальным имуществом и эксплуатация которых финансируется за счет соответствующих бюджетов. Также важно информировать госслужащих о страховании ответственности владельцев лифтов и эскалаторов в многоквартирных домах.

Александр Карпов, руководитель центра экспертиз «Эком»:
– Однозначно, городским чиновникам нужен тренинг по навыкам

коммуникации с населением, в том числе обучение проведению общественных слушаний и публичных обсуждений. Не лишним будет и тренинг по современной урбанистике, а также по экологической безопасности и защите окружающей среды. Но надо понимать, что тренинг – это не просто курсы повышения квалификации, о посещении которых можно и «договориться». Хороший тренинг позволяет изменить взгляд человека на ситуацию, чего чиновникам как раз и не хватает.

Николай Дилименный, генеральный директор компании «Новотехстрой»:

– Заявленный семинар и его стоимость, конечно, выглядят несколько странно. Но в целом нашим чиновникам не хватает знаний о том, как проводить отопительный сезон эффективно. Пока все проходит по старинке, и мы зимой вместо квартир греем воздух на улицах. Думаю, что чиновникам можно было бы провести ликбез и по возможностям применения новшеств, позволяющих экономить в других проблемных отраслях сферы ЖКХ.

«Галактика» сдвигается

Николай Волков / ГК «Эталон» сможет начать застройку квартала «Галактика» рядом с бывшим Варшавским вокзалом не раньше 2016 года. Первоначально предполагалось, что работы начнутся в этом году. Главный камень преткновения – разработка и согласования ППТ на эту территорию. ➔

По предварительным данным, в состав жилого комплекса «Галактика» войдут 22 здания высотой 18 этажей (8700 квартир). В рамках проекта также будут построены три школы и три детских сада. Первоначально планировалось, что первая очередь проекта площадью 70 тыс. кв. м будет сдана в 2016 году, а весь комплекс будет завершен к 2020 году. Но как стало ясно, эти сроки выдержать не удастся. Как рассказал генеральный директор группы компаний «Эталон» Антон Евдокимов, застройка бывшей территории Варшавского вокзала начнется не ранее 2016 года. «Впрочем, мы ожидали эти сложности – проект большой, протяженность нашего квартала составит более 2,5 км. В настоящее время разрабатывается проект планировки территории, где мы должны учесть не только наши интересы, но всех соседних земельных участков», – заявил он. Концепцию комплекса разработал авторский коллектив «Студии 44» под руководством Никиты Явейна. Согласно задумке зодчих и строителей, здания-памятники, сохраняемые на территории, будут приспособлены под социальную и коммерческую функции, а по центральной оси квартала новостроек появится протяженный парк. К настоящему моменту ГК «Размах» уже расчистила территорию под строительство.

Участок, расположенный на 38 га недалеко от Московского пр. и наб. Обводного канала, Etalon Group приобрела в 2012 году



Генеральный директор ГК «Эталон» Антон Евдокимов был готов к сложностям с согласованием проекта «Галактика»

на условиях инвестконтракта. Одним из которых является строительство рядом с Варшавским вокзалом музея железнодорожной техники стоимостью более 1 млрд рублей.

Впрочем, эксперты не считают, что задержка в реализации этого проекта

навредит компании. «Удобство расположения по отношению к центру и аэропорту сделали район одним из наиболее дорогих и престижных. Неизменный покупательский спрос и готовность слегка переплачивать «за престиж» (цены на жилье разных категорий на 10-20% выше,

чем за такое же в других локациях) определяют притягательность Московского района для покупателей. Все последние годы по количеству новостроек он стабильно входит в тройку лидеров», – говорит Надежда Калашникова, директор по развитию Л1.

Эксперты считают, что сейчас у проекта есть проблемы, но уверены, что в ближайшее время их удастся решить, поскольку город также заинтересован в развитии данной полудепрессивной зоны. «Это достаточно крупный проект, в рамках которого возможно и необходимо создание полноценной комфортной среды проживания. В этом заинтересован и девелопер, и город. Так что, скорее всего, компромисс будет найден и все согласования пройдены. Стоимость жилья в этой локации может составить от 90 до 120 тыс. рублей в нынешних ценах», – уверена Светлана Петрова, директор ГУ «Балтийский монолит».

цифра

8,7 тыс.

квартир будет построено в рамках жилого комплекса «Галактика»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "НА ГРЕВЕЦКОЙ"

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

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

БФА
ДЕВЕЛОПМЕНТ

611 0550

Элегантно и достойно

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

➔ 28 мая 2014 года возобновилась проходка двухпутного участка тоннеля Фрунзенского радиуса, сообщает пресс-служба ОАО «Метрострой». Тоннелепроходческий механизированный комплекс (ТПМК) «Надежда», который по техническим причинам был остановлен в начале мая, продолжил свое движение в сторону станции «Перспект Славы».

Решение о прекращении проходки для обследования состояния режущего органа ТПМК было принято в начале мая. «Данная операция является частью технологического процесса, особенно в условиях ведения проходки в песчано-глинистых грунтах со скоплением валунов и гравия. До этого остановка была невозможна из-за высокого риска для объектов, находящихся над местом ведения работ: КАД, железная дорога и АЭС. Первый осмотр режущего органа показал, что практически вся его рабочая поверхность забита тугопластичной глиной с многочисленными включениями крупных камней. Дальнейший детальный осмотр показал изношенность более 50% режущих деталей, которые в течение двух недель напряженной работы были заменены на новые», – говорится в сообщении пресс-службы компании.

➔ ЖК «Планетоград» начнут строить в Московском районе уже этим летом, сообщила пресс-служба Комитета по инвестициям Петербурга. «Документация по планировке и межеванию территории, в границах которой расположен «Планетоград», полностью готова, прошла необходимые согласования и общественные слушания и находится на стадии утверждения правительством Петербурга», – рассказала председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк. Строить 1,5 млн кв. м жилья будет израильский консорциум «Моргал Инвестментс» на условиях ГЧП. Соответствующее соглашение было подписано на ПМЭФ-2014. Объем инвестиций запланирован на уровне более 104 млрд рублей. Еще 605 млн рублей на строительство сетей инфраструктуры, двух поликлиник и пожарного депо потратит правительство Петербурга. Проект будет расположен на площади более 239 га северо-западнее пересечения Пулковского и Волхонского шоссе. Кроме жилья здесь построят 276,5 тыс. кв. м коммерческих помещений и более 211 тыс. кв. м социальных объектов. Завершить реализацию проекта планируется к 2022 году.

«Метрика» займется офисами

Никита Кулаков / «Корпорация СБР», которая развивает в России сеть гипермаркетов формата DIY «Метрика», выходит в сегмент строительства бизнес-центров. Первое офисное здание инвестор построит в Петербурге. ➔



Первый бизнес-центр, который «Метрика» построит для сдачи в аренду, появится в Петербурге в составе многофункционального комплекса около станции метро «Ладжская»

Первый бизнес-центр, который «Метрика» построит для сдачи в аренду, появится в Петербурге в составе многофункционального комплекса (МФК) около станции метро «Ладжская». Как рассказал генеральный директор компании «Мегалит» (входит в «Корпорацию СБР» в составе «Метрики») Алексей Чистяков, участок площадью 1,4 га рядом с Ладжским вокзалом под этот проект компания получила от города на инвестиционных условиях в 2009 году. В соответствии с договором, «Метрика» должна построить и передать городу автобусную станцию для общественного транспорта. Алексей Чистяков сообщил, что работа находится в завершающей стадии. Ее стоимость не раскрывается.

МФК будет состоять из гипермаркета «Метрика» площадью 10 тыс. кв. м (он станет восьмым в Петербурге) и 10-этажного офисного здания площадью 11 тыс. кв. м с подземным паркингом на 300 машин. Инвестиции в проект, по оценке директора ГК «Балтийский монолит» Светланы Петровой, составят до 1 млрд рублей. Сдача комплекса в эксплуатацию намечена на ноябрь 2014 года. Окупить проект инвестор планирует за семь лет.

Алексей Чистяков пояснил, что изначально «Метрика» не собиралась строить бизнес-центры. «Мы искали место под гипермаркет. Но площадь участка оказа-

лась слишком большой. Поэтому решили построить два объекта», – говорит он.

Второй бизнес-центр «Метрика» собирается открыть в Великом Новгороде в течение года также в составе МФК с гипермаркетом.

В районе «Ладжской» сейчас работают шесть бизнес-центров арендопригодной площадью 60 тыс. кв. м. Уровень арендных ставок, по данным NAI Besag, колеблется от 800 до 900 рублей за 1 кв. м, изредка до 1,2 тыс. рублей за 1 кв. м. Вакантно около 25%. «Спрос на офисы в районе высокий. Он расположен близко к центру города и хорошо развит», – пояснили в NAI Besag. В компании уточнили, что общий объем предложения качественных офисных площадей в Петербурге по итогам 2013 года превысил 2 млн кв. м. Прирост нового предложения составил 15%. «Основной тенденция последних лет – увеличение доли класса А в общем объеме предложения. Хотя офисы класса В (в этом классе позиционирует свой объект и «Метрика») до сих пор занимают наибольшую долю в общем объеме предложений», – сообщили в АРИН. Но причин для стагнации сегмента эксперты не видят. «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, по его данным, 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.

Офисный сегмент все чаще привлекает непрофильных девелоперов. В прошлом году руководство холдинга «Адамант» заявило, что не планирует новые торговые объекты и сосредоточится на офисах и складах. Тогда же Tellus Group, специализирующаяся на развитии промышленных парков, обнародовала планы по строительству двух бизнес-центров. «Бизнес-центры будут востребованы еще долго. А насыщенность этого сегмента значительно ниже, чем торгового», – заключил президент ГК «БестЪ» Андрей Лушников.

цифра

11

тыс. кв. м –

площадь первого бизнес-центра «Корпорации СБР», который планируется построить у станции метро «Ладжская»

LEGENDA
INTELLIGENT
DEVELOPMENT

КУПИМ

лучшие земельные участки
в Санкт-Петербурге

**НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ
В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

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

РЕКЛАМА

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СПИД

«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 программ 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

Бетонные узлы развязывают цены

Никита Кулаков / Производители бетона в мае впервые за пять лет повысили цены на продукцию. К середине лета, по прогнозу, бетон подорожает на 15-20% к «зимнему» уровню. Игроки рынка говорят, что без этого шага их бизнес погибнет. Большинство фирм уже работают с нулевой рентабельностью. ➔

Основные производители бетона в Петербурге в мае повысили цены на 150-200 рублей за 1 куб. м, что составляет 4-6% к прежнему уровню. Сейчас «куб» бетона стоит в среднем 3100 рублей. Опрошенные компании заявили, что это не предел. «В июне планируем еще одно повышение цен. К середине лета бетон может подорожать на 15-20% по отношению к «зимнему» уровню», – уточняет генеральный директор «Лидер Бетон» Сергей Янкин. Бетонщики говорят, что это вынужденная мера. «С начала года подорожали инертные материалы, из которых делают бетон. Цемент подорожал на 5%, щебень – на 7%, песок – на 10%. И поскольку летом рост цен продолжится, мы вынуждены будем увеличивать цены на бетон пропорционально. Думаю, еще на 10-15%», – пояснил директор «Такси Бетон» Андрей Бибилов. «Без этого нам не выжить. Рентабельность крупнейших игроков этого рынка не превышает 5%. А большинство компаний работают на грани нуля и даже в минус», – добавляет генеральный директор ООО «МастерСтрой» Ян Даровский.

Последние годы местные производители бетона цену на свою продукцию только снижали. Для сравнения, в 2008 году,

который был самым удачным для отрасли, средняя цена на бетон была 4400 рублей за 1 куб. м. Основная причина проседания рынка по цене в высокой конкуренции. По данным директора компании «Решение» Александра Батушанского, в городе работают не менее 162 бетонных узлов от 93 компаний. В прошлом году они произвели 6,1 млн куб. м бетона. «Узлы находятся в прямой видимости друг от друга. Это самый конкурентный рынок стройматериалов. Средняя выработка бетонных производств в городе – 37 тыс. куб. м в год. Но их загрузка составляет лишь 15-18%. А у ведущих игроков с рыночной долей более 3% – 30-50%. Проектные мощности заводов в шесть раз превышают реальные потребности рынка», – уточняет Александр Батушанский. На таком тесном рынке немало игроков, которые пытаются сэкономить на себестоимости, а значит, на качестве, до 10%. «Никто в городе не отвечает за базу стройиндустрии, не планирует ее развитие и не контролирует ситуацию. Советские ГОСТы на бетон отменены. А новые не разработаны. Объединения строителей пытаются вводить свои стандарты. Но они очень противоречивы и пока вне закона», – сетует заместитель директора компании «Проммолит» Михаил Бизяев.

Эксперты говорят, что время для роста цен бетонщики выбрали хорошее. «Строительный сезон в разгаре, объемы производства бетона растут», – уточняет коммерческий директор компании «Пилигрим» Андрей Мукошеев.

«Рост цен был неизбежен. Интрига была лишь в том, случится он до или после того, как основная масса мелких и средних производителей уйдет с рынка или укрупнится за счет слияний. К сожалению, рынок еще не очистился и не сконцентрировался в достаточной степени. А цены полезли вверх», – заключил Александр Батушанский.

Правда, на цене жилья текущая ситуация в бетонной отрасли вряд ли отразится. Доля стройматериала в его себестоимости «квадрата» не превышает 5%, – успокаивает генеральный директор компании «ПрофБетон» Олег Семененко.

цифра

5%

в себестоимости жилья составляет цена на бетон

АСН инфо | НОВОСТИ

➔ **Депутаты ЗакСа 2 июня рассмотрят проект закона**, продлевающий срок рассрочки для выкупа помещений предприятиями малого и среднего бизнеса. Внесенный депутатом Ириной Ивановой документ будет рассмотрен Бюджетно-финансовым комитетом Законодательного собрания Санкт-Петербурга. Как поясняют в пресс-службе парламента, согласно этому проекту закона срок рассрочки для выкупа городских и муниципальных помещений малым и средним бизнесом может быть увеличен до пяти лет. В случае принятия поправок, по предварительным подсчетам, бюджет Петербурга дополнительно может получить 3,7 млрд рублей.

➔ **На расширенном заседании комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам** ЗакСа Петербурга 29 мая был рассмотрен и одобрен проект закона «О правилах благоустройства в Санкт-Петербурге», сообщила пресс-служба городского парламента. Как пояснили в комиссии, этот документ систематизирует нормативную базу в сфере городского благоустройства, а также определяет ряд новых понятий. В частности, в проекте закона определены виды объектов благоустройства, порядок создания соответствующего реестра, а также необходимость проведения публичных слушаний по вопросам благоустройства территории. Для разработки поправок в проект закона создана рабочая группа, в нее включены как депутаты, так и представители Смольного. После чего документ будет внесен на рассмотрение парламента.

ТРИ АПЕЛЬСИНА ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Санкт-Петербург, п. Парголово, Торфаное, Ольгинская дорога, участок № 9

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

3 дома на 900 квартир
Дома в активно развивающемся Выборгском районе
15 минут до КАД
15 минут до **ПРОСПЕКТ ПРОСВЕЩЕНИЯ**

110 550 РУБ./КВ.М*

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА

NORMANN

пл. Александра Невского, д. 2, лит. Е, БЦ «Москва», 6 эт.
СТ. МЕТРО - ПЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО - 1, ВЫХОД К ГОСТИНИЦЕ «МОСКВА»

www.normann.ru ОТДЕЛ ПРОДАЖ: +7 (812) **648-00-11**

* ЗАСТРОЙЩИК - ООО «НОРМАНН-ЦЕНТР». ЦЕНА УКАЗАНА ЗА 1 КВАДРАТНЫЙ МЕТР КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ В 1-й И 2-й СРЕДНЕЙ ИЛИ «ТРИ АПЕЛЬСИНА». АДРЕС КОМПЛЕКСА: СЛБ, П. ПАРГОЛОВО, ТОРФАНОЕ, ОЛЬГИНСКАЯ ДОРОГА, УЧАСТОК № 9. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО. ПРОЕКТНЫЕ ДЕКАРАЦИИ НА САЙТЕ WWW.NORMANN.RU.

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет ЦДС**

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

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ в административных границах Санкт-Петербурга

SetiGroup investor@seticity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

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

По схеме государственно-частного партнерства в Архангельской области построят 10 детских садов стоимостью 1 млрд рублей, передает asinfo.ru. В городах и районах Поморья уже подготовлены земельные участки для будущих дошкольных учреждений. Проект конкурсной документации на право заключения концессионных соглашений о финансировании, проектировании, строительстве, оснащении и эксплуатации зданий, предназначенных для размещения дошкольных образовательных учреждений, уже разработан, рассказали в администрации региона. Сформирован и сетевой график его реализации. Планируется, что новые детские сады появятся в с. Карпогоры Пинежского района (280 мест), в пос. Малошуйка Онежского района (120 мест), в пос. Березник Виноградовского района (220 мест), в Плесеце (60 мест), в пос. Катунино Приморского района (120 мест). За счет вложения частных инвестиций дополнительные дошкольные учреждения также обретут с. Курцево Котласского района (60 мест) и Архангельск (280 мест). Документы по строительству оставшихся зданий находятся в стадии разработки. Возведение детских садов планируется начать в III квартале 2015 года. Срок строительства каждого объекта не будет превышать 11 месяцев.

СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН) до конца 2014 года разработает методику определения арендной платы за земельные участки в Мурманске, сообщает asinfo.ru. ГУП «ГУИОН» стало победителем открытого конкурса, который проводился городским Комитетом имущественных отношений. Помимо петербургской организации в конкурсе приняли участие еще две компании – из Москвы и Мурманска. Одновременно с методикой будет разработан специальный расчетный модуль, позволяющий определить арендную плату методом массовой оценки. ГУИОН также примет участие в создании проекта нормативного акта, направленного на утверждение методики, и подготовит предложения по механизму ее внедрения. В дальнейшем предприятие может выступить консультантом для городских властей в ходе практического применения методики.

В 2014 году Псковская область потратит на расселение ветхого и аварийного жилья 200 млн рублей, пишет asinfo.ru. По словам председателя Государственного комитета области по делам строительства и ЖКХ Дмитрия Быстрова, на переселение граждан из аварийного фонда с 2014 по 2017 год будет направлено порядка 1,2 млрд рублей консолидированного бюджета региона. Господин Быстров добавил, что в рамках последних утвержденных лимитов финансовой поддержки Фонда ЖКХ в период с 2014 по 2017 год в Псковскую область на переселение граждан из аварийного жилья поступит 655 млн рублей, из которых около 200 млн рублей будут выделены в 2014 году. Дмитрий Быстров подчеркнул, что в рамках программы в 2013-2014 годах израсходовано практически 80% запланированных средств, что позволило переселить из аварийного фонда 629 человек.

Северное ГЧП

Михаил Немировский / Администрация Ненецкого автономного округа предложила бизнесу ряд проектов для реализации по схеме ГЧП. Среди них – строительство жилья, социальные и дорожные объекты, а также производство стройматериалов. По оценке экспертов, общая стоимость проектов может составить от 10 до 20 млрд рублей.

Предложения по участию в проектах государственно-частного партнерства были опубликованы на инвестиционном портале НАО. Один из наиболее крупных проектов в списке – строительство жилья в Нарьян-Маре, пос. Искателей и других сельских поселениях Заполярного района для очередников и переселенцев из ветхого, аварийного жилого фонда. Потенциальному инвестору предлагается построить до 400 тыс. кв. м жилья эконом-класса до 2020 года. Большой пул объектов предложен и по социальному направлению. Инвесторы смогут построить два ФОКа и бассейн в городе Нарьян-Маре и один ФОК в пос. Искателей, сюда же относятся четыре объекта здравоохранения, в том числе пристройка к главному корпусу Ненецкой окружной больницы, клинично-диагностический корпус, инфекционное и наркологическое отделение. Образование в списке представлено проектом создания университетского городка в Нарьян-Маре, а также строительством школы в квартале по ул. Авиаторов. Кроме того, бизнесу предложено поучаствовать в создании бизнес-инкубатора на территории окружного центра. Есть в списке и один коммерческий проект – строительство сельскохозяйственного рынка в Нарьян-Маре.

Дорожно-сетевое партнерство

На откуп инвестору будет отдан комплекс работ по модернизации инженерной инфраструктуры на территории округа. В частности, по схеме ГЧП пройдет модернизация систем тепло-, водо- электроснабжения в Нарьян-Маре и пос. Искателей, модернизация энергосистем и систем водоснабжения поселений, а также реконструкция полигонов твердых бытовых отходов в вышеуказанных населенных пунктах.

На основе концессионных соглашений будут строиться участки автодороги Нарьян-Мар – с. Тельвиска и объездная дорога Нарьян-Мар – пос. Искателей.

Администрация округа предоставит инвестору большой объем предложений по реализации бизнес-проектов, связанных по большей части с промышленностью стройматериалов. На территории округа предполагается создать производство асфальта, газобетонных блоков и железобетонных изделий, наладить производство товарного бетона, а также построить завод по производству быстрозводимых зданий и конструкций для жилищного строительства. В администрации области готовы предоставить площадки для разработки



и добычи нерудных строительных материалов – песка и щебня. В партнерстве с бизнесом предполагается развивать и другие области экономики. Так, предпринимателям предложили заняться рыбодобычей и рыбопереработкой, построить завод по производству мяса и молочных изделий, наладить заготовку и переработку «дикоросов». Помимо этого по схеме ГЧП будет развиваться туризм и экотуризм в НАО, а также производство изделий народных промыслов.

Заинтересовать бизнес

Что касается интереса инвесторов к конкретным проектам, то все, что обозначено как бизнес-проекты, может быть предложено им и без использования схемы ГЧП, считает ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов. Во всех остальных случаях нужно будет предложить инвесторам такие условия, которые их заинтересуют. По словам эксперта, эффективность проектов ГЧП определяется сроками его осуществления и возврата средств. «Но здесь нужно учитывать, что если государство может ждать возврата средств достаточно долго, то частный инвестор рассчитывает получить свои средства раньше, поэтому он выбирает такие проекты, где четко прописаны сроки

возврата его средств или же доходность проекта очень большая», – рассказал господин Баранов. – То есть главным условием для того, чтобы регион смог привлечь инвесторов в эти проекты, будет именно разделение расходов с инвесторами, в противном случае их вряд ли удастся привлечь».

Создание многих объектов, указанных в перечне, вне зависимости от формы реализации проекта потребует серьезного финансового участия региона либо на стадии строительства, либо в период эксплуатации объекта, говорит юрист практики по инфраструктуре и ГЧП «Качкин и партнеры» Мария Скрыбина. Кроме того, по мнению юриста, интерес инвесторов и финансирующих организаций к проектам ГЧП в первую очередь зависит от степени проработанности региональной законодательства о ГЧП. Качественное законодательство региона способствует повышению инвестиционной привлекательности любых проектов ГЧП, в том числе направленных на создание социальных объектов.

Отметим, что в соответствии с законом НАО от 19 декабря 2011 года № 83-оз «Об участии Ненецкого автономного округа в государственно-частном партнерстве» ГЧП в регионе может осуществляться в форме концессионных соглашений, а также путем участия округа в уставном капитале юридических лиц. Для заключения соглашения о ГЧП администрация округа в лице уполномоченных органов создает конкурсную комиссию, а затем проводит конкурс. Когда именно пройдут конкурсы, пока непонятно, неизвестен и потенциальный объем инвестиций в представленные проекты. Официальный запрос «Строительного Еженедельника» в Управление экономического развития Ненецкого автономного округа проигнорировали.

По оценке Дмитрия Баранова, объем возможных инвестиций, учитывая большое число проектов, а также непростые климатические и геологические условия региона, может составить несколько десятков миллиардов рублей.

МНЕНИЕ



Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент»:

– В рамках ГЧП инвестор должен рассчитывать на решение различных административных и юридических вопросов, в частности выделение земельных участков, выдачу необходимых разрешений, лицензий и согласований для реализации проектов, уменьшение прочих бюрократических проволочек. Кроме того, в ряде строящихся зданий можно предусмотреть площадки коммерческого назначения, которые инвестор после окончания строительства будет использовать по собственному усмотрению. В других перечисленных проектах также можно найти варианты их использования, чтобы частный инвестор смог вернуть потраченные им средства довольно быстро.

Шведы пошли на мир с военными

Максим Еланский / Министерство обороны РФ выплатит шведскому инвестфонду Ruric неустойку в 1,5 млрд рублей. Арбитраж обязал военных заплатить за неисполнение договора передачи бизнесменам комплекса зданий на наб. реки Мойки, 96. ➔

Шведский инвестиционный фонд Ruric и Министерство обороны РФ в Арбитражном суде Москвы на прошлой неделе заключили мировое соглашение. В его рамках военное ведомство согласилось выплатить компании неустойку в 1,5 млрд рублей за срыв договора о передаче объектов недвижимости.

Из материалов суда следует, что в 2006 году инвестфонд и Минобороны подписали контракт, согласно которому Ruric обязался построить новые учебные и жилые корпуса для Военно-транспортного университета, который, по плану министерства, должен был переехать с наб. реки Мойки, 96, в пригород – Старый Петергоф. Взамен построенного военного городка по договору инвестор получал освободившиеся здания и земли университета в центре города.

По плану Ruric, на Мойке предполагалось провести масштабный реновацию. Во внутренних дворах небольшого квартала предполагалось построить гостиницу, офисные и жилые здания премиум-класса. Инвестор отмечал, что условия договора и требования Генплана позволяли возведение до 50 тыс. кв. м площади различного функционального назначения.

Однако планам по преобразованию квартала так и не суждено было сбыться.

В 2012 году, уже при новом главе ведомства, Минобороны расторгло инвестдоговор с Ruric, считая его непривлекательным для ведомства. Исторические здания на Мойке, по предложению Минкультуры, было решено отдать Санкт-Петербургской консерватории, которая давно испытывала нехватку помещений.

Между тем шведская компания к тому моменту уже построила и сдала военный университетский городок в Старом Петергофе и провела укрепительные работы в некоторых домах на наб. реки Мойки. Срыв договоренностей заставил представителей Ruric в конце 2012 года обратиться в суд. Инвестор потребовал выплаты 3,3 млрд рублей неустойки. После длительной тяжбы и проведения дополнительной независимой экспертизы по оценке затрат компании на нереализованный объект сумма взыскания была снижена до 1,5 млрд рублей. На выплату данной компенсации во внесудебном порядке несколько дней назад согласилось Министерство обороны.

Эксперты рынка положительно оценивают достигнутые договоренности. По мнению партнера, руководителя практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Дмитрия Некрестьянова, худой мир лучше доброй ссоры. «С учетом того, что при продолжении спора

дело с большой долей вероятности слушалось бы еще год, то подписание мирового соглашения дает шанс получить хоть и меньшую сумму, но в приемлемые сроки. Применительно к Минобороны можно предположить, что они согласились на сумму, которая фактически подтверждена экспертным заключением, что позволяет им в случае каких-либо проверок избежать обвинений в нецелевом расходовании бюджетных средств», – уверен специалист.

Директор направления инвестиционного брокериджа NAI Vesag в Санкт-Петербурге Александра Смирнова отмечает, что в случае реализации шведского проекта на Мойке офисная недвижимость в данной локации могла бы стоить около 100 тыс. рублей за 1 кв. м, жилая – порядка 160-200 тыс. рублей за 1 кв. м.

«Проект действительно намечался глобальный, поэтому даже на старте реализации было произведено немало работ, которые потребовали от инвестора значительных затрат. Скорее всего, инвесторам было потрачено больше той суммы, которую должно выплатить военное ведомство, но с учетом понесенных затрат компании проще сейчас пойти на мировое соглашение, чем подавать иск в суд, который действительно мог бы затянуться на неопределенное время», – делает выводы эксперт.

тендеры

➔ **ФГБУ «Большой Санкт-Петербургский государственный цирк»** ищет подрядчика, который проведет капитальный ремонт и реставрацию здания Цирка на Фонтанке. Стоимость работ – 834 млн рублей, сроки их выполнения – до 1 ноября 2015 года. Согласно техническому заданию, будут воссозданы утраченные художественные особенности фасада цирка. Также частично будут восстановлены детали интерьера: вестибюль, фойе, отдельные элементы убранства зрительного зала. Реставрационные работы должны будут проходить под контролем КГИОП.

➔ **Администрация Дзержинского сельского поселения** Лужского района Ленобласти объявила о конкурсе по выбору подрядчика работ по строительству спорткомплекса с игровым залом. Максимальная стоимость работ – 95,5 млн рублей. Источником финансирования строительства будет местный и областной бюджет. Заявки на конкурс принимаются до 16 июня. В этот же день будет выбран исполнитель заказа.

➔ **ООО «ПетербургГаз»** объявило о конкурсе по выбору подрядчика строительства газопровода высокого давления по перспективному продолжению Парашютной ул. и КАД от Шуваляевского пр. до Горского шоссе. Общая протяженность газопровода составит 3,8 км. Максимальная стоимость работ – 272 млн рублей. По контракту, подрядчик их должен будет выполнить до 31 июля 2015 года. Гарантийный срок на проведение работ – 24 месяца. Заявки на конкурс принимаются по 2 июня. Выберут победителя тендера 4 июня.

РМЭФ | 17 – 20 | **ИЮНЯ** | 2014
Российский Международный Энергетический Форум

XXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
ЭНЕРГЕТИКА И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | ЛЕНЭКСПО | ПАВИЛЬОНЫ 7, 8, 8А

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

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

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

Генеральный партнер **ГАЗПРОМ ЭНЕРГОХОЛДИНГ**

Генеральный медиапартнер **Санкт-Петербург**
Генеральный информационный спонсор **ЭНЕРГЕТИКА РОССИИ**
Информационный спонсор Конгрессной части **BIOENERGY**
Информационные спонсоры **ЭЛЕКТРО ЭНЕРГИЯ**
Генеральные интернет-спонсоры **RusCable.ru** **elec.ru**
Радиопартнер **Энергия**

12+

БЭСКИТ®
21 год
экспертной деятельности
Мониторинг
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)
Обследование
строительных конструкций и фундаментов
Геотехническое **обоснование** строительства

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

РЕКЛАМА



Александр Макаров: «Девелопмент стал делом моей жизни»

1 июня отметил юбилей Александр Макаров. Основатель, бессменный президент и председатель правления ФПГ «РОССТРО» известен многим участникам рынка как первооткрыватель и создатель новых правил игры, инструментов и технологий работы, которыми весь рынок пользуется по сей день. Сегодня господин Макаров продолжает искать и находить, о чем он рассказал нашему корреспонденту. ➔

– Александр Афанасьевич, давайте вспомним, как все начиналось. Какие цели вы ставили перед собой в молодости, какие моменты в жизни оказались переломными?

– Еще в юности я понял, что надо заниматься тем, что тебя действительно увлекает. Тогда каждый день жизни становится ярким и запоминающимся, а человек – по-настоящему счастливым. Если есть интерес, азарт, риск, сильный эмоциональный подъем, то работаешь, не замечая времени, и не устаешь. А когда нашел, получилось, научился – это вообще ни с чем не сравнимый восторг. Чувствуешь, какой огромный и интересный этот мир. Но тут же понимаешь, как безгранично пространство непознанного, и задумываешься о новой цели. И снова учиться, практиковать, учиться...

Жизнь дала мне возможность каждый миг заниматься тем, что мне интересно. Я мечтал заниматься большими сложными проектами – строить суда. Корабли всегда привлекали меня своей мощью и красотой. Это крупные, автономные, сложные проекты. Большие возможности в самореализации на этом поле, естественно, открывал Ленинград, и я поступил в кораблестроительный институт. Но случилась перестройка, и раскрылись новые возможности. Лучшим для меня стало создание собственного дела – такого, чтобы могло занять всерьез и надолго. Это был серьезный риск – поворотный момент жизни.

Девелопмент – многогранный и неисчерпаемый в изменениях, азартный и рискованный бизнес. Это до сих пор лучшее из моих увлечений, не проходящее и не переходящее в приятное занятие или навык. Девелопмент стал делом моей жизни.

– А что для вас девелопмент – бизнес, образ мышления, творчество?

– Это увлечение хозяйством. Казалось бы, текучка, рутина. Но это живой организм, который без пристрастия хиреет.



Хозяйство должно постоянно развиваться, реформироваться, прирастать. Каждая фирма, дом, завод – это проект, в котором важно найти правильное сочетание имущества, финансов, администрирования, а также увязать с другими проектами. Ведь все наши сегодняшние направления дополняют друг друга – ресурсно, технологически, организационно, экономически. Так, плоды труда нашего проектно-исследовательского блока переходят в стадию строительства, потом – в эксплуатацию. Мы обеспечиваем проектное финансирование, производим материалы, организуем управление недвижимостью и ее продажу.

– Какие самые интересные страницы истории «РОССТРО» вы цените?

– Мне никогда не интересно было идти проторенной дорожкой. Всегда увлекал процесс поиска самых эффективных, самых нестандартных решений, подходов, технологий. Это опять азарт, риск и даже война. Так было с самого начала и не меняется сегодня. Благодаря этому за 23 года у нашей группы накопилось немало достижений, что признано профессиональным сообществом и нашим интеллектуальным капиталом.

На каждом этапе развития рынка и компании мои мечты находили воплощение в интересных проектах. Мы во многом играли роль первопроходцев рынка недвижимости. В 1991 году вывели на рынок новую форму финансирования жилищного строительства – долевое участие.

В 1992 году первыми занялись частной эксплуатацией зданий. В 1993 году сделали первый облигационный жилищный заем и разработали схемы ипотечного кредитования, открыв первый в стране Ипотекобанк. Чуть позже освоили лизинговую схему, схему вексельных расчетов и потребительское кредитование.

В начале 1990-х особенно активно я участвовал в формировании риэлторского и инвестиционно-строительного рынков. Мы разрабатывали регламенты работы, инвестиционные технологии, правила взаимодействия в конкурентной среде. С этой целью были созданы Ассоциация риэлторов и Ассоциация домостроителей. С КУГИ разработали форму доверительного управления имуществом, Закон об инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга и многое другое.

– Активная общественная деятельность – это бизнес или призвание?

– Общественную деятельность я распробовал в зрелом возрасте. На третьем курсе техникума вступил в комсомол. В институте стал секретарем комитета комсомола факультета. На Балтийском заводе был заместителем секретаря парткома.

Но когда в 1990-х я начал активно участвовать в формировании рынка и рыночных условий, в работе общественных объединений – это был не альтруизм, не желание «засветиться» и стать известным. Мечтам девелопера чужда романтика. Ведь есть замыслы по развитию хозяйства, и от ряда этих замыслов порой приходится отказываться, следуя прагматичному расчету. Но если ситуацию можно изменить, создав условия, новые правила игры, новые инструменты, я инициировал эти процессы, участвовал в них. И результат в большинстве своем оправдывал усилия.

– А было ли тяжело? Какие времена заставили, так сказать, понервничать?

– Кризис 1998 года преподал нашей группе жестокий урок. Было принято сложное



Областной дом ребенка, Гатчинский район

справка

➔ По технологии ROSSTRO-VELOX произведена реконструкция аэропорта в Норильске и здания НИДОО им. Г.И. Турнера в Санкт-Петербурге; из этих плит выполнены шумозащитные конструкции вдоль ЗСД в Ленинградской области; на границе Казахстана с Узбекистаном возведена погранзаставка; построены дома в рамках социальных программ «Переселение из ветхого и аварийного жилья» и «Жилье для ветеранов» в Московской, Мурманской и Рязанской областях; в Ленобласти и Беларуси – малоэтажные жилые комплексы для многодетных семей; в Тверской области – общеобразовательная школа, а в Приморске – православный приход храма. Широкое распространение получила технология в труднодоступных регионах: дома с малым применением техники строятся в Уральском, Сибирском, Дальневосточном округах, в том числе на Сахалине и Камчатке.

цитата

– Если ситуацию можно было изменить, создав новые правила игры, я инициировал эти процессы.

Александр Макаров, президент ФПГ «РОССТРО»

цифра

1200 объектов

уже построено из плит ROSSTRO-VELOX



Шумоизоляционные конструкции вдоль ЗСД, Ленинградская область



Офисно-торговый центр, Кингисепп



Жилой дом, Кингисепп

решение по выходу компании из долевого строительства, началось реформирование, целью которого было достойно уйти с первичного рынка с его длинными циклами производства и обязательств. Рынок долевого строительства был перенасыщен, и на него уже тогда каждый год выходили новые участники. Росли конкуренция и стоимость строительства при ограниченности возможностей покупателей. Этот год научил «РОССТРО» работать по-новому, приучил следить за затратами. Это позволило нам выжить и сохранить доходность тогда. Этот опыт помогает нам и сейчас.

Тогда мы сосредоточили усилия на оптимизации имущественно-правового комплекса и структуры группы. Сегодня финансовые показатели отчетливо показывают существенное сокращение хозяйственных издержек. При увеличении выручки с 1998 года в пять раз чистая прибыль группы выросла в 47 раз. Мы получили компактную организацию с меньшим числом компаний и людей, приносящую хорошую прибыль.

– Для некоторых предпринимателей кризис – время возможностей. А для вас?

– Главным итогом кризиса для нас стало открытие нового направления бизнеса. Тяжелое состояние рынка на фоне высокой конкуренции показало необходимость применения эффективных технологий, позволяющих существенно снижать стоимость строительства и эксплуатационные расходы содержания объектов. Стандартные ходы по снижению издержек строительства не давали ощутимой защиты от рисков. Хотелось дать строительному рынку лекарство от высокой себестоимости. Таким лекарством могла стать только принципиально новая для нашего рынка строительная технология.

Тогда совместно с ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» (входит в группу «РОССТРО») мы начали поиск такой технологии. Искали в Америке, в Европе. Перебрали много вариантов. Пока мне в руки не попался материал по строительной системе VELOX. Я сразу понял, что это то, что мы ищем. Очень сбалансированная технология: при низкой стоимости и простоте строительства она обеспечивает высокое качество и надежность объектов. Началась реализация проекта развития домостроительного производства ROSSTRO-VELOX. В 2003 году мы приобрели первый завод ROSSTRO-VELOX.

– Расскажите подробнее об этой строительной системе.

– Сегодня это наша гордость. За 10 лет мы сумели новую технологию не только внед-

рить на российский рынок, но и сделать ее популярной среди клиентов и подрядчиков. За это время мы создали в Кингисеппе мощное домостроительное производство. Оно представлено тремя основными заводами по производству щепоцементных плит VELOX мощностью 2100 тыс. плит в год (что соответствует ежегодному вводу 300 тыс. кв. м жилья) и заводом по выпуску изделий строительной системы VELOX. Мы усовершенствовали систему, получили три патента на изобретения. Наш вклад был признан австрийскими собственниками, и мы стали совладельцами системы VELOX.

VELOX – гармоничная технология. Она сочетает в себе важные качества: добротность и простоту возведения, энергосберегающие свойства и пожаробезопасность, эргономичность и низкую стоимость строительства. Это экологически чистая технология, которая позволяет строить теплые комфортные дома как самостоятельно, так и с привлечением строителей. Она легка в понимании и применении, поэтому легко принимается строителями. К тому же технология позволяет значительно экономить. А значит, позволяет компаниям хорошо зарабатывать на строительстве.

За 10 лет нашими заводами произведено 4,5 млн плит VELOX. По технологии VELOX в российских регионах и СНГ построено более 1200 объектов общей площадью более 500 тыс. кв. м. Это сотни индивидуальных домов и поселков, производственные, торговые и административные здания по всей стране и за ее пределами.

– География применения VELOX сегодня действительно впечатляет.

– Это наша стратегия. За 10 лет адаптации VELOX стали строительные, проектные организации и индивидуальные застрой-

щики в разных городах России и ближнего зарубежья. Наибольшее число приверженцев технологии мы нашли в Ленинградской области, где реализуется более 50% продукции производства. Объекты VELOX есть во всех областных районах и городах. Разнообразием применения технологии богат Кингисеппский район. Здесь по технологии VELOX построены индивидуальные дома, производственные цеха, торгово-офисный центр и доходный дом. В стадии завершения строительства 9-этажный жилой дом и многофункциональный центр.

Секрет успеха заключается в обеспечении низкой стоимости строительства. Уже 10 лет мы не поднимаем отпускные цены на свою продукцию и поощряем снижение цены строительства объектов у подрядчиков. Это позволяет нам уверенно смотреть в будущее. В планах группы – дальнейшее развитие производства VELOX на территории Ленобласти, рост объемов производства и расширение географии поставок продукции.

– Многие бизнесмены говорят сегодня о нестабильности ситуации, проблемах в экономике, падении спроса. Вы себя на рынке чувствуете уверенно?

– Конечно же, состояние рынка зависит от состояния экономики. Если она здорова и на подъеме – строятся новые дома, развиваются предприятия, растет потребность в стройматериалах, коммерческой недвижимости. Задача предпринимателей – поспевать за спросом, все просто. Но сегодня, на спаде рынка, проблемы иные. Важно сохранить имущественный комплекс, производство и при этом продолжать его развитие. Вести его работу в экономическом целесообразном варианте и не потерять кадровых работников и партнеров. Не только сохранить, но и расширить свое присутствие на рынке. Работать строго и ответ-

ственно в условиях жесткой конкуренции. Этому мы научились во время предыдущих кризисов и знаем, как планировать свой бизнес в нынешних условиях.

– Какие компании рынка оставили заметный след в жизни «РОССТРО», с кем вы долгое время дружите или сохраняете партнерские отношения?

– В 1998 году в нашу группу вошло агентство «Авдвек» – один из крупнейших операторов риэлторского рынка. Мы поддержали компанию, тем самым сохраняя рынок всего города. Это было взаимовыгодное сотрудничество с определенными гарантиями. Мы многое сделали для них, они – для нас. Я давно продал акции «Авдвекса» обратно топ-менеджерам компании, но у нас по-прежнему тесные партнерские отношения.

Геннадий Кирикин был заместителем генерального директора «РОССТРО», затем стал генеральным директором дочерней компании «Ирбис». Позже он ее выкупил, и сегодня «Ирбис» – успешная инженеринговая компания. Дочерняя компания «Ирбиса» – СК «Теплый дом» – ведущий подрядчик строительства домов по технологии VELOX в Санкт-Петербурге и области так по объемам ввода, так и качеству.

Важной страницей, а точнее, отдельной главой в нашей истории стало сохранение и преобразование в конкурентоспособное предприятие ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». Институт сегодня входит в нашу группу, являясь по-прежнему крупнейшим в городе.

Вообще я признателен всем, кто работал с нами и внес свой вклад в развитие группы. С некоторыми наши пути разошлись, с кем-то продолжаем сотрудничать до сих пор.

– Напоследок два вопроса не о бизнесе. Занимаетесь ли вы благотворительностью? И чему посвящаете свободное время, какому занятию для души?

– Благотворительная деятельность у нас адресная. С 1991 года мы поддерживаем ГОУ для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, специального (коррекционного) детского дома для детей с отклонениями в развитии № 23 Санкт-Петербурга. Я заместитель председателя попечительского совета.

А для души я разбиваю парк возле своего нового дома, занимаюсь дизайном интерьеров и ландшафта. Ведь и своя личная среда нуждается в развитии, развитии. И я получаю огромное удовольствие и от процесса, и от результатов. Усадьба расположена в красивом месте у реки на озере, где я люблю порыбачить с детьми и поразмышлять в тишине.

«РОССТРО» сегодня

«РОССТРО» – профессиональный девелопер северо-запада России. С 1991 года занимается недвижимостью во всех ее рыночных проявлениях. Проектирует, строит и реконструирует жилье, коммерческую и промышленную недвижимость, управляет недвижимостью, модернизирует производственные комплексы, внедряет инновационные технологии, обеспечивает эксплуатационное обслуживание зданий и сооружений.

Группа «РОССТРО» представлена сегодня двумя хозяйственными обществами – ООО ФПГ «РОССТРО» и ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». Численность работающих – 1,1 тыс. чел. ФПГ «РОССТРО» построено более 110 зданий жилого, коммерческого и производственного назначения. В собственности группы находится 210 тыс. кв. м жилых и нежилых зданий и помещений, более 230 га земельных участков. Чистая прибыль «РОССТРО» в 2013 году составила 282 млн рублей, на 37% больше, чем в 2012 году. За 10 лет чистая прибыль группы выросла в 2,7 раза. Получено 1,4 млрд рублей выручки (на 8% больше, чем в 2012 году). Активы за 2013 год выросли на 13% (за 10 лет – на 86%, до 2,7 млрд рублей). Стоимость чистых активов достигла 2,3 млрд рублей и выросла на 10% по отношению к 2012 году (в 5,7 раза к 2003 году). Оборот на расчетных счетах составил более 2,5 млрд рублей. За прошлый год увеличился на 14% (на 49% за 10 лет).

Многие руководители компаний сегодня живут одним днем

В апреле этого года Росстандартом утвержден российский национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций», который делает возможным применение этих требований к строительным компаниям. О методике оценки деловой репутации строительных компаний рассуждает директор ЗАО «Институт деловой репутации» Светлана Варюхина. ➔

– Закон № 44-ФЗ «О контрактной системе РФ» предусматривает возможность применения требований к наличию опыта работы соискателя контракта, связанного с предметом контракта, и подтвержденной деловой репутации. Как ваш институт участвует в процессе разработки методики оценки деловой репутации?

– Еще два года назад идея рейтингования компаний по их деловой репутации многим казалась несвоевременной и малопонятной. При этом, все мы знаем, что если есть активно работающая компания, то практически с самого начала выхода на рынок результаты ее работы формируют соответствующую деловую репутацию как в среде потребителей ее продукции и услуг, так и в среде профессиональной. Однако для многих оказалось новостью, что деловая репутация как любая объективная величина поддается расчету и объективной оценке. По инициативе СРО НП «Строительный ресурс» и активной поддержке Всероссийского научно-исследовательского института сертификации, СРО НП «Стандарт-Проект», НП НЦ «Специальный ресурс» и других организаций нам удалось создать методику такого расчета. Методика прошла официальное рецензирование со стороны науки и была не только признана экспертным сообществом, но и легла в основу разработки отраслевого национального стандарта «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций». Разработку стандарта вел ТК 066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий», одним из членов которого является наш институт.

Мы видим свою миссию в том, чтобы стимулировать бизнес к развитию с учетом репутационных последствий и осознанному построению своей деловой репутации в обществе. Многие руководители компаний сегодня живут одним днем и так называемыми короткими деньгами, тогда как наличие четких целей – не только финансовых – может существенно помочь их бизнесу в долгосрочной перспективе.

– Разработанная с участием вашего института методика уже нашла какое-то применение?

– Первым рейтингом деловой репутации, который подготовил институт, стал рейтинг строительных организаций. Мы создали электронную программу, которая в режиме онлайн может оценить деловую репутацию строительной организации на основе пяти факторов, которые с высоким уровнем достоверности показывают, насколько компания способна выполнять те работы, которые она предполагает выполнять. Отличие такого рейтинга от финансовых оценок аудиторских организаций в том, что последние оценивают способность компании отвечать по своим финансовым обязательствам, не анализируя качество бизнеса компании, ее историю, кадры и прочие важные для контрагентов факторы. Финансовые показатели интересны только банкам, которые компанию кредитуют. Заказчику строительных работ, конечно же, важно, какой коэффициент финансовой надежности



у его подрядчика, однако не в меньшей мере его должны интересовать качественные характеристики конечного продукта. Задача ЗАО «Институт деловой репутации» заключается в том, чтобы оценить кадровый, технический и управленческий уровень потенциального подрядчика, его опыт и репутацию на рынке.

– Как вы определяли факторы, на которые опирается итоговая оценка компании в рейтинге?

– Факторы были выбраны не случайно, а в результате анализа показателей различных компаний в сопоставлении с результатами их работы. Ключевую роль здесь сыграло сотрудничество с саморегулируемой организацией строительных компаний СРО НП «Строительный ресурс», которая объединяет более 5 тыс. строительных организаций. В дальнейшем путем переговоров, обсуждений на круглых столах и семинарах, опросов членов СРО и прочих мероприятий эксперты отобрали «соль» строительного бизнеса – базовые показатели, которые позволяют строительной компании уверенно чувствовать себя на рынке и выполнять работы с удовлетворяющим заказчика качеством. При этом важно было не поддаваться соблазну использовать показатели, которые можно оценить только с помощью экспертного мнения. Это бы свело к минимуму попытки разработки метода объективной оценки. Поэтому все факторы, используемые для построения рейтинговой оценки, были

сведены к проверяемым числовым показателям, которые невозможно интерпретировать двояко. К примеру, наличие судебных разбирательств, по которым она была признана ответчиком, на имидж компании влияет безусловно, поэтому одним из субфакторов имиджа компании был выбран показатель «количество дел, проигранных в суде».

– Может ли разработанная Институтом деловой репутации методика использоваться для компаний из других сфер деятельности?

– После успешного опыта проведения рейтингования в сфере строительного бизнеса институт начал разрабатывать методику и средства для анализа других видов деятельности. Постепенно компания стала

В ходе подготовки и разработки первой методики оценки деловой репутации специалисты выделили пять основных критериев, которые влияют на способность фирмы отвечать по своим обязательствам перед заказчиком:

- кадровый потенциал компании;
- средства производства, материально-техническая база;
- наличие подтвержденной истории выполнения работ;
- имидж компании в публичном поле;
- достоверность данных, предоставленных компанией для оценки.

обращать знаниями и опытом, и сейчас у нас есть портфель из четырех методик, включающих в себя методики построения рейтингов субъектов предпринимательской деятельности в сфере строительства, проектирования, инженерных изысканий и организаций, осуществляющих негосударственную экспертизу проектной документации.

Сегодня основную работу по развитию стандартизации в этой сфере ведет технический комитет по стандартизации № 066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий» при Росстандарте. Задачей технического комитета является разработка проектов стандартов в области оценки опыта и деловой репутации. В настоящее время главным достижением ТК является разработанный и утвержденный приказом Росстандарта № 366-ст от 17.04.2014 национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций». Данный стандарт устанавливает рекомендации для оценки опыта и деловой репутации строителей и станет первым в своем роде документом, способствующим гармонизации репутационного рейтингования в Российской Федерации. Это готовый к использованию инструмент репутационно ориентированного развития российской строительной отрасли. Стандарт даст аккредитованным рейтинговым агентствам инструмент для объективной оценки строительных организаций, что будет способствовать развитию здоровой конкуренции на строительном рынке. Например, СРО НП «Строительный ресурс» намерено воспользоваться данным стандартом для оценки опыта и деловой репутации своих членов. Также отмечу, что в мировой практике стандартов такого рода нет.

Стандартизация

- ▶ Приказом Федерального агентства (Росстандарт) № 344 от 04.04.2013 создан ТК 066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий», ведущим членом которого является СРО НП «Строительный ресурс». Цель создания ТК 066 – разработка национальных стандартов.
- ▶ По инициативе членов ТК 066 СРО НП «Строительный ресурс», СРО НП «Стандарт-Проект», СРО НП «Стандарт-Изыскания» и др. ведущим секретариатом ТК 066 определен Национальный центр «Специальный ресурс».
- ▶ Приказом Федерального агентства (Росстандарт) № 366-ст от 17.04.2014 утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций».

НОСТРОЙ расставляет приоритеты

Екатерина Костина / На окружной конференции НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу представители профессионального сообщества сосредоточили внимание на обсуждении совершенствования отраслевого законодательства. Из 200 представленных СРО инициатив в качестве приоритетных было выбрано и поддержано 12. 📌

На заседании под руководством координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова присутствовали представители 26 из 35 саморегулируемых организаций, зарегистрированных в городе. Также в мероприятии приняли участие президент Национального объединения строителей Николай Кутын, который после своего избрания на VIII Всероссийском съезде СРО обещал присутствовать на всех окружных конференциях, а также вице-президенты НОСТРОЙ Николай Маркин и Александр Ишин.

Выбор направлений

Предваряя обсуждение первого вопроса, который касался предложений СРО по совершенствованию законодательства, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов отметил, что не все поступившие от саморегулируемых организаций предложения несут реалистичный и прагматичный характер. Тем не менее рабочая группа по законодательству в градостроительной сфере строительных СРО города провела юридический анализ данных инициатив и представила их на окружной конференции.

В свою очередь, Игорь Бондаренко, руководитель рабочей группы, рассказал, что всего было рассмотрено более 200 законодательных инициатив, поступивших в Национальное объединение строителей от саморегулируемых организаций в различной степени юридической проработки и оформленных в виде законопроектов, писем и иных документов. «Из данного количества предложений рабочей группой принято решение рекомендовать окружной конференции поддержать 44 законодательные инициативы, из которых, по мнению юристов, 10-12 инициатив возможно поддержать в качестве приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ», – прокомментировал Игорь Бондаренко.

Таковыми являются законодательные инициативы НП СРО «Сахалинстрой», НП «Строители Урала» и целого ряда других саморегулируемых организаций, направленные на совершенствование норм законов и системы подзаконных актов, регулирующих процедуры осуществления закупок товаров, работ и услуг для государственных и муниципальных нужд. В итоге представители СРО поддержали законодательную инициативу СРО «Союз дорожников и строителей Курской области» о включении саморегулируемых организаций в перечень субъектов общественного контроля, предлагаемый законопроектом № 47/3227-6, законодательную инициативу НП «Объединение строителей СПб» о необходимости установления возможности исключения СРО, работающих с нарушением требований Градостроительного кодекса РФ, из состава членов НОСТРОЙ по решению съезда строительных саморегулируемых организаций, принимаемому по представлению от совета НОСТРОЙ. Также получила одобрение инициатива НП СРО «Дорожники Алтая» и ряда других саморегулируемых организаций о необходимости внесения изменений в ст. № 60 Градостроительного кодекса РФ, направленных на возврат от солидарной к субсидиарной ответственности СРО по обязательствам своих членов. Кроме того, было поддержано предложение НП СРО «МОСП МСП-ОПОРА» о передаче Минстрою России функций по



В мероприятии принял участие президент НОСТРОЙ Николай Кутын (второй справа)

Нужно упорядочить систему сбора и анализа инициатив, поступающих от саморегулируемых организаций

ведению государственного реестра саморегулируемых организаций, принятию решений о внесении сведений о некоммерческих организациях в государственный реестр СРО и осуществлению надзора за их деятельностью, инициатива целого ряда других саморегулируемых организаций о необходимости придания на уровне закона особого статуса компенсационному фонду СРО, предусматривающего обязанность первоочередного возмещения его средств при проведении процедур отзыва лицензии или банкротства кредитных организаций.

Навести порядок

В ходе обсуждения приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ было высказано предложение о том, что нужно упорядочить систему сбора и анализа инициатив, поступающих от саморегулируемых организаций – от момента внесения предложений и их рассмотрения до стадии реализации.

По мнению Александра Гримитлина, директора НП «Инженерные системы – монтаж», президента АВОК Северо-Запад, в предложенных инициативах, к сожалению, мало того, что могло бы упрочить законодательное положение Национального объединения строителей. По его мнению, в Градостроительном кодексе РФ довольно размыто говорится о функциональных обязательствах СРО, поэтому следует внести поправки в ст. № 55 Градостроительного кодекса, с тем чтобы у НОСТРОЙ появились конкретные задачи, за выполнение которых объединение и будет впрямь отвечать перед строительным сообществом, выполняя тем самым государственные задачи.

С таким мнением полностью солидарен Владимир Юсупджанов, член совета СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга». По его словам, есть острая необходимость внести поправки в существующие законодательные акты, исходя из накопленных в течение пяти лет предложений. «До тех пор,

пока мы не определимся, что такое саморегулирование, и не выведем несколько принципов своей работы, у нас все равно телега будет идти впереди лошади», – образно отметил он.

Также в ходе окружной конференции вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин сообщил, что в Комитет по профессиональному образованию Национального объединения строителей поступило предложение о необходимости участия специалистов НОСТРОЙ в общественной аккредитации программ повышения квалификации. По мнению господина Ишина, это может усилить контроль за подготовкой строителей. Представители СРО единогласно поддержали данное предложение.

Ликвидировать барьеры

Выступая перед собравшимися, президент Национального объединения строителей Николай Кутын отметил, что профессиональное сообщество сосредоточило свое внимание на реформировании законодательства о саморегулировании, однако, по его мнению, нужно обратить особое внимание и на работу, связанную с выявлением избыточных административных барьеров. «У меня большая просьба ко всем СРО: посмотрите вместе с координаторами те вопросы, которые стали вопиющими, которые удлиняют сроки принятия решения, получения разрешений на начало ведения строительства и которые нужно немедленно «расширять», – констатировал господин Кутын. Он пояснил, что сделать это внутри одного региона невозможно, «надо идти сверху», а для этого нужна информация о состоянии дел на местах – в каждом субъекте Федерации отдельно. «Адресное поручение главы государства всегда лучше, чем поручение общее. Особенно по Петербургу как одному из самых тяжелых в этом отношении регионов», – заключил он. В итоге было решено, что информацию об избыточных административных барьерах в регионах СРО будут направлять координатору или в аппарат Национального объединения строителей.

Кроме того, участники конференции обсудили вопрос компенсации расходов СРО из сметы НОСТРОЙ на координационную работу в городе Санкт-Петербурге в 2014 году по подготовке заключения Экспертно-правового центра юридического факультета СПбГУ по статусу средств компенсационного фонда.

МНЕНИЕ



Алексей Белоусов,
координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу:

– На мой взгляд, прошедшая окружная конференция является очень показательной, потому что впервые профессиональному сообществу удалось за очень короткий промежуток времени подготовить и принять решение по документам, объем которых превышает 600 листов. Во многом это большая заслуга рабочей группы по законодательству в градостроительной сфере строительных СРО Петербурга. Специалисты провели серьезную механическую, аналитическую работу, которая позволила подготовить сводный документ и выбрать наиболее приоритетные и юридически верные законодательные инициативы от Петербурга. Предложения, поддержанные большинством окружных конференций, будут вынесены на экспертный совет НОСТРОЙ. А затем рассмотрены и поддержаны советом объединения. Будут созданы все предпосылки, чтобы президент Национального объединения строителей мог выходить в Правительство РФ, Государственную Думу и Администрацию Президента РФ с конкретными предложениями по улучшению отраслевого законодательства.

📌 Законодательные инициативы, поступившие в НОСТРОЙ от российских СРО



Источник: аппарат координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу

«Народный фронт» обсудил проблемы «долевки»

Максим Шумов / На прошлой неделе в аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО прошло совместное совещание комиссии по жилищной политике, строительству и ЖКХ регионального отделения общероссийского общественного движения «Народный фронт «За Россию» в городе Санкт-Петербурге, «Деловой России», Национального объединения строителей и экспертной комиссии по правовым вопросам Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО. Участники мероприятия отметили неэффективность механизма страхования ответственности застройщиков и обсудили региональные инициативы о защите прав участников долевого строительства. ➔

Начальник департамента по вопросам экономической и социальной политики аппарата полпреда Алексей Сапунов заметил, что попытки выработать четкие механизмы защиты прав граждан в долевого строительстве уже не раз собирали экспертов за круглым столом. Сегодня профессиональное сообщество выражает обеспокоенность в связи с тем, что новые способы обеспечения исполнения обязательств застройщика в долевого строительстве, которые закреплены 294-ФЗ, пока не работают в полном объеме.

Михаил Москвин, председатель Комитета по строительному надзору Ленобласти, в свою очередь, считает, что действенным механизмом по решению вопросов с проблемными объектами являются региональные законодательные акты. Например, недавно принятый областной закон, позволяющий предоставлять компенсационный участок инвестору в собственность при условии урегулирования проблем обманутых дольщиков.

Сопредседатель регионального штаба петербургского ОНФ Виталий Фатеичев заметил, что сегодня общественности и экспертам необходимо работать с исполнительной и законодательной властью в максимально тесном контакте, чтобы уже запущенные механизмы начали работать более слаженно.

По словам председателя комиссии по жилищной политике, строительству и ЖКХ ОНФ Санкт-Петербурга Павла Созинова, на сегодняшний день лишь несколько банков заявляют о готовности предоставлять гарантии застройщикам. «И это несмотря на то, что в России около 300 банков, которые теоретически удовлетворяют требованиям 294-ФЗ, однако дальше предоставления гарантий аффилированным лицам они не идут», – говорит эксперт. То же самое касается и страховых компаний. На сегодняшний день потенциальными страхователями застройщиков могут выступать около 30 организаций, однако в Петербурге не более четырех



Участники совещания считают, что сегодня общественности необходимо работать с властью в максимально тесном контакте

«Народный фронт» предложил свои замечания и дополнения в региональный законопроект по защите прав дольщиков

строительных компаний пользуются услугами страховщиков.

Как отметил начальник отдела юридического сопровождения ОАО «Группа ЛСР» Эдуард Семенов, рынок страхования гражданской ответственности застройщиков нельзя назвать сформировавшимся. Во-первых, размер страховых тарифов у разных компаний сильно разнится и находится в пределах от 0,2 до 2% от страховой суммы. Кроме того, на этом формирующемся рынке пока что действуют исключительно мелкие, неизвестные

страховые компании, которые формально соответствуют требованиям 294-ФЗ. «Причем они готовы работать только с крупными застройщиками, финансовая состоятельность которых не вызывает сомнений и страховые риски в отношении которых минимальны. В этой связи небольшие строительные компании испытывают сложности со страхованием», – констатировал Эдуард Семенов.

Эксперт добавил, что застройщикам хотелось бы работать с известными и проверенными страховыми компани-

ями, но предложений от них на сегодняшний день нет. «Нет заинтересованности со стороны страхового сообщества заниматься таким видом деятельности, которое влечет для них высокие риски. Страховщики не готовы страховать всех подряд», – уверен эксперт. В то же время депутат ЗакСа Санкт-Петербурга Елена Киселева сообщила, что сейчас в Госдуме РФ обсуждается законодательная инициатива, ужесточающая подходы к страховым организациям.

Не лучше обстоит дело и с альтернативным страховым институтом – Обществом взаимного страхования застройщиков. Как заявил эксперт полпреда Юрий Куричалов, в Петербурге лишь несколько организаций выступили соучредителями общества. А по всей России не более 120 организаций являются его участниками. «Очевидно, что огромное количество застройщиков на сегодняшний день находится вне правового поля», – признает эксперт. – При этом работа в обществе взаимного страхования осложняется недемократичными подходами к его участникам, например вступительный взнос в 500 тыс. рублей. Это попросту отсекает ряд региональных застройщиков».

Пока федеральное законодательство не обеспечивает в должном объеме безопасность механизма долевого строительства. «В этих условиях наиболее значимыми становятся региональные законодательные инициативы по защите прав дольщиков. Только в Санкт-Петербурге, по нашим данным, около 5 тыс. обманутых участников долевого строительства. К сожалению, обсуждаемый в ЗакСе Санкт-Петербурга законопроект напрямую касается менее 10% обманутых дольщиков. Региональное отделение ОНФ предложило свои дополнения и замечания к законопроекту. Уверен, что наши инициативы и предложения получат должную оценку и будут учтены в окончательной редакции проекта закона», – сказал Павел Созинов.

3 июня
Анатолий Викторович МИШАНОВ,
и.о. председателя Комитета по развитию
транспортной инфраструктуры
Санкт-Петербурга

Владимир Васильевич АБРАМЕНКО,
председатель Комитета по благоустройству
Санкт-Петербурга

4 июня
Дмитрий Владимирович КУРДЮКОВ,
председатель правления Северо-Западный банк
Сбербанка РФ

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asinfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

| | | | |
|--|---|---|--|
| 09.06.2014 Технологии и материалы: Демонтаж | 23.06.2014 Приложение: Финансы и страхование | 30.06.2014 Точки роста: Красносельский район | 07.07.2014 Приложение: Энергетика и инженерная инфраструктура |
| Проектирование объектов транспортной инфраструктуры | Технологии и материалы: Газобетон | Технологии и материалы: Рынок фасадных материалов | Технологии и материалы: Рынок строительной техники |
| | Загородная недвижимость | Дорожное строительство | Строительство объектов транспортной инфраструктуры |
| | | Реставрация | |

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

новости «Союзпестрой»

➤ Заседание президиума ССО

14 мая состоялась очередное заседание президиума Союза строительных объединений и организаций. Основным вопросом повестки дня была помощь Симферополю в строительстве социальных объектов. В мероприятии принял участие вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан.

➤ Заседание круглого стола «Дисбаланс в государственной политике развития и поддержки малого бизнеса»

15 мая прошло заседание круглого стола «Дисбаланс в государственной политике развития и поддержки малого бизнеса». Дискуссию о прошлом, настоящем и будущем малого бизнеса в России провела ежедневная электронная газета «Общественный контроль».

Ситуацию с вхождением на рынок новых организаций в Петербурге эксперты называют плачевной: по доступности Северная столица находится в третьем десятке рейтинга, состоящего из 30 городов-участников. Получить госзаказ маленькой строительной компании практически нереально. Вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан подчеркнул права малого бизнеса, соблюдение которых нужно требовать: «Федеральный закон № 44-ФЗ говорит нам, что все объекты с начальной стоимостью до 20 млн рублей должны стать работой малого предпринимательства. Далее там сказано, что когда заключаются контракты с крупными подрядчиками, то в этих контрактах следует предусматривать работу

с субподрядчиками. Но практика показывает, что объектов до 20 млн рублей в адресной инвестиционной программе Санкт-Петербурга просто нет».

➤ VII форум «ПТА. Интеллектуальное здание - 2014»

21-22 мая в Санкт-Петербурге прошел VII форум «ПТА. Интеллектуальное здание - 2014» - деловое мероприятие, посвященное современным технологиям интеллектуального управления инженерными системами здания, комплексами зданий и сооружений, а также объектами городской инфраструктуры. Деловую программу второго дня форума открыл доклад помощника директора «Союзпестрой» Ирины Толдовой «Пути внедрения инноваций в Санкт-Петербурге: опыт «Союзпестрой»: «В Санкт-Петербурге в настоящее время отсутствует комплексная программа поддержки инновационной деятельности в строительной отрасли, которая остро нуждается в инновациях, поскольку ведущее сейчас строительство зданий и сооружений, а также производство строительных материалов, конструкций, техники и т. п. происходит по устаревшим технологиям. В связи с этим крайне необходимым является включение строительного кластера в число приоритетных для Санкт-Петербурга».

➤ Экскурсия на строительство жилого комплекса «Земляничная поляна»

22 мая в продолжение программы посещения наиболее интересных строительных объектов для специалистов компа-

ний, входящих в «Союзпестрой», была организована экскурсия на строительство жилого комплекса «Земляничная поляна» во Всеволожске (застройщик - ООО «АРГОинвест», инвестор - ГК «РосСтройИнвест»).

Комплекс «Земляничная поляна» расположен в 9 км от Санкт-Петербурга (КАД), состоит из трех монолитных 4-этажных корпусов с мансардами, расположенных дугообразно и образующих обособленное пространство. Архитектура «Земляничной поляны» выгодно отличается от типовой пригородной застройки. В комплексе 450 квартир от студии до 3-комнатных квартир с широкими балконами и лоджиями. Ряд квартир имеет видовые террасы с индивидуальными выходами. Все квартиры подготавливаются под чистовую отделку (ДДУ по закону № 214-ФЗ). На территории комплекса расположена открытая многоуровневая автостоянка на 198 машино-мест. Также запланирован частный детский сад.

Дирекция «Союзпестрой» благодарит за прекрасную организацию экскурсии генерального директора ГК «РосСтройИнвест» Ф.О. Туркина и директора по строительству комплекса «Земляничная поляна» В.В. Тарасова.

➤ Круглый стол по инновациям в строительстве

29 мая по поручению Комитета по промышленной политике и инновациям «Союзпестрой» совместно с ООО «Союзпестрой-Инновации» было организовано заседание круглого стола «Осуществление инновационной и инвестиционной деятельности в области промышленности строительных материалов». Мероприятие проводилось с целью опре-

деления основных направлений и проблем осуществления инновационной и инвестиционной деятельности в области промышленности строительных материалов. На мероприятии выступили заместитель председателя Комитета по промышленной политике и инновациям Д.Е. Мионов, начальник управления перспективного развития Комитета по строительству И.И. Шикалов, вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, помощник директора «Союзпестрой», генеральный директор ООО «Союзпестрой-Инновации» И.Г. Толдова, представители высших учебных заведений (СПбГЭУ, СПбГАСУ, СПбГПУ), руководители и специалисты проектных, строительного-монтажных организаций и предприятий промышленности строительных материалов. Участники заседания круглого стола отметили недостаточное применение инновационных технологий в инвестиционно-строительном комплексе Санкт-Петербурга. Среди основных причин данной ситуации были названы недостаточная поддержка со стороны органов государственной власти, сложный механизм включения новых материалов в нормативную документацию, трудности в прохождении экспертизы проектами с применением инноваций, а также консерватизм как самих «исполнителей» строительства - проектировщиков, заказчиков, застройщиков, экспертов, так и его «потребителей».



И.И. Шикалов

5 июня 17⁰⁰-21⁰⁰



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

театр-фестиваль **БАЛТИЙСКИЙ ДОМ** М «Горьковская»

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

17.00-19.00 ПРЕЗЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ И УСЛУГ КОМПАНИЙ

18.00-19.00 «КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?»

- Схемы покупки квартиры в новостройке: рассрочка, ипотека, зачет имеющегося жилья
- Ипотека на рынке готового жилья: обзор кредитных программ
- Обмен с доплатой на рынке готового жилья

18.00-19.00 «ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ГОТОВОГО И СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОГНОЗ»

- Динамика цен на рынке готового жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- Рынок строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге: сколько стоят и будут стоить квартиры в новых домах
- Ценовая ситуация на рынке недвижимости Ленинградской области
- Прогноз развития ипотечных программ. Процентные ставки: вчера, сегодня, завтра

19.00-20.00 «РИСКИ ГРАЖДАН ПРИ ПОКУПКЕ ГОТОВОГО И СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ И СПОСОБЫ ИХ СНИЖЕНИЯ»

- Минимизация рисков клиента при покупке квартиры в новом доме
- Риски граждан при участии в долевом строительстве многоквартирных домов на территории Санкт-Петербурга
- Риски при покупке готового жилья, связанные с подготовкой и порядком совершения сделки
- Страхование рисков участников рынка недвижимости

19.00-20.00 «НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ-КЛАССА: ОБЗОР ОБЪЕКТОВ, ЦЕНЫ, СХЕМЫ ПОКУПКИ»

- Обзор строящегося жилья эконом-класса на территории Санкт-Петербурга и ближайших пригородов
- Анализ схем приобретения жилья эконом-класса на первичном рынке (рассрочка, зачет имеющегося жилья, ипотека)
- Ключевые моменты сделки долевого участия - как снизить риски?

19.00-20.00 «РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОБЗОР РЫНКА, РИСКИ ПРИ ПОКУПКЕ»

- География строительства и ценовой обзор рынка коттеджных поселков
- Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке
- Покупка загородной недвижимости: риски и способы их снижения

20.00-21.00 «ИПОТЕКА: РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ КРЕДИТНЫХ ПРОГРАММ»

- Банковские кредитные программы на рынке жилищного строительства
- Риски ипотечного кредитования на рынке строящегося жилья
- Обзор ипотечных программ по приобретению готового жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
- Подводные камни при ипотечном кредитовании на рынке готового жилья. Советы заемщику

20.00-21.00 «ПРАВА И ВОЗМОЖНОСТИ ГРАЖДАН ПО УЧАСТИЮ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММАХ»

- «Жилье работникам бюджетной сферы» - условия и порядок участия в программе
- Аренда квартир у города на условиях коммерческого найма
- Рекомендации по участию в программе «Молодежи - доступное жилье»
- Программа «Развитие долгосрочного жилищного кредитования»: принципы работы и условия участия

20.00-21.00 «НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ИСТОЧНИК ДОХОДА»

- Инвестиции в строящееся жилье: плюсы и минусы
- Апартаменты как доходная недвижимость
- Сдача жилья в аренду: как заработать больше?
- Как минимизировать риски при инвестировании в недвижимость

Подробная информация о семинарах: ЖИЛПРОЕКТ.РФ, тел. 32-701-32

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ОРГАНИЗАТОР

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ



Экспертиза борется за качество

Екатерина Костина / Участники рынка негосударственной экспертизы уверены: для того чтобы повысить качество работы в отрасли, необходимо отрегулировать механизм контроля исполнения существующего законодательства, который сейчас осуществляется в недостаточном объеме. ➔

Согласно данным, которые содержатся в реестре Росаккредитации, в России зарегистрировано 522 организации, аккредитованные на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Из них более 20 территориально зарегистрированы в Петербурге.

Опрошенные «Строительным Еженедельником» участники рынка негосударственной экспертизы Петербурга в один голос говорят о положительных моментах, которые привнес этот институт в работу строителей.

«С отменой государственной монополии на проведение экспертизы уменьшились бюрократические проволочки, у игроков строительного рынка появилась возможность выбрать того бизнес-партнера, с которым им комфортнее работать. Как следствие, выросли объемы строительства объектов различного назначения и увеличилось их количество, введенное в эксплуатацию», – прокомментировал Роман Алексеев, генеральный директор ООО «ЦАС».

Виктор Зозуля, генеральный директор ООО «НЭПС», в связи с этим плюсом считает ускорение процесса получения разрешения на строительство и снижение коррупционной составляющей. «Тем не менее институт негосударственной экспертизы довольно молод. В многочисленных аккредитованных организациях явно ощущается недостаток опыта в этом виде деятельности, а при несовершенстве нашего законодательства это накладывает свой отпечаток



Система рейтинговой оценки экспертных организаций очистит рынок

на качество работы и конечный результат – экспертное заключение», – добавил он.

Об отрицательных моментах «Строительному Еженедельнику» сообщили и в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга. Согласно этой информации, в 2013 году в службу для получения разрешения на строительство было представлено 412 положительных заключений негосударственной экспертизы и 353 заключений государственной экспертизы.

«Из общего количества положительных заключений негосударственной экспертизы, представленных в службу в 2013 году, в 10% были выявлены различные нарушения. Более чем на 52% увеличилось количество случаев отказа в выдаче разрешения на строительство. Рост данного показателя связан прежде всего с введением института негосударственной экспертизы», – отметили в ведомстве. Специалисты службы констатируют, что основная проблема сегодня – это отсутствие системы контроля за негосударственными экспертизами, пока государство контролирует эти организации лишь на стадии аккредитации. Возможность частично систематизировать данные о заключениях, выдаваемых негосударственными экспертизами, появилась после создания Координационного совета экспертизы при Службе госстройнадзора в сентябре 2013 года. Тогда же было принято решение создать единую базу данных положительных заключений, которые выдаются как государственной экспертизой, так и негосударственными экспертизами.

Алексей Арманов, эксперт Северо-Западного центра экспертизы, считает, что прослойка специалистов, работающих на экспертном рынке, очень малочислен-

на, так как в этом бизнесе все друг друга знают. «Ловушки, связанные с низкой ценой, сжатым сроком на рассмотрение, оборачиваются конфликтом, когда эксперт предлагает сделать еще одно обоснование или расчет и цена возрастает в разы. Быстрота рассмотрения приводит к тому, что замечания вначале напишут одни, потом дополняют их другими, а на выходе добавят третьи, чтобы не осталось времени на устранение», – добавил специалист.

Виктор Зозуля уверен, что качество работы негосударственной экспертизы можно повысить только одним методом – улучшить систему аттестации экспертов, ввести более жесткие требования к стажу работы претендентов на аттестацию. Также необходимо изменить некоторые положения Градостроительного кодекса, в обязательном порядке разработать и утвердить постановлением правительства РФ положение о составе и требованиях к проектной документации, представляемой на экспертизу. Также следует ввести систему рейтинговой оценки экспертных организаций, в результате чего рынок очистился бы от некомпетентных и недобросовестных организаций.

В свою очередь, Алексей Чепик, генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов», считает, что качество работы любой экспертной организации определяется в основном опытом работы эксперта. «Для меня сегодня эксперт – это специалист, прошедший 20-летнюю школу проектирования (строительства), достигший к своим годам уровня главного специалиста (прораба), владеющий нормативной базой, стремящийся интересоваться современными строительными технологиями», – отметил он.

Артем Саенко, начальник ГАУ «Лен-облгосэкспертиза», констатировал, что время расставит все на свои места. «Те, кто не способен и не хочет работать, соблюдая все нормы и требования, со временем уйдут с рынка. Останутся организации, которые интересны заказчикам, способны выполнять возложенные на них функции, и к заключениям которых нет претензий у надзорных органов», – заключил он.

А вот Анатолий Плотников, директор департамента экспертизы ООО «Союзпострой-Эксперт», уверен, что качество работы организации негосударственной экспертизы нужно и можно повысить введением страхования.

МНЕНИЕ



Александр Караваев, руководитель ООО «Эксперт Проект»:

➔ – Все участники рынка опираются на одни и те же требования нормативных документов. Необходимо чаще вести совместный диалог с представителями власти и строительной отрасли по все набравшим вопросам проектирования и строительства, а также изменениям законодательства в этой сфере – и тогда не будет недоразумений. В действующем законодательстве в части проведения экспертизы уже все прописано, простое соблюдение этих требований обеспечивает качество работы. Ответственность за это разделяют и руководители организаций, и эксперты. Система отчетности прописана в виде ведения реестра, а также существует налоговая отчетность. Чем больше придуманной отчетности, тем больше барьеров, коррупционности и меньше объективности. Необходимо проводить повышение уровня квалификации экспертов регулярно и не формально, на основе реального опыта.

Имея всевозможные отличия между собой, все же эти компании одинаковы в том, что их руководители – мужчины. Они принципиальны и категоричны, им свойственно рациональное и логическое мышление, что находит отражение в стиле управления своими экспертами, которыми, как правило, являются женщины. Понятно, что рассуждениями на тему о гендерных различиях в деловой среде никого не удивишь. Тем более что на строительном рынке все же есть экспертные организации, которыми руководят женщины. Примером такой организации является Санкт-Петербургский филиал ФАУ «Главное управление государственной

МНЕНИЕ



Галина Мозговая, генеральный директор ООО «Первое экспертное бюро»:

➔ – Экспертный рынок Петербурга сложился – на нем активно работает более двух десятков организаций. У заказчика появилась возможность выбора компании по приоритетным для него параметрам: компетентность и профессионализм сотрудников, их доброжелательность, место размещения экспертной организации, сроки проведения экспертизы, ценовая политика и т. д. Появилась возможность реализовать себя большему числу опытных экспертов, не востребованных государственной экспертизой. Здоровая конкуренция на рынке данных услуг заставляет организации и экспертов не останавливаться и развиваться.

Имея всевозможные отличия между собой, все же эти компании одинаковы в том, что их руководители – мужчины. Они принципиальны и категоричны, им свойственно рациональное и логическое мышление, что находит отражение в стиле управления своими экспертами, которыми, как правило, являются женщины. Понятно, что рассуждениями на тему о гендерных различиях в деловой среде никого не удивишь. Тем более что на строительном рынке все же есть экспертные организации, которыми руководят женщины. Примером такой организации является Санкт-Петербургский филиал ФАУ «Главное управление государственной

экспертизы», которым руководит Ирина Владимировна Бурюгина. ООО «Первое экспертное бюро» как раз и относится к тем немногим компаниям в отрасли, где «у руля» находится слабый пол.

Мы знаем, что, по мнению многих психологов, женщина-руководитель при высокой профессиональной компетентности обладает гибкостью и уступчивостью на пути к достижению своих целей, а отсюда имеет хорошие перспективы выстроить более надежную и стабильную систему управления. И кем? Мужчинами! Все теми же умными, грамотными, с хорошей логикой и знанием нужного материала людьми, понимающими квинтэссенцию содержащегося в проектной документации материала и пишущих профессиональные экспертные заключения. Наша команда работает с декабря 2013 года и полностью укомплектована экспертами, аттестованными по всем разделам экспертизы.

Исходя из опыта работы в государственной и негосударственной экспертных организациях, считаю, что наличие обоих институтов оправдано и необходимо. Можно обсуждать и корректировать перечень объектов и работ, относящихся к полномочиям каждой экспертизы. Однако особо опасные, технически сложные и уникальные объекты должны рассматриваться в государственной экспертизе.

Стереть границы

Екатерина Костина / На вопрос, стоит ли объединить государственную и негосударственную экспертизу, участники рынка не дают однозначного ответа. ➔

Виктор Зозуля, генеральный директор ООО «НЭПС», считает, что стереть границы между государственной и негосударственной экспертизами, безусловно, нужно. «Тогда исчезнут противоречия между ними. Кроме того, ведь большинство государственных экспертных организаций уже давно работают по двойному стандарту, являясь аккредитованными организациями на право проведения негосударственной экспертизы. И еще одно: окончательно исчезнет у чиновников право «телефонного звонка», то есть право влиять на результат экспертизы, которое есть до тех пор, пока существует зависимость государственных экспертов от тех же чиновников», – высказал свое мнение эксперт.

Александр Караваев, руководитель ООО «Эксперт-Проект», согласен с тем, что грань между экспертизами начала исчезать в тот момент, когда большинство государственных экспертов, опередив всех, аккредитовались как негосударственные с одним и тем же составом экспертов. «И уже давно не секрет, что эти эксперты имеют значительный опыт работы в государственных организациях либо продолжают совмещать работу и там и там», – добавил он.

МНЕНИЕ



Артем Саенко, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»:

➔ – Положительные моменты с введением института государственной экспертизы в первую очередь связаны с появлением конкуренции и, как следствие, с повышением качества и удобства предоставляемых услуг. Особенно это чувствуется в государственных учреждениях, в которых еще до недавнего времени не особенно беспокоились об удобстве клиента. Сейчас ситуация серьезно изменилась. На примере 47-го региона могу сказать, что уровень сервиса в госучреждениях не только не ниже, чем в коммерческих организациях, но и зачастую выше. Например, в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» для заказчиков создан электронный кабинет, который позволяет работать с экспертизой удаленно.

В свою очередь, Роман Алексеев, генеральный директор ООО «ЦСАС», напротив, уверен, что время для стирания грани между экспертизами пока не подошло. «Одним из важных критериев при определении организации для проведения экспертизы (негосударственной или государственной) является источник финансирования строительства объекта, в случае работы с бюджетным финансированием

необходимо проведение государственной экспертизы, а негосударственные работают только с объектами, финансируемые за счет средств инвестора. Поэтому за «сознательные» и незоснательные ошибки негосударственной экспертиз будем платить и мы с вами как налогоплательщики. Думаю, что должно пройти еще какое-то время, чтобы лидеры рынка негосударственной экспертизы набрали вес, опыт,

отточили свое мастерство», – подчеркнул господин Алексеев.

В противовес ему Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», считает, что на экспертном рынке не должно быть полярности. «На мой взгляд, деление на государственную и негосударственную экспертизы искусственно. Я за то, чтобы уравнивать в правах два этих института. С профессиональной точки зрения разницы в работе двух экспертиз нет никакой – в составе негосударственных экспертиз работают специалисты по тем же направлениям, что и в государственных», – констатировал Александр Орт.

Однако Александр Склярчук, начальник бюро экспертизы проектов «ЛКФ», отметил: «Единственное, что отличает государственную экспертизу от негосударственной, – это возможность рассматривать объекты, финансируемые из бюджета. Я думаю, что не стоит стирать эту грань».

С ним солидарен Артем Саенко, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»: «Уверен, что грань между государственной и негосударственной экспертизами должна остаться. В ходе государственной экспертизы особое внимание, помимо конструктивной надежности и безопасности, уделяется эффективности и рациональности принятых решений в целях экономии бюджетных средств, что не всегда совпадает с желанием разработчиков проектной документации, которые заинтересованы в максимальной стоимости объекта. И в данной ситуации возможен конфликт интересов».

МНЕНИЕ



Александр Орт, председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:

➔ – Первый, 2012 год работы негосударственной экспертизы был годом преобразований. Еще не существовало методик по аттестации специалистов и аккредитации экспертных организаций. Скоропалительно на тот момент в Петербурге образовалось около 50 негосударственных экспертиз. Большинство из них в своем составе имели по пять специалистов, и понятно, что их не хватало для полноценной работы. В связи с этим была проведена переаккредитация предприятий, были ужесточены требования для работы на рынке. Тогда из 50 компаний только шесть смогли подтвердить свой профессионализм. Всего же на конец 2012 года в Петербурге существовало 10 негосударственных экспертиз. Еще в начале 2013 года я говорил, что Петербургу нужно около 20 таких организаций. Сегодня их 24. Думаю, что еще может образоваться 1-2, не более. Впрочем, важно не число организаций, а их серьезный, профессиональный подход к делу. На мой взгляд, в среде негосударственных экспертиз намечилось и уже идет расслоение на малый, средний и ведущий бизнес. И уже сегодня в небольших компаниях возникают проблемы с заказами.

На наш взгляд, сложившаяся ситуация на рынке негосударственных экспертиз снова требует запуска механизма переаккредитации и ужесточения требований для уже работающих на рынке организаций. В связи с этим по инициативе Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, который я возглавляю, был создан Координационный совет по работе негосударственных экспертиз Петербурга. В марте мы направили конкретные предложения по изменению и совершенствованию института негосударственной экспертизы в Минстрой РФ и в НОЭКС. Кроме этого, свои предложения направил и Координационный совет по развитию строительной отрасли Северо-Запада.

Основные изменения, на наш взгляд, должны коснуться следующих моментов. Во-первых, должно увеличиться число аттестованных специалистов при аккредитации организаций с 5 до 10-15 человек. Во-вторых, должны повыситься требования к квалификации экспертов. Вместо трехлетнего стажа работы у эксперта он должен быть не менее 10 лет.

Для того чтобы все эти изменения начали работать, следует внести изменения в закон о негосударственной экспертизе. Для того чтобы преобразования были завершены до конца 2014 года, необходимо ввести переходный период, во время которого деятельность организаций должна быть приведена в соответствие с новым законодательством.

Безусловно, мы выступаем за введение четких правил работы на рынке. Поэтому во всех предложениях говорится, что Минстрою РФ нужно продумать и проработать порядок контроля, надзора за деятельностью негосударственной экспертизы.

МНЕНИЕ



Вадим Персов, генеральный директор «Межрегиональная негосударственная экспертиза»:

➔ – Самым главным достижением последних лет явилась возможность выбора заказчиком места прохождения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а как результат – значительное сокращение сроков и затрат на согласование документации и получения разрешения на строительство. На мой взгляд, необходимо соблюдать действующее законодательство в процессе подготовки и выпуска экспертного заключения, в том числе требование подписания каждого раздела действующим аттестованным экспертом.

Уверен, что различия между государственной и негосударственной экспертизами быть не должно. В обоих случаях в организациях работают эксперты, имеющие схожий практический опыт и прошедшие одинаковую процедуру аттестации. Все должны работать в рамках действующего законодательства, и контроль за его исполнением должен гарантировать неотвратимость наказания для нарушителей независимо от организационной формы, а сейчас кругом полный бардак.

За количеством экспертных организаций на рынке давно не слежу – их число уже перевалило за всякий разумный уровень. Тем более что действующий порядок аккредитации экспертизы позволяет делать это с легкостью. Не удивлюсь, если уже возникла услуга, когда «богатенькому инвестору» вместе с разработкой проектной документации на его объект будут «презентовать в комплекте» еще и собственную экспертизу для «гарантированного положительного заключения». В этой связи считаю, что необходимо передать контроль за экспертными организациями Министерству строительства РФ.



Центр строительного аудита и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Свидетельство об аккредитации РОССТРУД.0001.610017, РОССТРУД.0001.610101

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
- ✓ КОНСАЛТИНГ по этапам получения согласований

наб. р. Мойки, 78 / тел.: +7 (812) 244-02-05, www.csas-spb.ru

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является ассоциированным членом Ассоциации экспертиз строительных проектов. Свидетельство № 001-13



«Я не вижу какой-то логики развития города»

Искусствовед, историк архитектуры, научный сотрудник Государственного Эрмитажа Алексей Лепорк в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Анастасией Романовой рассуждает о том, почему в Петербурге нет комфортной среды. ↷

– Алексей, как вы оцениваете развитие города и его новых районов?

– В новых районах нет никакой сбалансированности. Я, конечно, не могу говорить с железной определенностью. Но кажется, что все происходит по принципу «быстро застроить участок с коммуникациями». Я не вижу какой-то логики развития города, исходя из которой на основе мастер-планов происходило бы освоение территорий.

– С этим сложно не согласиться.

– Мне кажется, что со всеми районами происходит одна простая вещь. Я бы сформулировал существующий подход как «берется все, что плохо и близко лежит». Возьмем Обводный канал. Казалось бы, у нас есть самая протяженная в истории традиции градостроительного комитета и генеральных планов города. Но думал ли кто-то о том, как Обводный канал будет выглядеть через пять лет? Даже не 25, которые принято описывать в генеральных планах, а пять? Но уже сегодня Обводный канал выглядит не так, как еще три года назад. То есть пройдет еще несколько лет, и от старого Обводного канала непонятно что останется. Между тем этот район расположен очень близко от центра города.

– Регулирование застройки в центре все-таки строже.

– Но никто не пытается разрешить какие-то общие вопросы. У меня простая точка зрения: если уже ввели регламентацию, определили параметры, то это должно быть навсегда. Без вариантов.

Сейчас нам надо дальше размышлять над тем, как сделать центр города удобным для горожан. Не самая хитрая мысль. Но нам жизненно необходимо решение всех транспортных проблем и создание максимального количества зеленых зон. Мы должны создавать удобства для жизни людей на всех уровнях. Сказать, что это происходит, наверное, мы не можем. Сейчас все носятся с проектом Конюшенной площади и дальше до Новой Голландии, но при этом все понимают, что это сделано только для того, чтобы девелоперы могли заново освоить этот гиперклонайдик. А если честно, то там как раз все практически в порядке.

И освоение периферийных районов вызывает аналогичные вопросы. Самый показательный проект – аэропорт. Взяли и построили новый аэропорт. Но так и не решили до самого открытия, как до него добираться. А вскоре появится выставочный комплекс. Это символы всего нашего нового строительства.

– На ваш взгляд, этот вектор можно преломить?

– В Петербурге существуют Комитет по градостроительству и архитектуре и должность главного архитектора, которые надо бы переориентировать на работу в общественных интересах.

– Вас не назовешь оптимистом.

– У меня нет никаких примеров, которые могли бы служить основанием для оптимизма. Я могу найти дома, которые построены лучше, чем многие раньше. Не спорю. Но сказать, что хотя бы



одна городская проблема была решена, я не могу.

– Наверное, мы в целом не умеем решать градостроительные вопросы, и дело не в Петербурге.

– То, что мы не умеем их разрешать, очевидно. Но вместе с тем, к примеру, в Москве как ни крути, какие-то вопросы улажены, хотя до идеала и далеко. Простейший пример – сообщение между аэропортом и центром города. Ведь появились же скоростные электрички, и достаточно давно. В Петербурге есть станция «Аэропорт»,

Нам надо дальше размышлять над тем, как сделать центр города удобным для горожан. Не самая хитрая мысль. Необходимо решить транспортные проблемы и создать максимальное количество зеленых зон

но она не функционирует. Причина – проданная прилегающая территория. Но ведь отдавал же ее город. Какой смысл тогда в генеральном плане, если продавали и не думали, что в недалеком будущем может потребоваться проложить еще порядка 500 м железной дороги к аэропорту?

– В ретроспективе не всегда так было?

– У каждого советского генерального плана была идея. Было понятно, куда движется город, какие направления надо развивать. К примеру, первый послевоенный план развивал район от площади Стачек. Все строилось очень последовательно. Жилье и административные объекты, Дворец культуры, баня и фабрика-

кухня возводились так, чтобы было легко дойти до завода, который уже существовал. Так же строили Московский проспект.

Был план выйти к морю, и появилась станция метро «Приморская», которая дала шанс эти намерения реализовать. Понятно, что темп изменился, но ведь и отвечающих за градостроительное развитие не стало меньше.

Вместо того чтобы действительно попробовать что-то решить, мы разрабатываем несусветные проекты. К примеру, думаем, как построить велодорожки, а это точно не первостепенная проблема. Самое груст-

ное, что поддержка и тиражирование таких инициатив плохо сказывается на студентах, молодом поколении. В итоге вместо решений придумываются какие-то фикции, которые потом культивируются. На фоне этого решаются интересы конкретных компаний.

– Все же можно, наверное, назвать успешные примеры создания качественной среды?

– Не знаю. Часто говорят о том, что недостаточно опыта. Но время идет, и ссылки на это уже довольно смешно.

– Удачные примеры вписывания домов в сложившуюся среду можете назвать?

– Их мало, но все же есть. Дом на Ковенском переулке, рядом с костелом. Это очень качественное, скромное и добротное здание. В этом контексте можно в пример привести и здание на углу Стремянной и Марата, и новое крыло справа от концертного зала Марининского театра.

– Почему примеров мало, как вы считаете?

– Застройщик амбициозен и хочет, чтобы его объект выделялся. Почему дом в Ковенском переулке хорош? Застройщики согласились на то, что объект не будет бросаться в глаза. Чаще же девелоперы хотят другого – прогнеть.

В начале 1990-х был построен дом на Фонтанке, рядом с цирком. Это, как и дом на Ковенском, очень удачный пример встраивания в городскую среду. Здание утоплено, и этим подчеркивается то, что рядом Инженерный замок и цирк. Таких примеров проявления уважения к окружающему среди новых проектов очень мало. По большей части вылезает бешеная амбициозность, которая стремится выделяться различными способами, как, например, застройка за гостиницей «Санкт-Петербург».

– Градостроительный совет призван следить за этим.

– Действительно, Градостроительный совет создан для того, чтобы девелоперские инициативы посмотреть и как-то отбирать. В принципе, не такая большая работа – вменяемо и внимательно просматривать все проекты как минимум для центра города. Николай I утверждал все здания в Петербурге лично. А мы понимаем, что у него были и другие заботы. Кстати, с архитектурой он справлялся лучше, чем со всем остальным.

Если Градостроительный совет принимает проекты, которые признаются градостроительными ошибками, то, может быть, стоит задуматься? Дом на «Владимирской» как-то же одобрили. Как можно отвечать за появление в Петербурге новых домов, не неся никакой за это ответственности? Если это не изменится, ситуация будет длиться бесконечно.

– Вам ближе реконструкция или создание нового?

– Разрушение в некоторых случаях неизбежно. Но мне жаль этих старых домов, которые в идеале надо бы сохранять. В них есть флер времени. Мне жаль Никольский рынок, потому что его реконструируют и выровняют все плиты. Не останется больше Никольского рынка XVII века, каким он дошел до нас, с неровными плитами и чугунными засовами.

Это какая-то парадоксальная черта постсоветского мышления. Мы говорим про историю, но как только нам попадает предмет старины, мы его моментально полируем, гробим и превращаем в предмет сегодняшнего дня.

Понятно, что нужно делать что-то новое, но любое здание можно тактично реконструировать. Не знаю, переболеем ли мы этим. Слишком много бешеных денег, которые даются в нашей стране без реального труда.

«Традиции стоит развивать в современном стиле»

Руководитель архитектурной мастерской FUTURA Architects Олег Манов в интервью корреспонденту «Строительного Еженедельника» Анастасии Романовой рассказал о подходах к сохранению традиций и о том, чем Петербургу помогут архитектурные конкурсы.

Какими принципами вы руководствуетесь в своей работе?

Их несколько. Первый можно назвать градостроительным. Он вступает в силу, когда речь идет о больших кварталах, целых улицах или нескольких домах. Я убежден, что в таких проектах должно присутствовать разнообразие функций. Иными словами, люди должны иметь возможность жить, ходить в магазины, получать бытовые услуги и работать в пределах одного квартала. Это диктует разнообразие архитектуры, ведь между жилым домом и торговым центром есть принципиальные различия.

Второй наш принцип – «рисование» архитектуры.

Кажется, сейчас архитекторы уже практически не рисуют?

За последние 10 лет архитекторы научились быстро чертить в AutoCAD (двух- и трехмерная система автоматизированного проектирования и черчения – прим. ред.). В итоге этап придумывания вручную ушел. Есть заказчик и техзадание, и часто сразу переходят к вычерчиванию функций. О том, что нужно сначала придумать и нарисовать, помнят не всегда. Нарисованный дом всегда выглядит более интересным и эффективным, чем начерченный.

Третий принцип, который для нас важен, – энергоэффективность. К примеру, определено точно, что здания не могут быть полностью стеклянными. Какие бы мы ни использовали отделочные материалы, витражи и остекление, в помещении с полностью стеклянной стеной будет холодно зимой и жарко летом. Более того, в некоторых объектах окна не нужны в принципе: понятно, что в ресторанах, к примеру – да, а вот магазинам они практически не нужны. Стенку нужно делать изначально глухой. Простыми средствами можно сделать интересный проект, но на это нужно время.

Находит ли эта идеология отклик у клиентов? Насколько следование этим принципам усложняет процесс?

Вопрос в сроках. Для нас рисовать даже быстрее. Но если заказчик знает, что хочет построить просто 16-этажный дом на весь участок, то ему все это может быть и не очень нужно. Нашу идеологию разделяют те, кто заинтересован в том, чтобы здание сильно отличалось и было эффективным.

Каких заказчиков сейчас больше на рынке?

До кризиса было больше тех, кто хочет просто построить как можно быстрее. Сейчас немного иначе, потому что «просто жилье» сложнее продавать. Сегодня конкурентоспособность должна быть выше. И мы должны придумывать, как сделать определенный проект более эффективным, чтобы раскрывать потенциал всего участка.

Как, на ваш взгляд, можно добиться того, чтобы новые объекты гармонировали с уже сформированной средой? На сознательность владельца участка не всегда можно надеяться.



Думаю, что только воспитанием на хороших примерах. Есть самый надежный способ: можно организовать поездку вместе с заказчиком, например, по Европе, чтобы показать ряд примеров. И уже глядя на качество европейской архитектуры, реализовывать новый проект.

Какие аргументы приводите в пользу такого подхода?

Аргумент практически один – конечный потребитель. Людей привлекают здания, у которых качественное благоустройство, вид из окон, рациональные планировки, освещенность, хорошая отделка. Объект будет удобно эксплуатировать, и со временем он не потеряет в качестве. Квадратные метры в таких домах продаются дороже и быстрее.

Жители стали внимательнее относиться к новым объектам.

Люди обращают внимание и обсуждают, что будет с городом. Это нормально. Кстати, у нас ситуация не самая плохая. В Петербурге действуют очень строгие правила КГИОП. На самом деле что-то построить в городской среде очень сложно. И благодаря этому у нас нет таких вопиющих ошибок, которые есть, например, в Лондоне. То есть, с одной стороны, нам проще, так как мы многое сохранили, но намного сложнее сделать что-то новое.

Вам ближе сохранение или что-то новое?

Традиции, которые есть, нужно развивать, но в современном ключе и стиле. Ведь традиции – это совсем не обязательно историческая архитектура. Нам не обязательно повторять детали и материалы, которые были использованы до нас. К примеру, мы можем развивать традицию детализации и разнообразия архитектур-

ных решений. Это совсем не обязательно повторение классических ордеров или античных скульптур. Это традиции разнообразия, но в новой эстетике.

Еще один вопрос, набивший оскомину. Как сделать периферийные районы сбалансированными?

Сложно сказать. Город развивается по очень сложным правилам, что-то сделать сразу нельзя. Мы можем постепенно повышать качество строительства и проектных решений. Для этого нужно общаться и смотреть примеры того, как это делается на Западе. Согласитесь, жилые метры в Германии нельзя сравнить с нашими окраинами, хотя стоимость их может быть меньше.

Какова, на ваш взгляд, роль властей в этом процессе?

Один из путей решения вопроса – архитектурные конкурсы. Если речь идет о знаковом объекте для района, к примеру, он стоит на пересечении магистралей, то должен проводиться конкурс с профессиональным жюри. Нужно строить процесс таким образом, чтобы заказчик, не выбрав окончательно концепцию, не мог начать стадию проектирования.

Как вы считаете, есть ли шансы на то, что развитие города когда-то станет сбалансированным?

Мы к этому постепенно приходим. И есть даже достижения. К примеру, немцы не могут сделать на светофоре мигающий зеленый и секундомер – и завистливо смотрят на нас.

Вам не кажется, что в градостроительной жизни Петербурга нет динамики?

Думаю, это просто петербургский ход жизни.

ОАО «Теплосеть СПб» и ГУП «ТЭК СПб» этим летом запланировали работы по ремонту тепловых сетей в Кировском районе Петербурга. Об этом заявили представители ресурсоснабжающих организаций на очередном заседании коллегии администрации Кировского района.

В администрации района поясняют, что реконструкция Приморской тепловой магистрали протяженностью 700 пог. м труб и первый этап реконструкции внутриквартальных сетей в квартале 1А Юго-Запад протяженностью 9446 пог. м включены в инвестиционную программу «Теплосети» на 2014 год. В свою очередь, ГУП «ТЭК СПб» планирует реконструировать почти 4 тыс. пог. м тепловых сетей на Канонерском острове.

«Кировский район входит в число районов, имеющих наиболее изношенные системы теплоснабжения в городе. Масштабной реконструкции тепловых сетей не проводилось более 25 лет», – отметила начальник отдела районного хозяйства администрации района Лидия Кузьмицкая.

Группа компаний «КВС» получила положительное заключение экспертизы на проект первой очереди строительства жилого микрорайона «Новое Сертолово-2, ул. Мира, участок 13), сообщила пресс-служба группы компаний.

Как уточняется в сообщении, проектная документация признана соответствующей требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

В «КВС» рассказали, что жилой микрорайон «Новое Сертолово» будет вводиться пятью очередями с июня 2014 года по январь 2020 года.

Первая очередь должна быть сдана в эксплуатацию в феврале 2016 года. Она состоит из семи жилых корпусов высотой в 4-5 этажей и детского сада на 210 мест. В первой очереди запланировано 735 квартир.

Проектом, созданным «Архитектурной мастерской ЦИЦИНА», предусмотрена вся необходимая инфраструктура.

Президент РФ Владимир Путин поручил правительству страны в срок до 15 сентября рассмотреть вопрос об участии органов местного самоуправления в осуществлении государственного строительного надзора, говорится на официальном портале Кремля.

Как следует из материалов, президент также поручил Кабинету министров проанализировать практику предоставления жилых помещений в субъектах РФ детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и представить предложения по совершенствованию механизмов обеспечения жильем указанных категорий граждан. Для этой работы дан срок до 1 октября текущего года.

Кроме того, до 1 октября правительство должно представить предложения по расширению состава объектов капитального строительства, в отношении которых государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, может осуществляться органами исполнительной власти субъектов РФ.

Перейти в другой класс

Денис Кожин / Несмотря на активный ввод в последние годы офисных площадей высокого класса, в Петербурге по-прежнему высока доля бизнес-центров класса С. Нередко собственник берется реконструировать объекты, чтобы повысить их класс. Но ремонт еще не гарантирует того, что объект станет пользоваться большим спросом. ➔

Зачастую многие девелоперы, имеющие в собственности офисные здания класса С, проводят реновацию объекта, то есть освещают ремонт, сносят несущие стены, чтобы сделать более удобные планировки, пристраивают к зданию новую часть, которая изначально включает системы вентиляции и кондиционирования.

Существуют примеры, когда подобные здания стоят без ремонта, и в конечном итоге собственник объединяет несколько зданий или пристраивает новое, вносит изменения в проект инженерии, устанавливает системы кондиционирования и вентиляции, где это возможно, и впоследствии позиционирует это здание как бизнес-центр класса В+.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, отмечает, что оценить окупаемость затрат на реконструкцию таких объектов непросто. «Есть охраняемые здания, которые сложно снести или надстроить, поэтому девелоперы идут именно по пути реконструкции. Если же есть возможность сноса здания, большинство собственников выбирает строительство нового высокочассового объекта с продуманной логистикой для более эффективного использования площадей, тем самым уменьшая срок окупаемости. Некоторые собственники, чтобы не вкладывать большие деньги в реконструкцию, просто освежают ремонт и устанавливают сплит-системы, после чего позиционируют себя как класс В и повышают арендные ставки на 10-15%», — рассказывает господин Харченко.

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», добавляет: «Учитывая рост конкуренции, решение провести обновление концепции и комплексную реконструкцию объекта, полагаю, выглядит



Арендаторами бизнес-центров класса С в основном являются компании, занимающие площади от 50 до 200 кв. м

Примеры повышения классности объекта в сегменте бизнес-центров класса С не редкость для Санкт-Петербурга

вполне целесообразно. Эффективная реализация проекта комплексной реконструкции вполне может способствовать значительному росту конкурентоспособности объекта, повышению трафика и, соответственно, росту рентабельности за счет увеличения ставок аренды в среднем не менее чем на 15-20%». По его примерным

оценкам, инвестиции в подобный проект могут варьироваться в диапазоне 1-2 тыс. USD/кв. м в зависимости от текущего технического состояния объекта и масштабов преобразований.

Примеры повышения классности объекта в сегменте бизнес-центров класса С не редкость для Санкт-Петербурга. Владислав

Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, вспоминает, что еще в 2009 году была проведена полная реконструкция и реставрация офисного центра «Медведь» (в настоящий момент БЦ относится к классу В), который функционирует в качестве офисного объекта с 1995 года. «Еще один пример — бизнес-центр Scandinavian House, который в результате реконструкции 2011 года достиг класса В+», — добавляет он.

Впрочем, не всегда повысить классность объекта можно, просто реконструировав его. Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, рассказывает: «Мне известно множество попыток переклассифицировать офисный центр низкого класса в более высокую категорию, но такие факторы, как локация, а зачастую и планировка, и инженерные сети, достаточно сложно поддаются «апгрейду».

В последнее время (особенно в Москве) стали появляться проекты, когда офисные помещения низкого класса переклассифицируются под иную функцию, чаще всего под апартаменты, которые также имеют функциональное назначение не как жилые помещения, а как коммерческие.

МНЕНИЕ



Альберт Харченко,
генеральный директор East Real:

➔ На сегодняшний день ставки аренды в бизнес-центрах класса С находятся в диапазоне от 500 до 1000 рублей за 1 кв. м. В Петербурге слишком невелика разница в стоимости аренды помещений в бизнес-центрах классов В и С, при этом, безусловно, все зависит от месторасположения объекта. Есть масса примеров, в частности в Московском районе, где арендаторы готовы платить около 1000 рублей за 1 кв. м в классе С, поскольку главным фактором остается локация и удобство выезда.

Отказаться от офисной функции

Денис Кожин / Перепрофилирование офисных центров в другой формат — в настоящее время довольно редкое явление на рынке Петербурга. Однако такие примеры есть, и они касаются преимущественно знаковых объектов, обладающих премиальной локацией в центральной части города.

Наиболее вероятными «кандидатами» для перефилирования являются старинные особняки в центре Петербурга, где премиальная локация, высокий поток туристов, хорошая транспортная доступность будут способствовать успеху в случае желания девелопера выбрать для своего объекта другой вид использования, нежели в качестве офисного здания.

«Если бывшие заводские цеха охраняются государством как памятники архитектуры, их можно превратить не только

в офисы, но и в так называемые лофты. Также зачастую в бизнес-центрах класса С могут размещаться шоу-румы одежды, представительства интернет-магазинов, пункты выдачи заказов и прочие магазинчики, куда покупатели едут целенаправленно, а не заходят по пути», — говорит госпожа Пономарева. Господин Фадеев приводит и другие примеры: «В здании бывшего бизнес-центра по адресу: Невский пр., 7-9, в настоящий момент ведутся работы по реконструкции его в гостиницу высокого класса. Апартаменты также должны появиться и в здании Павловских казарм по адресу: Марсово поле, 1, которое до этого также использовалось как офисное». Он отмечает, что затраты на перефилирование здания в гостиницу весьма высоки, в связи с чем окупить вложения в адекватные сроки возможно только в случае откры-

тия в здании после реконструкции высокочассового отеля. При этом господин Фадеев отмечает, что необходимо отметить ряд ограничений, с которыми могут столкнуться девелоперы в случае предлагаемой реконструкции офисного здания. В первую очередь — физические характеристики объекта, так, в некоторых старых зданиях невозможна установка лифтового оборудования, кондиционеров и пр. По данным аналитиков ГК Leorsa, всего в Петербурге насчитывается около 1,175 млн кв. м офисных площадей, которые можно отнести к классу С. Несмотря на рекордный ввод объектов класса А, по обеспеченности на 1000 человек по-прежнему лидируют бизнес-центры С-класса. В среднем на тысячу петербуржцев приходится примерно 234 кв. м офисов этой категории. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований ком-

пании JLL в Санкт-Петербурге, продолжает: «Оценить точный объем предложения бизнес-центров класса С на рынке Санкт-Петербурга является достаточно сложной задачей, в связи с тем что в основном данный класс представлен зданиями жилых домов в центре города, перефилированными под коммерческое использование, административными зданиями в составе промпредприятий, а также зданиями бывших НИИ и др. Собственники таких объектов зачастую не стремятся афишировать вывод новых площадей на рынок или же, используя частично под собственные нужды, сдают лишь часть объекта локальным арендаторам, как в случае с бизнес-центрами в составе промпредприятий». Впрочем, другие эксперты полагают, что подсчитать даже примерно долю офисов класса С довольно затруднительно. Альберт Харченко, гене-

ральный директор East Real, говорит: «Объем площадей в офисных объектах класса С не поддается учету. Если говорить о примерных цифрах, то в городе насчитывается около 1,5 млн кв. м офисных площадей класса С». Арендаторами бизнес-центров класса С в основном являются компании, занимающие

площади от 50 до 200 кв. м, которым нужны несколько кабинетов в офисных центрах с хорошей локацией, а также новые небольшие компании. Данный класс должен быть на рынке, чтобы новые компании могли стартовать и развиваться, а в дальнейшем переезжать в бизнес-центры более высокого класса.

КСТАТИ

➔ На конец I квартала 2014 года в рамках проекта «Всероссийская классификация бизнес-центров» Гильдия управляющих и девелоперов сертифицировала в Петербурге 452 бизнес-центра. Из них 30 — в классе А, 65 — в классе В+, 138 — в классе В и 219 — в классе С. Это около 60% от общего количества бизнес-центров города. Примерно 250 объектов не соответствуют критериям ГУД, поэтому не могли быть отнесены комиссией ни к одному из классов. То есть около половины от классифицированных объектов составляют бизнес-центры класса С.

Склады пришли к частным лицам

Роман Русаков / Рынок складских услуг в Петербурге развивается в основном в корпоративном сегменте. Однако участники рынка отмечают, что услуги на хранение востребованы со стороны и частных лиц, для девелоперов это может стать нишей. Первые проекты в Петербурге уже появились. ➔

Рынок складов индивидуального хранения в Петербурге (формат self storage) начал формироваться относительно недавно, в 2011 году, с приходом в город московской компании Red Box, у которой на тот момент уже функционировало два аналогичных объекта в столице. «В настоящее время количество точек в Москве выросло до четырех, а в Петербурге работает два склада – на севере и на юге города. Тогда же, в 2011 году, свои планы о выходе на рынок Петербурга анонсировала и компания KR Properties, развивающая сеть складов self storage «Сити Бокс». Но эти планы до сих пор не были реализованы. С 2012 года на петербургском рынке действует также московский оператор Mobius, самый крупный из российских, активно развивающий свою сеть. На сегодняшний день в Петербурге она представлена тремя объектами, два из них включают теплый склад и открытую площадку», – уточняет Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге.

По его словам, в конце 2013 года свой первый склад индивидуального хранения запустил на Выборгской наб. локальный игрок рынка – компания Black Boxes.

В Москве услуги self storage активно развиваются, поскольку велика емкость рынка. На сегодняшний день направление уже широко представлено практически во всех районах. В Петербурге же рынок только начинает формироваться и искать своего потребителя.

В среднем стоимость хранения составляет от 2 до 10 тыс. рублей в месяц в зависимости от размера модуля или бокса, условий хранения (в складских помещениях или на открытом воздухе), а также комплекса оказываемых услуг (доставка,



Стоимость хранения в боксах составляет от 2 до 10 тыс. рублей в месяц



упаковка и т. д.). Основными арендаторами складов формата self storage выступают частные лица и мелкий бизнес.

Екатерина Иванова, заместитель руководителя отдела складской и индустриальной недвижимости East Real, согласно с мнением коллеги из JLL, что сегодня основным игроком на рынке складов формата self storage в Москве и Петербурге является компания Mobius, также известны компании Red Box Co, «ПриватСклад», Inbox, которые постепенно начинают выходить в регионы.

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж ЖК «Триумф Парк», к крупным игрокам рынка также относит компании Safe-Space, «Сити-Бокс», «Ваш

сторож», «Складовка», KR Properties, Black Boxes.

Она считает, что услуга хранения в формате self storage более чем востребована, но пока не имеет массового характера. Но в течение ближайших 5-10 лет, полагает она, спрос будет измеряться сотнями тысяч квадратных метров.

Новые проекты уже появляются. На днях группа компаний Nordest открыла в Петербурге на ул. Седова, 13, склад формата self storage. Складской комплекс NordBOX общей площадью 1000 кв. м предоставляет услуги по хранению имущества для физических и юридических лиц. Арендаторам будет предложено два типа складских помещений для хранения вещей: индиви-

дуальные боксы в отопляемом помещении и мобильные модульные контейнеры на открытой площадке. Размер инвестиций в проект составил 20 млн рублей.

«Малые компании часто заинтересованы в складских помещениях небольшого формата. Однако на рынке индустриальной недвижимости на сегодняшний день ощущается дефицит таких площадей», – рассказывает Дмитрий Ильченко, генеральный директор проекта NordBOX. «В здании, находящемся в собственности холдинга, были возведены два яруса с нарезкой боксов от 1 до 25 кв. м. Максимальная площадь бокса не ограничена – при необходимости боксы можно объединять до требуемого размера. Такие помещения подойдут для хранения архивных документов, оргтехники, офисной мебели, образцов продукции, небольших партий товаров».

Согласно планам руководства, через год после запуска склад будет заполнен на 90%, прогнозируемая окупаемость проекта – три года. В него было направлено 20 млн рублей. В конце 2014 года ожидается запуск еще двух подобных проектов в Московском и Выборгском районах Санкт-Петербурга площадью 4000 и 1500 кв. м соответственно.

цифра

1 кв. м –

минимальная площадь, которую можно арендовать на складе self storage

Огромный потенциал для роста

Роман Русаков / По оценкам экспертов, сейчас емкость рынка self storage в России составляет не менее 1 млн «квадратов». Российский рынок self storage растет в среднем на 46% в год.

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж ЖК «Триумф Парк», говорит, что данный вид бизнеса развивается в условиях крупных городов с высокой стоимостью покупки или аренды 1 кв. м жилья – Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург. Здесь прирост на услуги индивидуального хранения составляет 10-15% в месяц. При этом госпожа Жалева отмечает: согласно официальным данным, в Лондоне общий объем рынка складов self storage составляет 752 тыс. кв. м, то есть на каждого жителя приходится 0,09 кв. м таких помещений. Во Франции работает 245 таких складов, в Великобритании – 830 комплексов, а на территории США, где был придуман формат self storage, – 48,5 тыс. таких

объектов. Таким образом, российский рынок складов индивидуального хранения примерно в тысячу раз меньше американского по объему площадей.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, добавляет: «Объем российского рынка складов индивидуального хранения пока значительно отстает от показателей США, где этот бизнес зародился, там ежегодный оборот отрасли составляет около 22 млрд USD. Общая площадь складов self storage в США – более 200 млн кв. м. В Европе индустрия self storage начала развиваться позднее, в конце 1980-х годов, и на сегодняшний день рост объемов рынка составляет свыше 3,5 млн кв. м с динамикой роста 5-7% в год». Как отмечают эксперты, для реализации проекта комплекса self storage помещение должно обладать рядом важных характеристик. Ключевой аспект – месторасположение, удобное для клиентов. Не менее важно наличие охраняе-

мой территории и свободного места для удобной парковки. Ряд требований касается самого помещения, к примеру, для хранения мебели или документов очень важны такие параметры, как температурный режим и влажность. «Для некоторых сегментов бизнеса формат self storage уже стал намного привлекательнее, чем традиционные склады», – полагает Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besar в Санкт-

Петербурге. – Можно предположить, что доля SS-складов в Москве и Петербурге через несколько лет достигнет 20-25% от общего объема складских объектов».

Кайл Патчинг, руководитель индустриального отдела компании Maris в ассоциации с CBRE, уточняет, что работа в формате self storage тем не менее имеет свою специфику, которую следует учитывать: «Нужно создать индивидуальные боксы, а это огромные

затраты на раскладные двери, стены. Для работы с сотнями договоров нужно правильное администрирование и управление. Есть много и юридических вопросов. Например, что делать с вещами, если человек не платит по договору? Какие гарантии сохранности вещей? Есть ли ограничения по хранению? Например, в Канаде на складах self storage запрещено хранить легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества и т. д.». Екатерина Иванова, заместитель руководителя отдела складской и индустриальной

недвижимости East Real, также считает, что одним из главных нюансов, который стоит учитывать при создании подобных складских помещений, является вопрос пожаробезопасности. «Важно следить за процессом укладки вещей, чтобы в их числе не оказалось, например, взрывчатых веществ, вещей с едким или сильным запахом и т. д., поскольку в соседних боксах будут храниться другие вещи. Также, учитывая низкую сумму сделки в складах формата self storage, необходимо получение предоплаты», – добавляет она.

мнение



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

– Особенностью спроса на услуги в России является преобладание среди арендаторов не физических, а юридических лиц. В распределении спроса на сегмент b2b приходится до 70% от общего объема арендуемых площадей, и его доля растет более динамично по сравнению с сегментом частных лиц. Юридические лица хранят на индивидуальных складах сток коллекций одежды, оргтехнику, сезонное оборудование. Стоимость хранения вещей в подсобных поме-

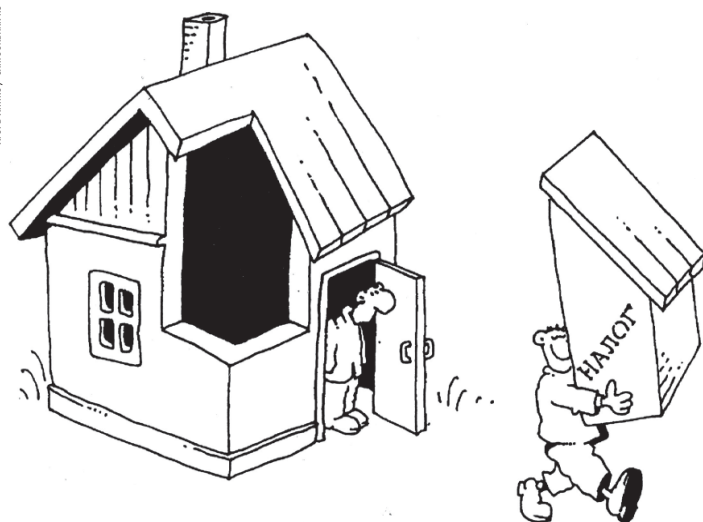
щениях арендуемого офиса или магазина нередко в разы дороже, чем в self storage. Именно этот сегмент интенсивностью спроса определит перспективность развития услуги. Следует отметить, что для удовлетворения спроса на индивидуальное хранение со стороны частных лиц кладовки начали появляться в составе проектов жилых комплексов. Сегодня эта функция все чаще появляется в жилых домах класса комфорт и бизнес. Как правило, под кладовки отводится часть территории подземного паркинга.

Новое бремя для физлиц

Ирина Ахматова / В течение ближайших пяти лет налог на недвижимость физических лиц может вырасти в три раза. Новый вариант налога предусматривает переход от инвентаризационной к кадастровой стоимости недвижимости. Эксперты говорят, что действующий налог устарел, а новый – еще довольно сырой.

Сейчас налог на недвижимость физлиц, по словам Николая Вильчур, управляющего партнера консалтинговой компании «Вильчур и партнеры», берется с инвентаризационной стоимости недвижимости, которая формируется только на основании момента создания недвижимости. «Получается парадоксальная вещь: чем старше дом, тем меньше надо платить за квартиру, то есть собственник хорошей квартиры в старом доме в центре зачастую будет платить налог меньше, чем за квартиру в новостройке. С этой точки зрения замена налогов вполне объективна и нужна, – рассуждает господин Вильчур. – Существующий сейчас налог полностью устарел с точки зрения того, что он не отвечает принципу справедливости налогообложения, и фискальную функцию он тоже не выполняет, поскольку поступление от него не соответствует ни потребностям государства, ни объективно тому объему средств, которые могли быть получены».

О принципиальных различиях между кадастровой и инвентаризационной стоимостью рассказывает Александр Зленко, генеральный директор СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»: «При определении кадастровой стоимости мы изначально оценивали рыночную стоимость квартир, которая складывается из двух основных факторов: местоположение (земельный участок) и технические характеристики дома или квартиры (тип дома,



этажность и др.). В дальнейшем в связи с тем, что пока в нашей стране отдельно действуют налог на имущество и налог на землю, мы вычитали из рыночной стоимости квартир земельную составляющую. Результатом и являлась кадастровая стоимость, то есть фактически «стоимость кирпичей». Инвентаризационная стоимость в Петербурге рассчитывалась несколько иначе. В 1969 году были установлены

укрупненные показатели восстановительной стоимости 1 кв. м зданий. Для определения инвентаризационной стоимости эти показатели уменьшались с учетом износа зданий на момент оценки и увеличивались на коэффициент удорожания, который ежегодно определялся городским правительством. Помимо физического износа учитывались такие характеристики, как объем жилья, конструктивные элемен-

ты здания или квартиры, степень благоустройства и др.».

Предполагается, что новый налог будет рассчитываться отдельно на землю и на здания исходя из кадастровой стоимости. «Ставка для жилых зданий и помещений составит не более 0,1% от кадастровой стоимости объекта, для нежилых объектов – до 0,5%. Для земель под жилье, дачи и сельское хозяйство – не более 0,3% от кадастровой стоимости участка, для земель под другие цели – 1,5%», – отмечает Елена Лашаева, генеральный директор АН «АРИН».

Из плюсов нового налога Николай Вильчур отмечает введение минимальной нормы жилья, которая не облагается налогом, и то, что новый налог вводится не моментально, а постепенно (ставка вводится в течение нескольких лет).

Минусами, по его словам, является отсутствие четко определенной системы определения стоимости жилья, возможное возникновение споров о кадастровой оценке того или иного объекта недвижимости, недостаточная проработка льгот для социально незащищенных слоев населения и, наверное, излишняя поспешность введения этого налога.

Участники рынка отмечают, что налог может заставить уйти с рынка покупателей-инвесторов, а граждан, владеющих квартирами больших площадей, продать их и переехать в менее габаритное жилье. По словам Арсения Васильева, генерального директора компании «УНИСТО Петросталь», новый налог сможет ориентировать владельцев на целевое использование квартир – будет невыгодно держать квартиру «пустой».

цифра

в 3 раза

в течение пяти лет может вырасти налог на недвижимость физлиц

Отсрочка ввода

Ирина Ахматова / Эксперты рынка считают, что новый налог не будет введен в срок, так как к этому пока не готово ни государство, ни общество.

Председатель Счетной палаты РФ Татьяна Голикова в ходе выступления в Госдуме на парламентских слушаниях, посвященных обсуждению проекта документа «Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» сообщила, что существуют риски при реализации нового подхода к налогу на недвижимость физических лиц. «Вряд ли удастся ввести налог с 2015 года, за оставшееся время текущего года надо принять федеральный, региональный и муниципальный законы. А в настоящее время в Госдуме не внесен еще проект соответствующего федерального закона, а даже если это будет сделано в мае до окончания весенней сессии, без нарушения регламентных норм принять его невоз-

можно», – говорится в стенограмме выступления госпожи Голиковой, опубликованной на сайте Счетной палаты РФ. По словам чиновницы, при реализации нового подхода к налогу на недвижимость существуют определенные риски. «Результаты контрольных мероприятий, проведенных Счетной палатой, показывают, что Государственный кадастр недвижимости, который ведут филиалы Федеральной кадастровой палаты Росреестра, содержит неполную, недостоверную и противоречивую информацию об адресах, площади и стоимости объектов капитального строительства и земельных участков. Уровень верификации сведений о кадастровой стоимости объектов капитального строительства и земельных участков, проведенной между ФНС и Росреестром, по состоянию на май 2013 года составлял не более 50%», – заявила Татьяна Голикова. Разговоры о реформе системы налогообложения ходят уже несколько лет, но перемены регулярно откладывались

из-за несовершенства системы кадастрового учета, рассказывает Елена Лашаева, генеральный директор АН «АРИН». «Единой методики кадастрирования нет. Например, чиновники не могут решить, как рассчитывать оценку строений – отдельно от земли или вместе. Кроме того, трудно заставить оформить земельные участки частных собственников, например жильцов многоквартирных домов. Сейчас те из них, кто не оформил землю в общедолевую собственность, налог на нее не платят, и, разумеется, не спешат эту ситуацию менять», – отмечает госпожа Лашаева. Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besa в Санкт-Петербурге, считает, что в 2015 году повышение налога не произойдет, поскольку для проработки системы и построения дифференцированной шкалы нужно еще как минимум 2-3 года, после чего можно будет повысить налог, но постепенно, подготавливая тем самым население к изменениям.

По словам Арсения Васильева, генерального директора компании «УНИСТО Петросталь», ни экономика, ни граждане, ни сами власти пока не готовы принять новый налог. «Такие непопулярные проекты можно вводить только после детальных расчетов, сверки всей исходной информации, проработки вопросов администрирования, подготовки законодательной базы, в том числе механизма оценки объекта недвижимости и оспаривания ее в судебном и досудебном порядке. Пока здесь больше вопросов, чем ответов», – полагает господин Васильев.

Мера это непопулярная, так как расходы рядовых потребителей могут существенно возрасти. По подсчетам Максима Клягина, аналитика УК «Финам Менеджмент», средний размер налога для единственного собственника двухкомнатной квартиры площадью около 50 кв. м составляет сейчас около 1 тыс. рублей. «Согласно новым нормам, показатель может возрасти примерно до 5-6 тыс. рублей. Одновременно, например, домохозяйство из трех человек, в равных долях владеющее такой квартирой, с учетом вычета налог платить не будет, а сумма для крупных владель-

цев жилой недвижимости будет существенно выше средних показателей. В значительной степени такие меры ориентированы на снижение спекулятивной составляющей на рынке жилой недвижимости. Но основной мотивацией выступает стабилизация локальных бюджетов», – полагает господин Клягин. Александр Филиппов говорит, что есть риск повторения ситуации, которая когда-то была в странах Прибалтики, когда после увеличения налога люди начали массово продавать большие по площади квартиры и приобретать более маленькие, налог на которые они могли выплатить.

МНЕНИЕ



Елена Лашаева, генеральный директор АН «АРИН»:

– Ставка в 0,1% от стоимости обычной квартиры – явная не та величина, которая повлечет существенные изменения на массовом рынке жилой недвижимости Петербурга. Тем более что законопроектом предусмотрены вычеты: стандартные 20 кв. м на каждого собственника и 50 кв. м для льготников. Впрочем, есть ряд сегментов рынка, на которые новый налог может повлиять существенно. Это наиболее дорогие квартиры, которые по тем или иным причинам до сих пор остались в собственности малообеспеченных и/или одиноких граждан. Им придется раскошеливаться на десятки тысяч рублей, что составит существенную долю их годового дохода. Такие семьи вполне могут продать квартиры и переехать в менее дорогое жилье, но их будет немного.

Ремонт по собственному плану

Роман Русаков / Нередко попытки изменить планировку в уже построенном жилье могут стоить собственнику сотен тысяч рублей. А если реконструкция жилья проводится без согласования в госорганах, не исключен вариант, что собственника обяжут восстановить статус-кво. ➔

Согласно законодательству, любая перепланировка квартиры требует согласования с государственными органами и внесения соответствующих изменений в документацию. Это процесс длительный и достаточно затратный, так как требует создания проекта силами сертифицированной организации, получения множества подписей под документом, проведения работ также с помощью сертифицированных специалистов и приемки работы государственными служащими.

Проектная документация по планируемым улучшениям изначально согласовывается с Роспотребнадзором и пожарной инспекцией. После получения положительного заключения от этих инстанций проект перепланировки следует согласовать в межведомственной комиссии районной администрации. Этот же надзорный орган занимается приемкой работ по перепланировке и вводом в эксплуатацию объектов после завершения работ.

Процесс согласования перепланировок занимает, как правило, несколько месяцев. Существует множество правил того, что можно менять, а что нет.

Наиболее часто встречающиеся варианты из разрешенных – объединение кухни и гостиной, расширение санузла.

Запрещается сносить несущие конструкции жилого дома, добавлять стены или осуществлять другие работы, которые не отвечают противопожарным требованиям, приводят к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, оказывают влияние на соседние квартиры. Также запрещается размещать кухню, ванную или туалет над жилыми комнатами.

«Сложные элементы организации интерьера, например такие как камин или зимний сад, достаточно затруднительно реализовать в уже построенном жилом доме, целесообразнее закладывать их изначально



Существует множество правил того, что можно менять, а что нет

но на стадии проектирования объекта. Трудности, с которыми столкнется собственник, пожелавший произвести подобные изменения, очевидны», – говорит Андрей Ильичев, коммерческий директор ГК «Пионер» направление «Санкт-Петербург».

Наталья Комиссарова, директор департамента жилой недвижимости агентства недвижимости Home estate, говорит, что стоимость согласования зависит от объема и сути изменений. Например, снос несущей стены или перемещение санузла по стоимости обойдется в символическую сумму. «Если же речь идет, например, о переломе балкона под жилую площадь, то есть изменении фасада или формировании двухуровневой квартиры при наличии высо-

ких потолков, то это уже более трудоемкий и достаточно дорогостоящий процесс».

Если несогласованная перепланировка указана в кадастровом паспорте, который заказывается при продаже квартиры, то есть вероятность, что УФРС не зарегистрирует сделку. Обычно в таких ситуациях собственник квартиры либо не объявляет о несогласованной перепланировке при заказе кадастрового паспорта, либо эта перепланировка согласовывается покупателем (и тогда уместен торг) или продавцом. «На самом деле стоит это не очень дорого, но, конечно, займет какое-то время», – говорит госпожа Комиссарова.

Генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев

говорит, что расходы на эти работы могут быть значительными: цены начинаются от 40-50 тыс. рублей за незначительную перепланировку квартиры и от 150 тыс. рублей за внесение изменений в планировку нежилого помещения. «Власти Санкт-Петербурга относятся к данному вопросу серьезно, поэтому приобретение квартиры с любыми, даже самыми незначительными перепланировками считается достаточно рискованным, так как в лучшем случае новому собственнику придется заплатить штраф при выявлении незаконных изменений в квартире (штраф сегодня для физических лиц небольшой – до 2,5 тыс. рублей, для предпринимателей штрафы планируются увеличиться до 300 тыс. рублей), а в худшем случае с него могут взыскать крупные денежные средства соседи, если в ходе незаконных ремонтных работ соседним квартирам был нанесен ущерб. Более того, собственнику придется вернуть квартиру в прежнее состояние или запускать процесс согласования перепланировки. Но не все перепланировки удастся узаконить, так, например, расширить зону кухни, если квартира находится не на первом этаже и под расширяемым пространством находится жилая комната, законным путем нельзя; или, например, выламывание несущей стены без расчета нагрузок и усиления опор является серьезным нарушением и может грозить даже лишением собственности на квартиру», – рассказывает господин Васильев.

цифра

300

тыс. рублей – штраф для юридических лиц за незаконную перепланировку

Простор для возможностей

Роман Русаков / Возможности планировки более широки в монолитных домах, где изначально предусмотрена свободная планировка, которая зачастую предлагается покупателю, особенно в домах высокого класса.

Панельные дома предлагают типовые планировки и имеют много несущих стен, поэтому возможности перепланировки здесь ограничены.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, говорит: «Если есть грубые нарушения, такие как, например, нарушение несущих способностей конструкций либо перенос «мокрых зон», размещение кухни в помещении без окна, такую перепланировку узаконить практически нереально». Она отмечает: если покупается квартира свободной планировки с обозначенными «мокрыми зонами», это дает гораздо большую гибкость

в планировании пространства. «И все же есть ограничения – нельзя уменьшать вентканалы, колонны и т. п. И конечно, лучше обратиться к специалистам».

Как говорят эксперты, проводить перепланировку лучше до окончания строительства, если речь идет о жилье в строящемся доме.

В компании СУ-155 добавляют: «Если вы намереваетесь изменить планировку квартиры в строящемся доме, можно сэкономить время, начав согласование еще до сдачи новостройки в эксплуатацию: направить свои просьбы непосредственно проектировщикам, которые оценят возможность перепланировки и подготовят соответствующий проект, что позволит получить разрешение на работы уже к моменту ввода дома». Впрочем, в другой строительной компании – «Лемминкляйнен Рус» – говорят, что это тоже не очень

просто: «Мы возводим этаж (каркас) за 5-7 дней. Вносить изменения в план возводимого этажа при таких темпах невозможно, это будет тормозить ход строительства». Согласование перепланировки жилья может оказаться вообще невозможным, если оно осуществляется по факту. «Избежать такого исхода можно, если делать перепланировку по правильной схеме – заранее сконструировать проект силами организации, которая имеет для этого разрешение, сделать необходимые расчеты, которые позволят избежать разрушения конструктивных систем здания в процессе работы. В зависимости от сложности задуманной перепланировки процесс ее согласования может занять от пары недель до нескольких месяцев. Стоимость согласования существенно зависит от уровня сложности работы. Некомпетентному владельцу

недвижимости стоит обратиться к организации, занимающейся этим вопросом профессионально. Сфера подобных услуг представлена сейчас достаточно широко», – рассказал Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpru. Нередко перепланировки пытаются сделать и в домах дореволюционной постройки. Сооружение антресолей согласно законодательству РФ является реконструкцией, а соответственно, требует

более трудоемкой работы по согласованию документации, которая включает в себя техническое обследование всех конструктивных элементов квартиры. Господин Васильев подсчитал, что стоимость работ по строительству антресольного этажа сегодня составляет около 4-5 тыс. за 1 кв. м. При этом о целесообразности такой планировки можно говорить только при высоте потолков в квартире более 4,5-5 м. Впрочем, в компании СУ-155 говорят, что «второй ярус», который крепится только к стоящим на полу опорам, не оборудован инженерным ком-

муникациями и несет только спальное место – это «кровать-чердак», который, как и любой другой предмет мебели, не требует согласований. «Полноценный же второй этаж, требующий установки перекрытий и прокладки коммуникаций, и позволяющий увеличить жилую площадь квартиры, с точки зрения Жилищного кодекса относится не к перепланировке, а к реконструкции здания. Для таких проектов предусмотрена отдельная процедура согласования – значительно более сложная, дорогая и продолжительная», – резюмирует в СУ-155.

МНЕНИЕ



Юлия Баракhtина, директор агентства АН «Бекар»:

➔ Вне зависимости от сложности перепланировки, то есть будет ли это снос несущей стены или ликвидация небольшой кладовки, процедура согласования у нас проходит слишком долго. Именно поэтому власти, как правило, не столь пристально следят за получением разрешений на перепланировку. Отсутствие строгих карательных мер и приводит к тому, что иногда перепланировки не фиксируются в принципе.

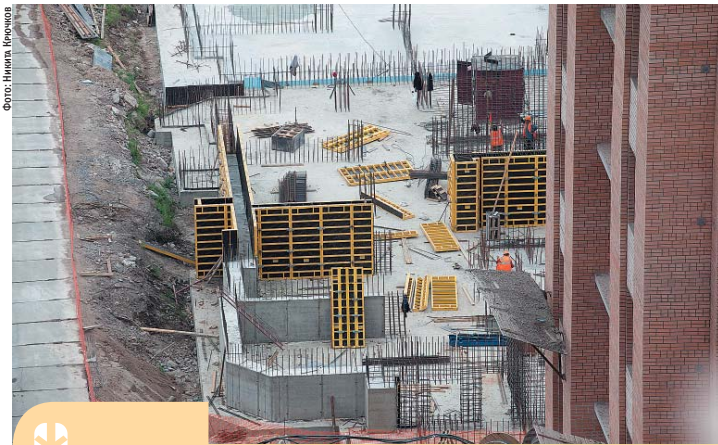
Опалубка берет высоту

Екатерина Костина / Современное высотное строительство напрямую связано с развитием опалубочных технологий. По мнению специалистов, от этого оборудования зависит надежность и прочность конструктива высоток, а также рентабельность проекта. ➔

Роман Селезнев, директор ГК «ПромСтройКонтракт» по опалубочному направлению, считает, что говорить о современном высотном строительстве вне контекста опалубочных систем вообще невозможно – массовое высотное строительство, получившее свое развитие в XX и начале XXI веков, расставило приоритеты в сторону монолитного строительства, которое выступает гарантией прочного конструктива. Более того, по его словам, только монолит может сделать небоскребы рентабельными. «Мало построить высотное здание, надо окупить этот проект. Не случайно строители первых немонокитных высоток в Америке 1920-х годов оказались не защищены от банкротств», – прокомментировал Роман Селезнев.

По его мнению, говорить о недостатках опалубочных систем при возведении высотных зданий некорректно, логичнее – о профессионализме при выборе опалубки, комплектующих и последующих точных расчетах.

«Во многом свойства опалубки зависят от прочности и качества материала щита: он должен выдерживать огромные нагрузки – до 8 тонн залитого бетона на 1 кв. м. Березовая ламинированная фанера по соотношению «вес – прочность» превосходит даже сталь, а специальное покрытие фенольной пленкой обеспечивает надежную защиту от вредных факторов. Поэтому опалубка из таких щитов с успе-



При выборе опалубочной системы для возведения высотного сооружения, например жилого дома, решающее значение имеет конструкция самого строения

хом позволяет осуществлять практически любые архитектурные идеи на любой высоте», – прокомментировал Андрей Кобец, менеджер по развитию продукта группы «СВЕЗА».

По мнению Виктора Репникова, ведущего инженера ГК «ПромСтройКонтракт», ограничений при использовании опалуб-

ки на высоте нет. Мы давно не считаем большим событием работы на высоте 60 м и выше. Наоборот, после того как монолит снял ограничения по высотности в принципе, мы поставили задачу оптимизации опалубки так, чтобы уменьшить стоимость каждого метра в высотном строительстве», – добавил господин Репников.

Константин Приймак, ведущий конструктор компании «Капитал стройиндустрия», рассказал, что при выборе опалубочной системы для возведения высотного сооружения, например жилого дома, решающее значение имеет конструкция самого строения. «Сегодня при проектировании и строительстве объектов высотой от 100 м и выше, как правило, применяется одна и та же конструктивная схема. В основе здания лежит ядро жесткости, к которому строго присоединены другие конструктивные элементы: плиты перекрытия, стены и т. д. Для бетонирования ядра жесткости применяется самоподъемная опалубочная система с гидравлическим приводом. Эта система абсолютно автономна, ее перемещения на следующую захватку по высоте осуществляются с помощью встроенной гидравлической системы, которая надежно и безопасно продвигает опалубку вверх», – заключил специалист.

МНЕНИЕ



Андрей Кобец,
менеджер по
развитию продукта
группы «СВЕЗА»:

➔ На 100-метровой высоте любой дефект щита опалубочной системы может обернуться срывом сроков строительства или, что еще хуже, частичным обрушением. Поэтому фанера выбирается очень тщательно. Она должна выдерживать огромные нагрузки (до 8 тонн залитого бетона на 1 кв. м) и быть устойчивой к агрессивному термическому и химическому воздействию застывающего бетона.

Европейское качество без наценки



Среди ведущих игроков строительного рынка Санкт-Петербурга все большее распространение получает опалубочная система «Евромонолит». Она обладает теми же высокими характеристиками, что и опалубки мировых лидеров, однако адаптирована к российским реалиям, рассказал Андрей Михайлович Усов, генеральный директор ООО «Евромонолит». ➔

– Андрей Михайлович, как именно опалубочная система «Евромонолит» адаптирована к российским условиям?

– Адаптация заключалась в снижении производственных затрат при сохранении высокого качества и технологичности нашей опалубочной системы. Ведущие европейские бренды делают опалубочное оборудование по стандартам DIN, в которых заложены избыточные требования и к продукту, и к его производству, что влечет за собой значительные производственные затраты. Мы проанализировали требования немецкого стандарта DIN, сравнили его с российским опалубочным ГОСТ Р 52085, итальянскими, канадскими, американскими стандартами, требованиями строительно-лаждаки и исключили все лишнее, не влияющее на качество и технологичность. В результате нам удалось снизить производственные и материальные затраты, что не отразилось на качестве системы. Значительная часть

систем ведущих европейских производителей проектируется и изготавливается для использования в арендном бизнесе их производителей, что также влечет за собой повышение прочностных характеристик и использование дорогостоящих технологий и материалов, что, соответственно, увеличивает стоимость. Например, горячее цинкование щита увеличивает его стоимость на 15%, при этом не влияя на технологичность и срок полезного использования.

Ну и наконец, наценка за бренд – у лидеров рынка она достаточно значительная. Мы поставили перед собой задачу сохранить качество материалов, необходимые запасы прочности, технологичность системы в работе, отказавшись при этом от избыточных характеристик, требующих, с одной стороны, излишней материалоемкости и трудовых затрат – с другой. Плюс, поскольку мы не трагичны на продвижение бренда такие средства, как лидеры рынка, затратная составля-

ющая получается ощутимо ниже. Нам удалось достичь снижения стоимости на 50% по сравнению со стоимостью оборудования лидеров рынка. При этом эксплуатационные качества, технологичность и сроки использования (500 циклов, или 5-7 лет) такие же, как и у ведущих производителей.

– Чем это подтверждается?

– Крупные строительные компании используют опалубку «Евромонолит» на строительных объектах Санкт-Петербурга уже пятый год, причем зачастую совместно с опалубочным оборудованием Doka, Perli, Meva. Опыт эксплуатации подтверждает, что системы идентичны по своим ключевым для стройки характеристикам. Стройка нуждается в качественном технологичном оборудовании, которое не требует частого вывода из процесса для ремонта (либо технического обслуживания), и наша опалубочная система «Евромонолит» полностью отвечает этим требованиям.

– Чем отличается ваша опалубочная система от продукции отечественных производителей?

– Опалубочная система «Евромонолит» решает те же задачи, что и опалубочные системы лидеров рынка, а именно обеспечение строительства в проектные сроки с высоким качеством и технологичностью с разумными затратами на приобретение. Оборудование же российских производителей нацелено на решение другой задачи – экономия денежных средств при первичной покупке, что достигается за счет применения менее качественных материалов, кустарного способа производства либо устаревших промышленных технологий, а также за счет существенного упрощения и снижения технологичности системы в работе. Да, опалубка российского производства может быть дешевле системы «Евромонолит» на 30-40%, однако нам известны случаи, когда уже через год она теряет способность воспринимать нагрузку бетона, то есть свои

основные качественные характеристики, и требует замены. Таким образом, экономия на покупке, необходимо сравнивать стоимость владения оборудованием и четко понимать, за счет чего обеспечивается эта экономия. Последствиями выбора дешевого оборудования могут быть потери в скорости строительства, качества монолита, дополнительные затраты на устранение дефектов, затраты на замещение оборудования, вывешиваемого для ремонта, необходимость повторной покупки оборудования.

– Меняется ли восприятие рынка качественных опалубочных систем в Санкт-Петербурге?

– Конечно. В первую очередь это касается компаний, которые имеют достаточно большое количество строящихся объектов и понимание будущего объема строительства. Если строительная отрасль не вступит в период стагнации или продолжит развиваться, то компаний, имеющих в своем портфеле много перспективных объектов, будет становиться больше, будет расти востребованность в качественном оборудовании.



Компании, использующие опалубочную систему «Евромонолит»

| Наименование компании | Объект |
|---|---------------------------|
| Инвестиционно-строительная группа «Мавис» | ЖК в Новом Девятикино |
| ЗАО «ДКС Блок» | практически все объекты |
| ГК «Союз-строй» | апарт-отель «Салют» |
| ООО «Лемминкяйнен» | ЖК «Тапиола» |
| ООО «СК Балт-Строй» | ЖК в Кингисепе |
| «КВС» | ЖК «Балтийская жемчужина» |
| «Инжпестрой» | ЖК «Северная долина» |
| «Гидропромстрой» | ТЭЦ |

Жесткий подход

Екатерина Костина / К опалубочным системам, которые используются в высотном строительстве, прежде всего применяются такие требования, как безопасность, прочность, способность к работе в экстремальных условиях и, самое главное, наличие инженерной поддержки. ➔

Константин Приймак, ведущий конструктор компании «Капитал стройиндустрия», рассказал, что в качестве опалубки при строительстве высотных зданий может выступать любая из систем – это может быть как щитовая опалубка, так и дерево-металлическая. Однако при выборе нужно учитывать повышенный износ опалубки из-за большего числа оборотов. «Как правило, ядро жесткости здания возводится с опережением в 3-4 этажа, а вслед за ним бетонироваться остальные его несущие элементы. Для создания плит перекрытий и колонн применяются типовые системы опалубки, которые этап за этапом переставляются на следующий этаж», – добавил Константин Приймак.

По мнению Василия Василенко, старшего инженера ГК «ПромСтройКонтракт», современное высотное здание – это продуманный многофункциональный комплекс, где востребованы все виды современных опалубочных систем: балочно-ригельная, фанерно-рамная, стальная и специальная опалубка. «Все, кроме нишевых решений для частного сектора вроде одноразовой или пластиковой опалубки. Хотя бывают исключения, например популярная в коттеджном строительстве мелкощитовая опалубка МСК с качественной палубой из ламинированной березовой фанеры «СВЕЗА» (толщина – 15 мм) оказалась

также востребована в строительстве высотных жилых комплексов и даже в большей степени в высотном промышленном, в том числе энергетическом строительстве», – пояснил господин Василенко.

В свою очередь Роман Селезнев, директор ГК «ПромСтройКонтракт» по опалубочному направлению, уверен, что требования к опалубке для высотного строительства не сильно отличаются от стандартных требований к данной технологии. «Она должна соответствовать ГОСТам, в том числе первому качеству точности, должна быть износостойкая, комплектующие – балка, фанера – должны обеспечивать высокую оборачиваемость, замки и стяжки очень быстро крепиться и быть морозо- и влагоустойчивыми. Однако главное другое: хорошая опалубка – это универсальный конструктор, который в одной части зданий может быть лесеми, в другой – перекрытиями, а затем помогать при монтаже стен и, например, лифтовых шахт. Хорошая опалубка не создает проблемы ни расчетчикам, ни экономистам, ни строителям, а решает их – вот и все».

А вот Геннадий Сыромятников, директор филиала ООО «Харско Инфраструктур РУС», наоборот, считает, что опалубка для высотных зданий – это квинтэссенция опалубочной техники, то есть только раз-

витые опалубочные фирмы имеют такие системы. По его словам, как правило, стоимость такого оборудования невелика, большую часть цены составляют проектирование и техническое сопровождение. «Например, для строительства одного пилона моста во Владивостоке затраты на разработку проекта составляли около 5 тыс. часов – проектная группа инженеров работала несколько месяцев. На нашем российском рынке к этому пока не привыкли и считают, что проектирование – это бесплатное приложение к «железнякам». Проектные работы не берут во внимание и не рассчитывают для них время. Например, строительная компания только получила подряд и сразу, чуть ли на другой день, хочет видеть опалубочное оборудование, но в реальности его еще три месяца проектировать надо», – прокомментировал Геннадий Сыромятников.

цифра

в 3-4 этажа

с опережением возводится ядро жесткости здания

➔ **Покупка жилья для переселения граждан** из аварийного фонда в Бокситогорском районе обойдется в 106 млн рублей. Это суммарная цена двух аукционов, информация о которых размещена на сайте госзакупок. Заявки принимаются до 5 июня, аукционы назначены на 9 июня. Сроки поставки жилья в строящихся малоэтажных многоквартирных домах – до 1 июня 2015 года.

➔ **Администрация Петербурга ввела в строй** первую очередь дачного поселка для льготных категорий граждан Солнечное-2. Как передает пресс-служба губернатора, с вводом этого поселка город полностью закроет очередь для нуждающихся в летнем отдыхе инвалидов. Всего в рамках проекта было построено 93 дома. Стоимость строительства составила 628 млн рублей – средства были направлены из бюджета города. Дачные коттеджи в поселке предназначены для круглогодичного проживания ветеранов Великой Отечественной войны, Героев Социалистического Труда, жителей блокадного Ленинграда, инвалидов 1-й и 2-й групп и членов их семей, маломобильных групп граждан. Права на отдых в дачном поселке также получат многодетные семьи, воспитывающие пять и более детей в возрасте до 16 лет, и одинокие матери с детьми до 16 лет. В будущем администрация города намерена ввести еще три очереди Солнечного-2, направив на эти цели из бюджета города 2 млрд рублей, конкурс по выбору подрядчика может состояться в следующем году.

мнение

Константин Приймак, ведущий конструктор компании «Капитал стройиндустрия»:

➔ – На сегодняшний день опалубочная, арматурная и бетонная промышленность достигли такого уровня, что практически не осталось высотных ограничений. Это общемировая тенденция, и мы как производители опалубки не отстаем от нее. В нашем арсенале есть множество решений для высотного строительства в различных отраслях. Надо отметить, что эти решения связаны не только с опалубочной тематикой, но и с обеспечением безопасности на высотном объекте, ведь эта проблема стоит не менее остро. Я бы хотел обратить особое внимание на самоподъемное защитное ограждение для безопасного строительства высотных зданий. Это система защитных ограждений, которая закрепляется по всему периметру строящегося здания и одновременно ограждает три верхних этажа. По ходу возведения монолитных конструкций самоподъемное ограждение с помощью гидравлики перемещается вверх, для выполнения этой операции достаточно одного человека и одной 8-часовой смены. Таким образом, рабочие всегда находятся в укрытии, что повышает их комфорт, особенно в зимних условиях, и поднимает производительность труда. Отдельно стоит отметить возможность размещения на уличной стороне ограждения рекламных плакатов огромной площади. Наши клиен-

ты, использующие подобную систему с помощью предоставления рекламных площадей в аренду, за период строительства вернули до 50% стоимости ограждения. При высотном строительстве к опалубке применяются очень жесткие требования к восприятию ветровых нагрузок. С ростом высоты здания ветровая нагрузка на опалубку значительно вырастает. Основная задача наших инженеров и производителей обеспечить безопасное и комфортное пребывание рабочих на опалубке на любом этапе работ и бесперебойную работу оборудования на любой высоте. Примерами высотных петербургских зданий, которые были построены с помощью опалубочных систем, произведенных компанией «Капитал стройиндустрия», стоит отметить бизнес-центр «Лидер Тауэр», высота которого превышает высоту шпиля Петропавловской крепости и составляет 140 м. Среди других объектов – жилой монолитно-кирпичный дом высотой 25 м на Дачном пр. («Дом на Дачном»), жилой дом «Манхэттен» высотой в 25 этажей, разновысотный жилой комплекс «Южный каскад» (9-25 этажей). В Екатеринбург построены 19-этажный деловой комплекс «Антей» и 52-этажный небоскреб «Высоцкий».

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ

ОПАЛУБКА ДЛЯ ВЫСОТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



+7 (812) 449 52 16
www.capitalstroy.com

РЕКЛАМА

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ **15**
лет
ЦДС

РЕКЛАМА



МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ

www.cds.spb.ru (812) 320-12-00

