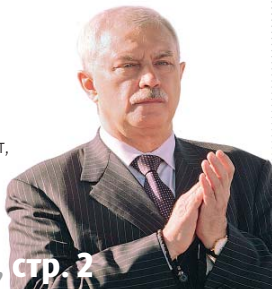




читай
газету на
АСНИНФО.РФ

События

Георгий Полтавченко подал в отставку и стал временно исполняющим обязанности губернатора. Эксперты говорят, на выборах в сентябре этого года сильных конкурентов у него может и не быть.



Вопрос номера, стр. 2

Интервью

Франсуа Декостер, руководитель архитектурного бюро L'AUC:



«Петербург и область должны иметь общую стратегию развития», стр. 12

Новости регионов, стр. 15 • Технологии и материалы, стр. 17



Сотни поправок за неделю

На прошлой неделе завершились общественные слушания по проекту Генплана Петербурга. Они давали бизнесу и общественности последнюю возможность откорректировать этот документ. Предложенные поправки рассмотрит ЗакС в осеннюю сессию. А сам Генплан вступит в силу в 2015 году. (Подробнее на стр. 16) ↗

Надежность Ответственность
СЕВЗАП МЕТАЛЛ

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

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

ООО «Союзпетрострой-Эксперт»
Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013

ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах.

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

191015, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 52, лит. Б
Телефон/факс: (812) 275-46-97, (812) 326-11-79
<http://www.expertiza.com.ru>
E-mail: info@expertiza.com.ru

3Д-МЕТАЛЛ
Производим, продаем:
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
Гибочные изделия из арматуры

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»

Проводит экспертизу

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

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков
Гибкая система расчетов
Высокий профессионализм

Свидетельство об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редута (директор по рекламе), Ольга Бич (руководитель направления Ленинградской области), Валентина Бортинова, 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 государственные, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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

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

Типография: ООО «Парголовоградская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 82
Подписано в печать 06.06.2014 в 17:00



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



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



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



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



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

Sinop становится МОСКОВСКИМ

Никита Кулаков / Бизнес-центр Sinop меняет собственника. Компания «Плаза Лотус Групп» Михаила Зингаревича завершает сделку по продаже объекта московской компании «РВМ Капитал». Эксперты оценивают сделку в 2 млрд рублей.

Компания «Плаза Лотус Групп» братьев Зингаревичей продала бизнес-центр Sinop около моста Александра Невского в Петербурге московской компании «РВМ Капитал» Сергея Орлова, бывшего советника главы ОАО «РЖД» Владимира Якунина.

Бизнес-центр Sinop – готовое офисное здание класса А площадью 21 тыс. кв. м с участком 0,25 га. Оно введено в эксплуатацию в 2012 году, но открылось только в июле 2014 года. Здание сдано в аренду на 85%. Причем 25% площадей офисного комплекса арендуют структуры Газпрома – СК «Согаз» и Газпромбанк. Ставка арен-

ды РЖД. В 2011 году «Росвагонмаш» выкупили структуры Сергея Орлова, на тот момент советника президента РЖД Владимира Якунина. Сейчас ключевой партнер и акционер «РВМ Капитала» – негосударственный пенсионный фонд РЖД «Благосостояние». Компания активно инвестирует в недвижимость. По данным сайта, в ее портфеле семь объектов: пять деловых центров в Москве, логистический комплекс в Твери и пул квартир в жилом комплексе «Петергофский каскад» в Петербурге, который инвестор приобрел минувшей зимой за 250 млн рублей у компании «Квест».

В этом году в Петербурге была лишь одна такая сделка – ГК «ЦДС» купила у Fort Group бизнес-центр «Аполо» площадью 8 тыс. кв. м на пр. Добролюбова. «Инвесторы заняли выжидательную позицию. Крупные объекты они рассматривают. Но сделок нет», – говорят эксперты Astera.

Сейчас в Петербурге, по данным Colliers International, 2 млн кв. м офисов, из них около 13% вакантно (в том числе в классе А, к которому относится Sinop, свободно 22,2% площадей).

«Ближайшие конкуренты этого объекта – деловой центр «Невская ратуша», БЦ Eightedges и БЦ «Санкт-Петербург Плаза» – заполнены арендаторами на 30-50%. Хотя уровень ставок там – 1400-1700 рублей за 1 кв. м в месяц», – сообщают в Astera.

Из-за общего замедления экономики в I квартале этого года объем сделок с офисами оказался почти в три раза ниже, чем в 2013 году: 13 тыс. против 30 тыс. кв. м. Основной поток инвестиционных денег направлен сейчас на малые объекты коммерческой недвижимости и жилье, срок окупаемости которого в два раза меньше, чем офисов.

На объекте идут фасадные и отделочные работы, которые уже финансирует новый собственник в счет будущей покупки

ды – 1750 рублей за 1 кв. м, уточнили в «Плаза Лотус Групп». Но комментировать сделку продавец и покупатель отказались.

Близкие к переговорам источники утверждают, что сделка находится в финальной стадии. Сейчас на объекте идут фасадные и отделочные работы, которые, по данным источников, уже финансирует новый собственник в счет будущей покупки.

По оценке директора ИСК «Сфера» Тараса Кручинина, стоимость здания в нынешнем состоянии – 1,7-2 млрд рублей.

Компания «РВМ Капитал» входит в инвестиционную группу «Росвагонмаш», которая была связана со структура-

Консультантом «РВМ Капитала» в Петербурге выступает NAI Весаг. Президент компании Александр Шарпов сообщил, что «РВМ Капитал» интересуется объектами с доходностью от 11% годовых в Москве, 11-12% – в Петербурге и от 13% – в регионах. «Это объекты формата lease back (англ. – обратная аренда): выкуп помещений у фитнес-клубов и аптек, которые они сами потом и арендуют. А также жилье и апартаменты. Также им интересны небольшие торговые центры (10-30 тыс. кв. м)», – рассказал Александр Шарпов.

Продажа Sinop – крупнейшая сделка в офисном сегменте Петербурга с начала года.

цифра

21 ТЫС. КВ. М –
площадь бизнес-центра Sinop

вопрос номера

Губернатор Георгий Полтавченко подал в отставку и теперь исполняет обязанности главы города, а выборы состоятся в сентябре нынешнего года. Может ли до этого срока у него появиться реальный конкурент в борьбе за должность губернатора?

Дмитрий Прокофьев, вице-президент Ленинградской торгово-промышленной палаты:

– Будущей осенью в Петербурге я бы не стал ожидать повторения сценария выборов столичного мэра в 2013 году. Вряд ли власти будут делиться «муниципальным фильтром», чтобы дать избирателям альтернативу. Если не случится каких-то внешнеполитических потрясений, которые пошатнули бы актуальный рейтинг действующей власти, то оппозиционным кандидатам будет сложно конкурировать с Георгием Полтавченко.

Владислав Исаев, эксперт ИК «Финам», к.и.н.:
– Маловероятно, что в сегодняшней ситуации, на фоне запредельно высокого уровня

поддержки президента и власти в целом, действующему губернатору, имеющему поддержку Кремля, кто-то сможет составить реальную конкуренцию. Даже такая раскрученная медиафигура, как Навальный, на московских выборах прошлого года (то есть в менее благоприятных для власти условиях) смог получить относительно высокий процент лишь за счет очень низкой явки. Маловероятно, что Полтавченко пойдет по пути Собянина и минимизирует свою предвыборную активность, да и сопоставимой по раскрученности с Навальным оппозиционной фигуры в городе нет.

Борис Вишневский, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:
– Я полагаю, что есть два петербургских политика, которые могут не просто конкурировать с Георгием Полтавченко, но вполне могут выиграть выборы – это Григорий Явлинский и Оксана Дмитриева. Ведь Георгий Полтавченко никогда не был публичным политиком, не участвовал в дебатах – его

всегда куда-то назначали указом «сверху». Он всегда был окружен только подчиненными, которым ему не нужно было что-то доказывать и убеждать, а только распоряжаться. Например, от всех неудобных вопросов, которые ему задавали депутаты и журналисты, он всегда уходил и не давал конкретного ответа. Поэтому в предвыборной гонке ему, как мне кажется, будет очень тяжело.

Инга Бурикова, кандидат психологических наук, генеральный директор Центра социальных проектов «Белый дом»:

– Георгий Полтавченко – это безусловный политический тяжеловес и лидер избирательной гонки. Тем не менее наш город всегда славился интересными избирательными кампаниями и достойными противниками на выборах высшего должностного лица. Думаю, мы увидим среди кандидатов сильных, эмоциональных и ярких политиков. Жители соскучились по общению с властью, и на этом попробуют сыграть конкуренты губернатора.

Также в городе много представителей бизнес- и политических элит, которые хотели бы вершить судьбу города. Они постараются поучаствовать в кампании хотя бы для того, чтобы укрепить свои позиции в диалоге с властью. При этом Георгий Полтавченко на выборах губернатора должен уверенно победить.

Дмитрий Солонников, директор Института государственного развития «ИСОГОР»:
– Во-первых, я не вижу возможности создать единого оппозиционного кандидата, так как большинство партий не верят в победу на губернаторских выборах. Во-вторых, им выгодно показывать свое лицо в одиночку и формировать позитивный имидж для участия в параллельных муниципальных выборах. В связи с этим попытка Оксаны Дмитриевой выступить единым кандидатом от многих партий, на мой взгляд, утопична. Она пока единственный кандидат, который пытается говорить о реальной возможности борьбы за губернаторское кресло от всех оппозиционных партий разом.

«Лидер групп» зашел на «Самсон»

Никита Кулаков / Холдинг «Лидер групп» купил под жилье два участка общей площадью 1,4 га на территории бывшего завода «Самсон» в Петербурге. Сделка, по оценке экспертов, превысила 700 млн рублей. Другие девелоперы будут бороться за землю «Самсона» на торгах Российского аукционного дома 19 и 26 июня. ➤

Строительная компания ООО «Лидер 88», входящая в холдинг «Лидер групп» депутата Госдумы РФ Александра Некрасова, купила два участка земли общей площадью 1,4 га на территории бывшего мясоперерабатывающего комбината «Самсон» в Московском районе Петербурга. Пятна входили в пул лотов, которые собственник земли – группа компаний «Самсон» (связанная с Московским индустриальным банком) – собирался продавать на торгах Российского аукционного дома (РАД) 19 и 26 июня. Но стороны заключили сделку до аукциона. «Покупатель предложил хорошую цену и условия оплаты, которые устроили собственника», – сообщили в РАД.

Участки площадью 8712 и 5338 кв. м готовились к торгам по стартовой цене 540 млн и 171 млн рублей соответственно. Согласно проекту планировки территории, там можно построить два жилых дома общей площадью 39,6 тыс. кв. м со встроенными помещениями и подземным паркингом. По оценке Льва Гниденко, генерального директора ЗАО «Ойкумена», проект потребует около 2 млрд рублей инвестиций.

Высокий спрос

Генеральный директор «Лидер групп» Руслан Юсупов сделку подтвердил и отметил, что площадь квартир в новых домах будет 20 тыс. и 7 тыс. кв. м соответственно.

«Мы взяли эти участки на пробу. На торги РАД также пойдем», – заявил он.

О продаже 24 участков общей площадью 29,8 га юго-западнее пересечения Московского шоссе и Дунайского пр. РАД объявил в апреле. Общая стартовая цена активов – 14,9 млрд рублей. Под жилье предназначены 14,8 га, остальное – под смешанную функцию, в том числе гостиницы и офисы. Теперь покупателям предлагают 17 земельных участков, из которых семь лотов общей площадью 16,3 га под жилую застройку и три лота общей площадью 4,7 га под коммерческую застройку. Стоимость участков варьируется от 171,5 млн до 2,9 млрд рублей. По оценке экспертов, всего на продаваемой территории можно построить 1 млн кв. м жилья и 100 тыс. кв. м коммерческой недвижимости.

«С момента объявления торгов мы постоянно получаем обращения от девелоперов и инвесторов. Высокая заинтересованность объясняется преимуществами участков: удачным расположением и высокой степенью проработки документации. Разработан и утвержден ППТ, подготовлены градпланы участков и получены технические условия на подключение к системам коммуникации», – говорит начальник департамента по работе с частными собственниками РАД Дмитрий Альбрехт.

О своем интересе к земле «Самсона» уже открыто заявляли представители ГК «Эталон» Вячеслава Заренкова.

А в Группе ЛСР Андрея Молчанова заявили, что приобретение территории «Самсона» из-за местоположения и рыночного потенциала не рассматривают.

Вырученные от продажи земли средства владелец «Самсона» вложит в собственный проект многофункционального комплекса на оставшейся территории комбината. Там будут жилье и торгово-офисные площади. Инвестиции в строительство оцениваются до 50 млрд рублей.

Земля с историей

Идея застроить территорию завода «Самсон» (общая территория завода – 60 га) жильем не нова. Первый раз она возникла восемь лет назад и обернулась столкновением двух чеченских кланов. Дело в том, что Московский индустриальный банк (его контролируют граждане Чеченской Республики) владеет заводом с 1998 года. В начале 2000 года, незадолго до начала процедуры банкротства, «Самсон» продал около 50 га земли, на которой расположен комбинат, компании «Салолин», которую тоже контролируют выходцы из Чечни.

Стороны договаривались, что по окончании процедуры банкротства «Салолин» продаст эту землю управляющей компании, созданной МИБ. Но «Салолин» отказался выполнить свое обязательство и заявил о планах самостоятельно застроить эту территорию жильем. «Самсон» оспаривал в суде покупку участка «Салолином».

Осенью 2006 года на территорию «Самсона» ворвалась группа вооруженных людей и попыталась захватить предприятие. Среди нападавших был командир чеченского батальона спецназа ГРУ «Восток» Сулим Ямадаев. В 2007 году Ямадаева вызвали в Петербург для предъявления обвинения, но он попал в госпиталь. А буквально на следующий день в Чечне пропали два родных брата руководителя МИБ Абубакара Арсамакова. В марте 2007 года уголовное дело против Ямадаева было прекращено.

Эксперты отмечают, что в период передела собственности практически все крупные предприятия России проходили через аналогичные тяжелые конфликты.

В настоящее время ситуация на «Самсоне» полностью урегулирована. Последние семь лет единственным законным владельцем территории завода являются структуры МИБ.

цифра

14,9 млрд

рублей – общая стартовая цена 24 участков общей площадью 29,8 га юго-западнее пересечения Московского шоссе и Дунайского пр., которые продает РАД

ИЗОЛА.ПРО



ГИБКИЕ ТЕПЛОИЗОЛИРОВАННЫЕ ТРУБЫ ИЗОЛА.ПРО ДЛЯ СЕТЕЙ ОТОПЛЕНИЯ И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

- современное производство, инновационные технологические решения
- соответствие продукции отраслевым стандартам
- удобство монтажа и эксплуатации трубопроводов

ООО «ИЗОЛА» | (812) 336-54-70 | www.izola.pro



Смольный начал тратить быстрее

Лидия Горбукова / На прошлой неделе Смольный утвердил отчет об исполнении бюджета Петербурга по итогам I квартала 2014 года. За этот период в городскую казну поступило 21,4% запланированных доходов – 88,28 млрд рублей. Уровень исполнения бюджета Петербурга по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос и составил 16,4% – 75,24 млрд рублей. ➔

➔ ГУП «ТЭК СПб» разработало стратегию развития до 2024 года, содержащую предложения предприятия о наилучших способах достижения целей деятельности, сообщает пресс-служба предприятия. Стратегия предполагает переход на прямые расчеты с потребителями за поставленное тепло, что поможет снизить объем дебиторской задолженности. Важным предложением по развитию предприятия является его акционирование с сохранением 100% доли Санкт-Петербурга в акционерном обществе. Реализация предлагаемых в рамках стратегии развития ГУП «ТЭК СПб» инициатив позволит обеспечить к 2024 году привлечение 80 млрд рублей инвестиций на рынках долгосрочного заемного финансирования. Средства, привлеченные таким образом, помогут снизить удельную повреждаемость тепловых сетей предприятия на 25% и тепловых потерь на 28%.

➔ В течение первых трех месяцев 2014 года в Петербурге было выявлено 35 несанкционированных свалок, сообщил глава Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Валерий Матвеев. Больше всего мест скопления мусора в Кировском и Колпинском районах. В первом обнаружено 14 незаконных свалок, во втором – девять. Пять из обнаруженных незаконных свалок содержат строительный мусор, остальные – смешанный. По данным комитета, в настоящее время в Петербурге имеется лишь одно официальное место складирования отходов. Еще четыре находятся на рекультивации.

➔ Прокуратура Московского района и специалисты КГИОП обнаружили нарушения при реконструкции выявленного объекта культурного наследия «Сызранские бани» 1937 года постройки. Как заявили в прокуратуре, собственник объекта ООО «Санкорд» не имеет охранного обязательства на вновь выявленный объект культурного наследия. При осмотре объекта установлено, что часть здания находится в неудовлетворительном техническом состоянии, на дворовых фасадах здания имеются трещины в кирпичной кладке стен и перемычке конструктивного характера. По результатам проверки в отношении ООО «Санкорд» вынесено постановление о возбуждении производства об административном правонарушении, которое направлено для рассмотрения по существу в КГИОП.

Во время заседания правительства Петербурга Борис Толмачев, заместитель председателя Комитета финансов Петербурга, озвучил довольно позитивные цифры. «За I квартал 2014 года исполнение доходов бюджета города равняется 88,28 млрд рублей, что составило 21,5% от утвержденного годового объема. Темпы роста к соответствующему периоду прошлого года составили 114,9%», – подсчитал чиновник.

По его словам, 70% от общего объема доходов за отчетный период было обеспечено налогом на прибыль организаций, а также за счет налога на доходы физических лиц.

Так, Борис Толмачев констатировал, что вырос объем поступлений от таких городских организаций, как Ленэнерго, Сбербанк, «Силовые машины», «Балтика – Водоканал», ГУП «ТЭК СПб» и др. «Рост налоговых платежей отмечается и по ряду организаций строительного комплекса по результатам реализации крупнейших городских инвестиционных объектов – ЗСД, новый терминал Пулков и квартал «Северная долина», – добавил чиновник.

Он также рассказал, что исполнение расходной части бюджета за I квартал 2014 года составило 16,4% к уточненным бюджетным назначениям. «Негативная тенденция слабого исполнения бюджета в I квартале, наблюдаемая в прошлые годы, стала постепенно исправляться. Если в 2012 году исполнение составило 12,7%, в 2013 году – 13,7%, то в 2014 году уже 16,4%», – отметил Борис Толмачев.

Всего по итогам I квартала 2014 года на реализацию АИП было потрачено 12,567 млрд рублей, социальную поддержку граждан – 6,174 млрд. Расходы на программу «Молодежи – доступное жилье» составили 458 млн рублей, а по целевой программе «Расселение коммунальных квартир» был освоен 451 млн рублей.

Значительно увеличился процент исполнения бюджета у Комитета по строительству – на 17,2%. Это особенно заметно в связи с тем, что по итогам I квартала 2013 года исполнение составило всего 1%.

Комитет по информатизации и связи освоил на 10% больше, КРТИ – на 7,5%, а Комитет по энергетике и инженерному обеспечению – на 7,3%.

Борис Толмачев отметил, что в основном этот рост связан с проведением авансирования по объектам адресно-инвестиционной программы (АИП).

В Комитете по строительству Петербурга «Строительному Еженедельнику» сообщили, что «улучшение произошло за счет увеличения темпов и объемов работ на объектах».

«В основном средства, освоенные в I квартале 2014 года, были распределены по следующим статьям бюджета: «Жилищное строительство» (23,6%), «Общее образование» (19,6%), долгосрочная целевая программа «Программа развития физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге на 2010-2014 годы» и «Здравоохранение» (15%) и т. д.», – прокомментировали в Комитете по строительству.

Тем не менее, по словам Бориса Толмачева, не все главные распорядители бюджетных средств смогли улучшить свои показатели, а некоторые даже снизили. К таким, например, относятся Комитет по природопользованию и охране окружающей среды, у которого снижение составило 7,3% по сравнению с таким же периодом прошлого года, и Комитет по благоустройству – 3,6%. Самые низкие проценты освоения бюджета сложились у Комитета по природопользованию и охране окружающей среды – 2,7%, КГИОП – 4,7% и др.

«В I квартале финансового года исполнение бюджета всегда имеет низкий процент. И на это есть объективные причины. Это специфика проведения работ, носщих сезонный характер, оплата работ и услуг

в соответствии с утвержденными графиками платежей, заявительный характер расходования бюджетных ассигнований по некоторым бюджетным статьям и т. д.», – пояснил Борис Толмачев.

Выслушав отчет Комитета финансов об исполнении бюджета Петербурга по итогам I квартала 2014 года, губернатор города Георгий Полтавченко пообещал устроить «разбор полетов» по итогам полугодия.

«Прошу всех готовиться. Мы услышали, что некоторые комитеты весьма серьезно отстают в расходной части бюджета, при этом некоторые пытаются сослаться на отсутствие и долгую подготовку необходимых распорядительных документов. Если вы помните, в прошлом году мы поставили задачу все необходимые документы подготовить и утвердить в I квартале 2014 года. Кто не успел, тот опоздал. По итогам первого полугодия разговор будет не такой, как сейчас», – заключил губернатор.

Впрочем, Александр Кобрицкий, депутат петербургского ЗакСа, также считает, что выводы о том, что Петербург преодолел прошлогоднюю тенденцию по низкому освоению бюджета, делать рано. «Я не считаю, что наметилась тенденция ускоренного темпа освоения бюджетных средств. Проблемы с освоением бюджета возникают потому, что плохо налажена система проведения конкурсов. Чиновники не готовы к контрактной системе и не умеют своевременно проводить аукционы. Когда пройдет полугодия 2014 года рано делать общие выводы о том, что мы преодолели негативную тенденцию. Когда пройдет полгода, то ситуация станет более ясной», – прокомментировал депутат.

Бюджет Санкт-Петербурга

Статья	2014 год полностью, млрд рублей	Освоено за I квартал 2014 года, млрд рублей	% исполнения за I квартал 2014 года
Доходы	410,086	88,28	21,5%
Расходы	456,902	75,242	16,4%

Источник: Комитет финансов Петербурга

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ **ЦДС** 15 лет

+7 (921) 946-10-47



razvitie@cds.spb.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

23.06.2014	30.06.2014	07.07.2014	14.07.2014
Приложение: Финансы и страхование	Точки роста: Красносельский район	Приложение: Энергетика и инженерная инфраструктура	Управление и рынок труда
Технологии и материалы: Газобетон	Технологии и материалы: Рынок фасадных материалов	Технологии и материалы: Рынок строительной техники	Технологии и материалы: Подземное строительство
Загородная недвижимость	Дорожное строительство		
Проектирование объектов транспортной инфраструктуры	Реставрация		

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

«Октавиан» предложит склады малому бизнесу

Максим Еланский / Московская группа компаний «МСД» вложит 30 млн USD в строительство крупного логистического комплекса класса А на севере Петербурга. Предполагается, что основными арендаторами складских помещений будут представители малого и среднего бизнеса. Компания будет готова предложить им небольшие площадки, что нетипично для складских объектов такого класса. ➔

В Петербурге на первой линии Токсовского шоссе началось строительство комплекса «Октавиан». Заказчиком-застройщиком и генпродюсером проекта выступило московское ООО «Альянс», входящее в группу компаний «МСД». Данный холдинг специализируется на импорте и поставках химического сырья для различных отраслей промышленности. Объем инвестиций в проект, по оценке самих девелоперов, составит 30 млн USD.

По словам генерального директора компании «Альянс» Валентина Глейзера, придя в 2009 году на петербургский рынок, его организация столкнулась с острой нехваткой складских площадей на территории города и в его окрестностях. «Так как «МСД» уже имела опыт строительства складов под свои нужды в Москве, было принято решение создать еще один здесь, причем и как объект бизнеса. Мы расценили девелопмент складской недвижимости как очень перспективное направление деятельности в Петербурге и решили реализовать собственный проект в этой области», – пояснил бизнесмен.

Согласно планам «МСД», «Октавиан» будет представлять собой комплекс из

шести складских корпусов. Их общая площадь составит 55 тыс. кв. м, из них 37 тыс. кв. м будет арендопригодна. В настоящее время уже начались работы по заливке фундаментов под двумя корпусами. Сдать полностью в эксплуатацию «Октавиан» планируется до конца 2015 года.

В «МСД» отмечают, что десятую часть площадей складского комплекса займут они сами. И не исключают возможности, что постепенно из Подмосквья переведут под Петербург свой логистический узел из-за близости таможенных границ и значительного количества клиентов в регионе. Для остальных арендаторов будут предложены площадки – конструкторы, нарезанные в размерах по их желаниям. Минимальная площадь нарезки составит 1,137 тыс. кв. м, что нетипично для складских объектов данного класса в Петербурге, так как обычно стандартный минимум начинается от 4-5 тыс. кв. м. Предполагается, что основными арендаторами станут компании, представляющие собой малый и средний бизнес. Впрочем, девелоперы будут рады и крупным арендаторам.

Эксклюзивным консультантом продвижения «Октавиана» на рынке выступила

Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Организация займется подбором арендаторов. По словам руководителя отдела по работе с клиентами Astera Веры Бойковой, несмотря на то что строительство объекта только началось, уже достигнуты предварительные договоренности с некоторыми потенциальными арендаторами.

«В настоящее время город продолжает испытывать острую нехватку складских объектов, поэтому «Октавиан» будет востребован у арендаторов. В течение ближайших нескольких лет логистическую составляющую данного района ждут положительные изменения. В частности, объявлен конкурс на выбор проектировщика новой развязки «Санкт-Петербург – Матокса», которая соединит кольцевую автодорогу и северное направление пос. Мурино и позволит освободить наиболее загруженные участки Токсовского шоссе от автотранспорта. На сегодняшний день на прилегающих территориях активно развивается и жилищное строительство преимущественно эконом-класса, что позволит обеспечить проект рабочим персоналом», – делает выводы специалист.

МНЕНИЕ



Алексей Пятков, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге:

➔ На мой взгляд, ставка аренды в таком объекте может составлять порядка 130-135 USD/кв. м/год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Полагаю, что возможность мелкой нарезки площадей является конкурентным преимуществом складского объекта. Небольшие по площади помещения в качественных складских комплексах востребованы, и проект, предлагающий их в аренду, может расширить круг потенциальных арендаторов.

СПРАВКА

➔ Группа компаний «МСД» основана в 2002 году в Москве. Основное направление деятельности – импорт и поставки химического сырья для различных отраслей промышленности. Первым проектом компании в области девелопмента складской недвижимости стало строительство в 2008 году складского комплекса класса В под собственными нужды в Подмосквье.

IRON

ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

SINCE 1991

190068, Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова, д. 109/8.
Тел. +7 (812) 714-53-22 | Факс +7 (812) 714-44-69
info@ironcompany.ru | www.ironcompany.ru

Трамвайно-механический миллиард

Михаил Немировский / Российский аукционный дом реализовал на торгах имущество ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод». Победителем стало ООО «ВТЕ», предложившее за лот более 992 млн рублей. Имущество было реализовано, несмотря на решение антимонопольной службы о продлении сроков приема заявок и переносе даты торгов. ➔

Торги по продаже территории бывшего Петербургского трамвайно-механического завода площадью 18,6 га в Калининском районе Санкт-Петербурга на Чугунной, 2, состоялись 2 июня. В состав лота вошел участок площадью 186 га с правом аренды на 49 лет, 13 зданий различного назначения площадью 70,6 тыс. кв. м. В торгах приняли участие три претендента: ООО «ВТЕ», ООО «Доминанта» и ООО «Говорова 35». В ходе торгов претендентами было сделано четыре шага, в результате цена продажи выросла на 165,4 млн рублей. Победитель торгов, ООО «ВТЕ», заплатил за лот 992 446 080 рублей при начальной стоимости в 827 038 400 рублей.

Решение о банкротстве ПТМЗ было вынесено Арбитражным судом Петербурга и Ленобласти 5 декабря 2013 года. Общий объем долгов завода составил 1,8 млрд рублей. Основным кредитором завода выступает Сбербанк. О продаже имущества завода Фонд имущества Санкт-Петербурга объявил в феврале 2014 года.

С тех пор имущество трамвайно-механического завода дважды выставлялось на торги и дважды встречало сопротивление Управления Федеральной антимонопольной службы по Петербургу. В марте 2014 года уже стартовавшие торги были сорваны жалобой одного из участников в адрес ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», которое на тот момент выступало площадкой торгов. Среди претензий к фонду значились неуказание полных

и достоверных сведений об имуществе, отсутствие надлежащего порядка ознакомления с имуществом, а также невозможность связаться с организатором торгов по телефону. Кроме того, фонд, по мнению несостоявшегося участника торгов, не обосновал недопуск заявителя к участию в конкурсе. УФАС признало жалобу физического лица обоснованной и вынесло предписание фонду, который, в свою очередь, с позицией антимонопольщиков не согласился и оспорил предписание в арбитражном суде. Тем не менее актив по воле конкурсного управляющего был передан на реализацию в РАД.

По тому же сценарию развивались события и в преддверии повторных торгов. 23 мая компания «Технотрейд СПб» подала в УФАС жалобу, в которой заявила о нарушении порядка размещения информации о торгах при продаже завода. По сообщению заявителя, один из выставленных на продажу объектов обременен арендой, но эта информация отсутствует в договоре купли-продажи. Этот факт, как посчитал заявитель, должен был повлечь за собой продление сроков приема заявок. Торги были объявлены 19 апреля, срок окончания приема заявок – 28 мая, дата аукциона – 2 июня. В ходе изучения материалов 30 мая УФАС признало доводы заявителя обоснованными и установило в действиях организатора торгов нарушение ч. 10, ч. 19 ст. 110 Закона о банкротстве. Российскому аукционному

дому управление выдало предписание о внесении изменений в договор купли-продажи и продлении сроков проведения торгов.

Однако, несмотря на предписание, торги состоялись в назначенное время. По словам генерального директора Российского аукционного дома Андрея Степаненко, у аукционной площадки есть действующее поручение арбитражного управляющего, которое предписывает провести торги, но нет решения УФАС о действиях в отношении торгов по ПТМЗ. «В отсутствии решения УФАС мы не имеем оснований для изменения процедуры торгов. Сразу после оглашения резолютивной части решения УФАС РАД подал исковое заявление об ожаловании ненормативного правового акта УФАС по Санкт-Петербургу в порядке ст. 52 ФЗ «О защите конкуренции», ст. 27 АПК РФ и положений главы 24 АПК РФ», – заявил господин Степаненко. В РАД отметили, что принятие данного заявления приостанавливает исполнение предписания антимонопольного органа до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу.

В целом в РАД подтверждают версию о том, что продажа лота целенаправленно срывается группой заинтересованных лиц, которую уже не раз высказывали участники рынка. «Мы считаем недопустимой ситуацию, когда недобросовестные заинтересованные лица препятствуют реализации имущества должников и законно-

му получению банком положенных ему средств от продажи заложенного имущества. Такая практика возвращает нас к временам теневого рынка банкротств, когда проблемное имущество реализовывалось по «серым» схемам и когда кредиторы не имели законных механизмов для возврата выданных по кредиту и невыплаченных средств», – считает Андрей Степаненко.

Между тем в УФАС заявили, что в соответствии с п. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением данного требования, юридически будет ничтожным. «Неисполнение предписания антимонопольного органа в соответствии со ст. 19.5 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа на юридические лица в размере от 300 тыс. до 500 тыс. рублей», – заявили в управлении. Как добавили в УФАС, решение ведомства в полном объеме будет изготовлено и размещено на официальном сайте управления не позднее 4 июня 2014 года.

цифра

1,8

млрд рублей –
общий объем
долгов ПТМЗ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»



**Инженерно-строительный институт
Высшая инженерная школа**



ПРЕЗИДЕНТСКАЯ ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ КАДРОВ

Профессиональная переподготовка

**Инновационный менеджмент
в строительстве**

- проектно-ориентированное обучение (550 акад. часов / 2 семестра)
- бесплатная стажировка в ведущих зарубежных компаниях (Германия, Голландия, США, Норвегия, Япония, Италия, Финляндия, Франция)

Повышение квалификации

**Сити-менеджмент
(управление муниципальными образованиями)**

- проектно-ориентированное обучение (120 акад. часов)
- стажировка в ведущих российских компаниях

Начало обучения – сентябрь 2014 г.

- на обучение приглашаются специалисты и руководители строительных организаций, выпускники бакалавриата или специалитета
- стоимость, оплачиваемая обучающимся, – 45 000 руб. (переподготовка); 7000 руб. (повышение квалификации)
- основное финансирование осуществляется за счет средств городского и федерального бюджета
- для поступления на обучение необходимо зарегистрироваться на сайте www.spbmrc.ru и пройти вступительные испытания до **10.07.2014**

+7 (812) 552-94-60, 535-79-92,

e-mail: stroikursi@mail.ru, www.stroikursi.spbstu.ru

«Виктория» празднует десятилетие победы над размывом

10 лет назад, в июне 2004 года, метростроители закончили ликвидацию размыва и сдали в эксплуатацию участок между станциями «Лесная» и «Площадь Мужества». ➔

Долгие 8,5 года Кировско-Выборгская линия Петербургского метрополитена была разорвана. Авария, которая произошла в 1995 году, и последующие восстановительные работы, проделанные Метростроем, не имеют аналогов в мировой практике тоннелестроения. Размыв навсегда вошел в историю Санкт-Петербурга, России, всего мира. Сегодня, оглядываясь назад, метростроители с благодарностью вспоминают те времена. С благодарностью, потому что работа на этом участке многим их научила и заложила основу технического прогресса, благодаря которому строительство метро

в Петербурге вышло на принципиально иной уровень.

Тоннелепроходческий щит «Виктория», с помощью которого велась проходка тоннелей-дублеров, стал первым щитом с бентонитовым пригрузом, примененным в России. Опыт использования итальянского оборудования, пусть и не нового, не изготовленного под заказ, оказался знакомым для петербургского метростроения. После него появилась «Аврора», которая стала первой в мире машиной для прокладки наклонных ходов метрополитена. Затем «Надежда» – машина, ведущая сегодня проходку пер-

вого в России двухпутного тоннеля диаметром 10,3 м. Сегодня применение высокоточной обделки, которая впервые была опробована на размыве, стало нормой. Более того, Метрострой построил новый цех по ее изготовлению, и сейчас это производство является самым передовым на Северо-Западе. Проходка в условиях обводненных грунтов без применения замораживания также стала уже традиционной, что позволяет сегодня строить подземные объекты практически везде и на любой глубине. Для нашего города это очень важно, так как открывает большие возможности для подземного

строительства, о которых ранее даже не могли и подумать.

Ликвидация размыва стала переломным моментом, когда российское тоннелестроение переняло многие передовые зарубежные практики, технологии, методы строительства и, освоив эти практики, стало двигаться самостоятельно по пути технологического прогресса. А тогда, в конце 1990-х – начале 2000-х, все было ново. Концентрация научной, проектной и строительной мысли достигала максимума, городские власти и федеральный центр, несмотря на экономический кризис, охвативший всю страну, изыскивали все возможности для технической и финансовой поддержки Метростроя и скорейшей ликвидации аварии.

Петербургские метростроители поздравляют всех, кто работал на размыве, – проектировщиков, научных работников, Петербургский метрополитен, проходческие организации, а также всех петербуржцев – с 10-летием со дня окончания ликвидации размыва. Ведь именно тогда многие из нас поверили в то, что ничего невозможного нет.



1 – щит «Виктория». Подготовка к кессонным работам; 2 – митинг по случаю окончания проходки; 3 – первый в России щит с бентонитовым пригрузом

БЭСКИТ®

21 год
экспертной деятельности

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

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

День строителя 2014

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
7 августа 2014 года

Программа праздника:

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

Партнеры:

- Метрострой
- ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
- Официальный информационный партнер
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ
- Стратегический информационный партнер
- Официальный интернет-партнер
- ACT-INFO

www.stroysoyuz.ru ssou@stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 714-23-81
Союз строительных объединений и организаций

арбитраж

➔ **Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа** принял решение отправить на рассмотрение в первую инстанцию иск ЗАО «Лентеплоснаб» к ГУП «ТЭК СПб». В его рамках истец требовал от ответчика выплаты 876 млн рублей. Первые две инстанции принимали сторону «Лентеплоснаба», но «ТЭК СПб» вынесенные решения опротестовывал, в том числе и через прокуратуру. Отметим, что с 1999 по 2011 год «Лентеплоснаб» занимался поставкой тепла в Колпино и Пушкин. После накопления серьезных долгов перед городом Смольный расторг договор с организацией, а теплосеть пригорода заняла «ТЭК СПб». «Лентеплоснаб» за уход с рынка потребовал выплатить материальное возмещение, при этом сменил акционеров и перерегистрировался в Тюмени.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** отклонил жалобу ЗАО «Связь-Строй-Сервис» на решение суда первой инстанции по тяжбе с ООО «СУ-7». Из материалов суда следует, что в декабре прошлого года «СУ-7» взыскало с «Связь-Строй-Сервис» 3,1 млн рублей за срыв работ по договору субподряда на Сочинском ТЭС летом прошлого года. В апелляционной жалобе «Связь-Строй-Сервис» указал, что направил в адрес истца письмо, в котором сообщал о готовности исполнения своих обязательств по договору, но не мог их выполнить из-за несогласования работ с третьими лицами. Апелляционный суд не поддержал доводы заявителя жалобы, считая, что у ответчика не имелось правовых оснований для удержания неотработанного аванса.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** направлен иск от ООО «АТЕК ИНЖ» к ООО «Подъемные Технологии Северо-Запад». В его рамках истец требует признать банкротом ответчика. Причины таковых требований на сайте Верховного Арбитражного Суда пока не сообщаются. Также пока не определена дата рассмотрения заявления. Отметим, что компания «Подъемные Технологии Северо-Запад» является «дочкой» московского холдинга LТЕСН. Специализируется на продажах и предоставлении в аренду и лизинг подъемной строительной техники. «АТЕК ИНЖ» – также московская компания, входит в ГК «АТЕК», которая занимается строительством жилых и офисных объектов.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** удовлетворил жалобу ООО «Строительная компания «Глобус» на решение суда первой инстанции по тяжбе с ООО «Строительная компания «Технострой». Из материалов суда следует, что в феврале текущего года «Технострой» обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с иском к «Глобусу» с требованием расторжения договора купли-продажи недвижимого имущества от февраля 2010 года в Ломоносовском районе. Причина – неоплата проведенной покупки. Также «Технострой» потребовал взыскать с «Глобуса» 9 млн рублей как убыток от упущенной выгоды. Арбитражный суд первой инстанции согласился с требованиями истца, однако апелляционный суд встал на сторону ответчика.

Коттеджные девелоперы попали в руки АСВ

Максим Еланский / Петербургские застройщики коттеджных поселков «Мариньи», «Пять холмов» и «Петровские сады» задолжали более 2 млрд рублей лишенному в прошлом году лицензии Мастер-Банку. В настоящее время внешний управляющий кредитной организации в лице Агентства по страхованию вкладов пытается взыскать с организаций долги по кредитам и запрещает им самостоятельно банкротиться. ➔

Федеральное Агентство по страхованию вкладов, являющееся конкурсным управляющим лишенного в конце прошлого года лицензии Мастер-Банка, начало судебные тяжбы с тремя петербургскими застройщиками: ООО «Мариньи», ООО «Развитие» и ООО «Прогресс». АСВ требует от данных организаций, аффилированных друг с другом, выплаты кредитных долгов перед банком-банкротом на общую сумму более 2 млрд рублей.

Агентство по страхованию вкладов требует от застройщиков выплаты более 2 млрд рублей и запрещает им банкротиться

Из судебных материалов, выложенных на сайте Высшего Арбитражного Суда, следует, что компании «Мариньи» необходимо погасить задолженность по кредитному договору в 370 млн рублей, «Развитию» – 1,07 млрд рублей, «Прогрессу» – 960 млн рублей. Также АСВ попросило суд запретить организациям банкротиться и проводить различные реорганизации. Правда, «Мариньи» уже успело несколько дней назад направить в арбитражный суд заявление о своей несостоятельности. Дата его рассмотрения пока не назначена.

Отметим, что все фигурирующие в исках компании были созданы в 2008-2010 годах под конкретные проекты загородной недвижимости. «Мариньи» являлся застройщиком одноименного элитного поселка под Зеленогорском на 20 домов, который полностью был сдан в прошлом году. «Развитие» и «Прогресс» занимаются более простыми по классу, но масштабными проектами во Всеволожском районе. В частности, у «Развития» строится коттеджный поселок «Пять холмов» на 200 домовладений, у «Прогресса» –

«Петровские сады» на 1 тыс. Все три компании имели одного агента по продаже недвижимости – компанию «ПетроМар Девелопмент», которая неожиданно исчезла с рынка в декабре прошлого года.

В настоящее время телефоны строительных организаций не отвечают. Ранее представители «Прогресса» заявляли, что задолженность образовалась из-за сложной схемы перевода кредитных средств банку.

ставленные представители банка, решившие делать свой девелоперский бизнес.

Отметим, что для привлечения покупателей недвижимости в коттеджные поселки Мастер-Банк запускал специальные ипотечные программы с низкой кредитной ставкой. Такими кредитами охотно пользовались люди, покупавшие дома в ЖК «Пять холмов» и «Петровские сады». Правда, после лишения лицензии банка среди заемщиков начались некоторые волнения, так как не было ясности, куда платить кредит. Также ипотечники опасались, что жилье, находящееся в залоге у банка, может уйти новому кредитору, который изменит ставки в сторону повышения.

Между тем, по словам исполнительного директора компании «Северо-западный арбитр» Сергея Лебедева, беспокойства ипотечников напрасны. «При переходе прав требований по кредиту к новому правопреемнику все условия ранее заключенного договора сохраняются для обеих сторон. Новый кредитор может только предложить расторгнуть действующий договор и заключить новый на других условиях», – отмечает специалист.

МНЕНИЕ



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

➔ – Если суд признает компанию «Мариньи» банкротом, то у Мастер-Банка не получится быстро взыскать задолженность. Так как в любом случае задолженность банка будет удовлетворяться по законодательству о банкротстве наряду с другими кредиторами «Мариньи», что может затянуться на годы. Однако при наличии обеспечения задолженности перед банком взыскание может быть несколько быстрее, поскольку в этом случае должно быть продано конкретное залоговое имущество и 80% от вырученных средств будут направлены на погашение задолженности перед кредитной организацией.

тендеры

➔ **Комитет по госзаказу правительства Петербурга** объявил конкурс по инженерной подготовке территорий, на которых к 2018 году должны быть построены две новые станции метрополитена – «Театральная» и «Большой проспект». Начальная стоимость контракта составляет 500 млн рублей. Подрядчику предстоит переложить различные инженерные сети на участках, где планируется строительство вестибюлей новых станций и шахт, необходимых для строительства тоннелей. Начать работы по инженерной подготовке территорий планируется в июле, а завершить к концу года.

➔ **Государственный Русский музей подвел итоги** конкурса по выбору реставратора дворов Михайловского дворца. Согласно итогов, победителем № 1 признано

ЗАО «ЛенПолпроект», победителем № 2 – ООО «Профиль». Максимальная стоимость работ, обозначенная заказчиком, составляла 77,9 млн рублей. «ЛенПолпроект» предложил за свои услуги 73,3 млн рублей, «Профиль» оставил цену заказчика. Сроки работы определены в 10 месяцев плюс 45 дней на устранение всех замечаний заказчика. Согласно техническому заданию, подрядчик тендера должен будет сначала провести изыскательские работы, затем провести исследование инженерных коммуникаций и только потом приступить к самим реставрационным работам.

➔ **Комитет по госзаказу Петербурга подвел итоги** открытого конкурса на ремонт административного здания «Заводы Ижорские Адмиралтейские». В результате проведения аукциона подряд-

чиком стало ООО «ЕВРОСТРОЙ». Компания выполнит работы за 135,42 млн рублей при максимальной их стоимости в 136,4 млн рублей. В Комитете по госзаказу подчеркивают историческую значимость объекта. Поэтому проведение работ будет контролировать ГИОП, а от претендентов на контракт требовалась соответствующая лицензия.

➔ **ОАО «Юго-Западная ТЭЦ» объявило конкурс** на выбор подрядчика монтажа технологического оборудования на предприятии. В комплекс работ входит устройство фундамента глубокого заложения с ростверком плитного типа, внутренняя и наружная антикоррозионная защита резервуаров, гидравлическое испытание баков, сооружение эстакад и обваловка баков с песчаной насыпью, возведение цоколя

и ограждающих конструкций наружных стен, кровли. Стоимость работ оценена в 115 млн рублей. Прием заявок на конкурс заканчивается 25 июня в 13.00, в тот же день будут вскрыты конверты с предложениями. Работы должны начаться в июле 2014 года с завершением в июле 2015-го.

➔ **В Комитете по госзаказу Петербурга** были подведены итоги шести аукционов на ремонт дорог Приморского, Петродворцового, Красногвардейского, Фрунзенского, Колпинского, Кронштадтского и Курортного районов города. В результате аукционов право провести дорожный ремонт получили ЗАО «АБЗ-Дорстрой», ООО «С-Индустрия» ООО «Кэрл», ООО «РСУ № 378». Работы по объектам должны завершиться не позднее 30 сентября 2014 года с момента заключения контракта.

Присоединение с новыми гарантиями

Екатерина Костина / Строительные компании Петербурга при расчете за присоединение к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго» начали использовать индивидуальный тариф. С одной стороны, плата стала больше, так как застройщики платят фактическую стоимость всех мероприятий по присоединению. С другой стороны, энергокомпания гарантирует прозрачность договорных отношений и своевременное, а в некоторых случаях даже досрочное подключение объекта к электричеству.

В ОАО «Ленэнерго» газете «Строительный Еженедельник» рассказали, что компания имеет существенное количество накопленных обязательств по договорам технологического присоединения, для выполнения которых в Петербурге необходимо потратить на строительство распределительной сети 26 млрд рублей. Кроме того, порядка 90% всех договоров на технологическое присоединение к сетям энергокомпании поступает от льготной категории заявителей. «По закону они подключают мощность до 15 кВт и платят не более 550 рублей, при том что средняя стоимость работ сетевой организации по присоединению составляет

450 тыс. рублей», – сообщили в ОАО «Ленэнерго». «Если говорить о договорах, которые рассчитываются по средней ставке за 1 кВт, то плата, вносимая по ним, часто не покрывает в полном объеме стоимость мероприятий по присоединению к сетям. При этом помимо объектов, которые присоединяются за счет бюджета, и льготных заявителей, есть проекты, направленные на получение прибыли. Присоединяя их, сетевая компания вынуждена фактически дотировать коммерческие структуры», – прокомментировал ситуацию Сергей Ересов, директор по технологическому присоединению ОАО «Ленэнерго». По его словам, в итоге на присоединение потребителей ОАО «Ленэнерго» тратит значительно больше средств, чем составляет размер платы за технологическое присоединение. Он отметил, что ставка за 1 кВт не покрывает фактическую стоимость мероприятий по присоединению к сетям, что приводит, в частности, к накоплению не обеспеченных финансированием обязательств и просрочек исполнения договоров. А доход, получаемый сетевой компанией по безыпоточным договорам, идет на обеспечение общего дефицита финансирования.

По мнению специалистов ОАО «Ленэнерго», выход из сложившейся ситуации – изменение для коммерческих организаций тарифа на присоединение к сетям, учитывающего полную фактическую стоимость работ и покрывающего затраты сетевой организации на выполнение мероприятий по технологическому присоединению. «При этом стоимость следует рассчитывать только по укрупненным единичным расценкам на основные виды работ по подключению к сетям, например строительство кабельных линий и трансформаторных подстанций. То есть речь идет о справедливой цене за присоединение объектов коммерческой недвижимости к сетям», – пояснил Сергей Ересов. По его словам, в итоге сетевая компания будет оперативно корректировать адресную программу по строительству распределительной сети, исходя из заявленных и оплаченных застройщиком присоединяемых электрических мощностей. «Речь идет об обязательном исполнении наших обязательств, возможно, даже досрочном. Проблема Ленэнерго не в том, что мы долго строим, а в том, что обычно нам не хватало финансов на скорое исполнение

своих обязательств. А если объекты безыпоточны, так как полностью оплачены заявителем и нам не нужно думать о том, где взять деньги на то, чтобы покрыть затраты, мы тут же будем включать их в адресную программу и строить», – добавил господин Ересов. Более того, по его словам, ОАО «Ленэнерго» готово включать в договоры технологического присоединения с индивидуальным тарифом более жесткие санкции за невыполнение сроков присоединения со стороны сетевой компании. Относительно влияния платы за присоединение к сетям на стоимость жилья специалисты ОАО «Ленэнерго» констатировали, что средняя стоимость 1 кв. м в Петербурге составляет 70-80 тыс. рублей. «При ставке даже в 50 тыс. рублей за 1 кВт на 1 кв. м приходится 1200 рублей. То есть доля платы за присоединение в стоимости 1 кв. м составляет 1,5%. А средняя прибыль девелоперов с квадратного метра, по оценкам экспертов, составляет 18-25 тыс. рублей. Поэтому увеличение платы даже в два раза не может оказать влияния ни на технико-экономические показатели для инвесторов, ни на конечную стоимость жилья», – представили свои расчеты в сетевой компании.

Владимир Хренов, исполнительный директор «Главстрой-СПб», считает, что представленная схема оплаты технологического присоединения вполне понятна и оправдана. «Для любого застройщика сегодня самое главное – это быстрое присоединение к электрическим сетям. Несвоевременная сдача 90% жилых домов связана с неготовностью инженерии. Скупой платит дважды. Мы хотим заплатить три копейки, а получить услугу на 100 рублей. Введение данной схемы вполне оправдано. При ее реализации становится ясно, что мы платим ровно за тот объем присоединения, который получаем. В итоге сроки подключения перестают быть проблемой», – прокомментировал господин Хренов. По его мнению, оплата полной стоимости работ по созданию сетей как раз и сокращает

риски по нарушению договорных обязательств со стороны энергокомпании. «В конечном итоге нам устанавливает тариф не Ленэнерго, а Комитет по тарифам Петербурга. И если с моей точки зрения данный тариф несправедлив, то я в любой момент могу его обжаловать в Федеральной службе по тарифам», – заключил Владимир Хренов. В свою очередь, Сергей Дмитриев, первый заместитель генерального директора компании «Дальпитерстрой», добавил: «Строительство – та отрасль, где очень важно соблюдать сроки, поэтому мы готовы работать по индивидуальному тарифу, имея гарантии подключения к сетям. Перенос ввода объекта может стоить застройщику денег, плюс репутационный ущерб. Так что лучше платить понятную и прозрачную цену за подключение».

Мнение

Андрей Яшенькин, технический директор компании «Лента»:

«Для компании «Лента», владеющей 16 гипермаркетами в Санкт-Петербурге и 73 гипермаркетами в различных регионах России, предложение о расчете стоимости присоединения исходя из индивидуальных тарифов и потребностей организации актуально.»

PROESTATE®

Международный инвестиционный форум по недвижимости

8-10 СЕНТЯБРЯ

Москва, ЭКСПОЦЕНТР





Организаторы



Государственный институт технического регулирования



Правительственная информационная компания



Правительственная информационная компания



Ежедневная газета о строительстве

+7 (495) 668-09-37

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640-60-70

20 июня 2014 года

Приглашаем Вас на семинар от компании ООО «Ваше Право»

«Бухгалтерская и налоговая отчетность за 1 полугодие 2014 года»

На семинаре будут освещаться следующие вопросы:

1. Особенности составления отчетности с учетом изменений в законодательстве. Обзор последних изменений.
2. Налоговое законодательство. Анализ изменений, особенностей и последствия.
3. НДС, НДФЛ, Налог на прибыль и другие налоги. Особенности последних изменений и практика применения.
4. Анализ последних изменений в нормативной правовой базе и правоприменительной практике.
5. Анализ самых распространенных ошибок при составлении отчетности.

Кроме того, на семинаре Вы получите ответы на вопросы и практические рекомендации.



Лектор:
Куликов Алексей Александрович

Место проведения:
г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 10, гостиница «Октябрьская»

Вы можете зарегистрироваться на семинар или получить дополнительную информацию по телефону **680-2000** или на сайте <http://v-pravo.spb.ru>



Ваше Право

информационный центр
Сети КонсультантПлюс

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

Северо-Запад выступил за изменение отраслевого законодательства

Екатерина Костина / На окружной конференции НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу представители профессионального сообщества озвучили свои предложения по совершенствованию законодательства в сфере саморегулирования и строительства. ➔

В заседании под председательством координатора НОСТРОЙ по СЗФО Сергея Петрова приняли участие представители 13 из 14 саморегулируемых организаций, зарегистрированных в округе. Также на окружной конференции присутствовали президент Национального объединения строителей Николай Кутын, вице-президенты Николай Маркин и Александр Ишин.

Предваряя обсуждение основного вопроса, который касался предложений по совершенствованию законодательства в сфере саморегулирования и строительства, Николай Кутын поблагодарил представителей СРО округа за поддержку, отмечая, что окружная конференция по Северо-Западу первой выдвинула его кандидатуру на пост президента НОСТРОЙ.

Николай Кутын констатировал, что назрела острая необходимость реформирования отраслевого законодательства. «Совершенно очевидно, что у нас нехватка нормирования в строительной сфере. Это касается не только функционирования института саморегулирования как такового, но и технического регулирования в строительстве, снижения административных барьеров и т. д. В регионах устанавливаются свои правила, которые зачастую удлиняют сроки принятия решений, получения разрешений на начало строительных работ. Мы должны донести правдивую информацию о состоянии дел и взаимоотношений между застройщиками и региональными властями до первых лиц государства», – подчеркнул президент НОСТРОЙ.

В свою очередь, Сергей Петров отметил, что в борьбе с административными барьерами нужно следовать правилу золотой середины – ни в коем случае нельзя переходить от чрезмерного «закручивания гаек» к вседозволенности.

По его словам, раньше НОСТРОЙ все время упрекали в слабой законо-



Профессиональное сообщество держит курс на реформирование строительных норм

творческой деятельности. Однако теперь Национальное объединение строителей держит курс на реформирование строительных норм. Так, по инициативе президента объединения Николая Кутына от представителей профессионального сообщества в адрес НОСТРОЙ поступило большое число предложений по изменению отраслевого законодательства. Помимо собственно вопросов СРО, градостроительных норм, больше всего инициатив касаются корректировки № 44-ФЗ «О федеральной контрактной системе». Представители профессионального сообщества настаивают на отмене аукционов при размещении тендеров

на строительство объектов капитального строительства и введении в большем объеме квалификационных требований и антидемпинговых механизмов проведения торгов.

Николай Кутын отметил, что есть смысл не корректировать данную норму, а сделать свой закон о подряде, который будет действовать для строительной отрасли. «Важно, чтобы процедуры проведения госзаказов были прозрачными. Если мы научимся правильно взаимодействовать с органами государственной власти, то многое сделаем для компаний, работающих на строительном рынке», – заключил президент НОСТРОЙ.

В ходе конференции Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области», озвучил ряд предложений, которые касались в основном нормотворчества в области саморегулирования. В частности, он настаивает на заключении трудовых договоров с президентом, вице-президентами НОСТРОЙ, предлагает внести изменения в Градостроительный кодекс в части увеличения минимального количества членов СРО со 100 до 150 и др.

В итоге окружная конференция по Северо-Западу в качестве приоритетных направлений работы в НОСТРОЙ в сфере совершенствования законодательства решила считать: ускорение работы по обеспечению нахождения саморегулируемых организаций в правовом поле, рассмотрение вопросов и предложений, связанных с совершенствованием законодательства в области саморегулирования; рассмотрение предложений, связанных с изменением строительных норм (в том числе Градостроительного и Земельного кодексов РФ, № 44-ФЗ и др.); усиление законодательской работы на окружном уровне, в том числе работы экспертных советов и рабочих групп и т. д.

В связи с этим Павел Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО, выразил мнение, что следует в большей степени поддерживать законодательские инициативы в регионах. По его словам, Северо-Западный регион проводит серьезную экспертную работу совместно с аппаратом полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе. «Думаю, что работа экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере должна вестись на профессиональной основе, в том числе и в округах», – заключил Павел Созинов.

НОВОСТИ

➔ В Петербурге состоялись очередные торги по продаже земельных участков под индивидуальное жилое строительство, на которых Фонд имущества Санкт-Петербурга реализовал семь объектов в пригородах на общую сумму 29,3 млн рублей, сообщила пресс-служба фонда. Наибольшим спросом пользовались земельные участки под ИЖС в Петродворцовом районе в пос. Стрельна в Арктическом пер. Здесь два соседних участка каждой площадью в 10 соток ушли с превышением стартовой цены. Один участок был продан втрое дороже. Если начальная цена составляла 2 млн рублей, то цена продажи составила уже 6,3 млн рублей. Цена другого с 2 млн рублей выросла до 5,8 млн рублей. Покупателем выступило

физическое лицо. В Фонде имущества отмечают, что с начала года уже проданы на торгах 34 участка под ИЖС общей площадью 49,6 тыс. кв. м на общую сумму 139,5 млн рублей. Средняя цена продажи за 1 сотку земли составила 299,8 тыс. рублей.

➔ По состоянию на 30 мая 2014 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1 251 634,8 кв. м жилья, сообщает Комитет по строительству. В районном рейтинге второй месяц лидирует Приморский район, где построено 14 домов на 4495 квартир общей площадью 237 409,6 кв. м. Пушкинский район вернулся в тройку лидеров, сдав в эксплуатацию 191 312,2 кв. м (11 домов на 3728 квар-

тир). На третье место в мае вышел Невский район. Там возведено восемь домов на 3877 квартир общей площадью 186 333,3 кв. м. Клету в Петербурге проведена реконструкция нежилого здания под культурно-общественный центр в Московском районе, на пр. Большевиков открылась студия анимационного кино «Мельница», а здание региональной культурно-просветительской общественной организации «СПб Центр Брахма Кумарис» введено в эксплуатацию на Северном пр. Для жителей Приморского района открыл свои двери новый физкультурно-оздоровительный центр. В Московском районе построен административный центр с автоматическим подземным паркингом, введен в экс-

плуатацию бизнес-центр с подземной автостоянкой, реконструкция административного корпуса завершена на Заставской ул. На Московском шоссе начала работать новая автозаправочная станция. В Невском районе реконструирован производственный комплекс автозаправочной станции. В пос. Парголово введен в эксплуатацию комплекс по предоставлению услуг IT и телекоммуникаций.

➔ Глава Жилищного комитета Валерий Шиян, отчитываясь перед губернатором Петербурга, рассказал, что для слежения за прочностью штукатурки на фасадах домов его ведомством закуплены бинокли. Он пояснил, что на уровне выше третьего этажа визуальный осмотр фасадов

зданий невооруженным взглядом становится невозможным. С помощью оптических приборов слабо держащийся штукатурный слой и вызывает специалистов, чтобы предотвратить случаи падения отколовшихся кусков штукатурки вниз на тротуары, где могут в этот момент находиться люди. По его словам, если травм петербуржцев от падения сосулек этой зимой удалось избежать, то от падающей штукатурки в марте пострадало двое горожан.

➔ ЗакС Петербурга принял во втором чтении законопроект, относящийся к полномочиям городского правительства формирования списка граждан, имеющих право на приобретение жилья эконом-класса,

построенного на земельных участках Фонда РЖС. По сравнению с первым слушанием документ подкорректирован в связи с выходом новых постановлений правительства о реализации программы «Жилье для российской семьи». Кроме того, депутаты отдали 40 голосов за то, чтобы списки граждан, претендующих на дешевое жилье, не публиковались Смольным в открытом доступе. В целом документ предполагает создание правительства города специального органа, который будет принимать, регистрировать и рассматривать заявления горожан, имеющих право на приобретение недорогого жилья по фиксированной цене. Теперь законопроекту предстоит третье чтение в городском парламенте.

Сезон распродаж

Ирина Ахматова / Летний период на рынке первичного жилья традиционно характеризуется падением спроса. Для поддержания темпов продаж застройщики предлагают покупателям сезонные скидки. В этом году различные акции стартовали уже в мае. ➔

Эксперты отмечают, что объем продаж первичной недвижимости в мае снизился в среднем на 15–20%. Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», считает, что по сравнению с апрелем можно говорить и о 30% падении спроса.

«Сложившаяся ситуация аналитиками оценивается как нормальная для начала сезона. Спад покупательского спроса вызван длительными майскими праздниками, окончанием волны инвестирования в недвижимость и началом сезона отпусков», – говорит Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar.

Евгений Семенов, директор по продажам «К-55», добавляет, что падение спроса помимо фактора сезонности зависит и от степени готовности дома, позиционирования объекта и конкуренции в данной локации.

Вслед за падением спроса вниз пошли и цены, хотя о значительном понижении речи не идет. Катерина Гусева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АН «АРИН», отмечает еще одну тенденцию: «Застройщики, увидев ажиотажный спрос и очереди в отделы продаж, начали повышать стоимость квадратного метра. Поэтому в апреле мы увидели следующую ситуацию: сомневающийся клиент начал выбирать «вторичку». Дело в том, что на вторичном рынке можно было купить полноценную «однушку» за те деньги, которые стоила студия в строящемся доме. Когда застройщики поняли, что число желающих купить квартиру в новостройке стало падать, они среагировали на это понижением цен. Именно поэтому в конце апреля



и начале мая многие застройщики стали проводить различные акции и распродажи квартир».

По словам Натальи Агрэ, директора по маркетингу и продажам ООО «КВС», цены на квартиры в домах эконом-класса значительно снизились, а в комфорт-классе, наоборот, подросли примерно на 0,8–1%. «Оснований для снижения стоимости жилья в районах с развитой социальной и транспортной инфраструктурой нет», – полагает госпожа Агрэ.

Эксперты рынка говорят, что есть покупатели, которые целенаправленно

ждут сезонных акций застройщиков. Так, в период акций компании при покупке жилья дарят место в паркинге, снижают стоимость квартир, максимальная скидка на квартиру может достигать 15%, рассказывает Полина Яковлева.

По мнению Евгения Семенова, при прочих равных условиях клиенту всегда интересен денежный эквивалент скидки. «Акции вроде 10, 15 и даже 20%, как правило, распространяются на определенный перечень квартир. Он далеко не всегда устраивает покупателя, так как выбор по факту ограничен», – отмечает господин Семенов.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», рассказал, что с 5 июня компания запустила ряд акций. «Часть спецпредложений представляют собой льготные условия покупки, как, например, «Квартира в рассрочку за 30 тыс. рублей в месяц». Акция «Скидка 1% при покупке квартиры в ипотеку» приурочена к аккредитации Сбербанком четвертого пуска третьей очереди «Нового Оккервиля». Помимо скидки на квартиру клиент может получить льготную процентную ставку по кредиту в размере 11,5% годовых в рублях. Также этим летом мы вывели в продажу два типа квартир – «еврооднушка» площадью 30,03 кв. м за 2,35 млн рублей и «евродвушка» площадью 41,85 кв. м за 3,2 млн рублей. Эти предложения будут интересны молодым семьям, клиентам, которые покупают свою первую квартиру, иногородним студентам и пр.», – поделился данными господин Гражданкин.

У «КВС» единственная промоакция действует на ЖК «Амазонка» в Кронштадте. При покупке 3- и 4-комнатной квартиры компания дарит дольщику машино-место в подземном паркинге, рассказала госпожа Агрэ.

Акцией этим летом объявила и компания «БФА-Девелопмент». Она проходит на объекте «Огни залива» и касается квартир-студий. «В рамках данной акции мы предлагаем покупку жилья на условиях рассрочки, где первоначальный взнос составит 500 тыс. рублей, а остальная сумма оплачивается ежеквартальными равными платежами на условиях беспроцентной рассрочки до 2016 года без удорожания квартиры», – пояснила Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

цифра

15% –

максимальный размер дисконта на квартиры в период спецпредложений

Приманка для покупателей

Ирина Ахматова / **Акции и скидки помимо привлечения покупателей в период спада активности помогают застройщикам реализовать объекты, обладающие меньшей ликвидностью. Эксперты предупреждают, что к слишком большим скидкам покупателям нужно относиться с осторожностью.**

Застройщики, которые давно работают на рынке и имеют хорошее репутацию, не спешат увлекаться акциями и скидками, хотя и не отрицают их эффективности.

«Квартиры – не одежда, распродажи тут неуместны. Мы стараемся привлечь покупателя набором предоставляемых услуг», – говорит Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам ООО «КВС».

По словам Светланы Денисовой, начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», акции не только привлекают внимание к объекту и решают проблемы некоторых покупателей, но и служат неплохим инструмен-

том для застройщиков в реализации некоторых квартир. «Помимо того, застройщик иногда проводит акции для того, чтобы проверить действенность той или иной стратегии продаж и в дальнейшем корректировать ее на объекте в целом», – поясняет госпожа Денисова. – Мы придерживаемся очень четкой стратегии продаж. Проводимые нами акции всегда носят локальный характер. Так, у нас не бывает всеобщих скидок или тотальных распродаж. Мы устанавливаем твердые цены, четкие схемы рассрочек. Скрытые скидки мы не используем». Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», считает, что различные рекламные акции рассчитаны на «теплых клиентов», чтобы помочь им быстрее принять решение о покупке. Применяя различные варианты скидок, застройщики могут в сжатые сроки увеличить объем продаж и привлеченных финансов в 2–3 раза, говорит Екатерина Немченко, директор департамента жилой

недвижимости компании Knight Frank St Petersburg. «В зависимости от текущих потребностей застройщики могут применять единую акцию на все предложения, могут объявлять акции на отдельных проектах, но могут и хитрить, распространяя действие акции только на определенный вид квартир, стимулируя таким образом сбыт плохо продаваемых объектов», – отмечает госпожа Немченко. «По нашей статистике, только каждый пятый запрос на покупку квартиры связан с проведением акции. Покупателей просто так слово «скидка» уже не заманишь. Бесплатный сыр сами знаете где», – говорит Евгений Семенов, директор по продажам «К-55». – У ряда покупателей бытует мнение, что акция – синоним слова «обман». Отчасти это так. Никто себе в убыток торговать не будет. Акция всегда имеет обратную сторону – повышенный риск». Наталья Агрэ предупреждает, что если компания начинает

рекламировать большие скидки на свое жилье, покупателям необходимо всерьез задуматься о его потребительских качествах. «Сейчас застройщики начали активно предлагать покупателям разные скидки и подарки, но цена с учетом скидки пока выше, чем в январе этого года», – подмечает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». По мнению Екатерины Немченко, воспользовавшись предложением по акции, можно действительно совершить удачную покупку. К сожа-

лению, нет никаких гарантий, что после текущей акции не наступит время другой, еще более привлекательной, сетует эксперт. Традиционно оживление на рынке первичной недвижимости наблюдается в сентябре-октябре. Как правило, до этого времени и действуют стартовавшие летом акции. Катерина Гусева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АН «АРИН», говорит, что ситуация со спросом складывается по-разному от года к году. «В прошлом году в июле-

августе нашими брокерами было проведено на порядок сделок больше, чем в сентябре-октябре, которые традиционно считаются наиболее продуктивными в плане сделок с недвижимостью. Вспышку покупательской активности ждали перед новым, 2014 годом, но ее не произошло. А очередной скачок роста продаж мы зафиксировали в январе 2014 года – в тот период, который на рынке недвижимости всегда считался наиболее провальным», – делится опытом госпожа Гусева.

МНЕНИЕ



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Гигантские скидки и распродажи мы не практикуем и всегда предлагаем покупателям задумываться, откуда берутся эти скидки. Вариантов два. Скидки дают или когда надо продать некачественный товар, или когда цена на квартиру изначально была завышена. Другого не дано. Мы продаем качественный товар по реальной цене, не завышая ее. Если массово раздавать скидки, то придется на чем-то экономить – на качестве квартир, благоустройстве, социальных объектах. Мы не хотим идти по такому пути.

Франсуа Декостер: «Петербург и область должны иметь общую стратегию развития»

Руководитель архитектурного бюро L'AUC Франсуа Декостер рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о своих впечатлениях от массовой застройки петербургских окраин, а также о том, почему современные мегаполисы должны развиваться по принципу полицентризма

– В Петербурге принята Концепция-2030, которая предполагает в течение 15 лет существенное улучшение качества жизни и городской среды. В каких аспектах, на ваш взгляд, Петербург сегодня отстает от крупнейших европейских мегаполисов?

– К сожалению, в Петербурге я пробыл только два дня и подробный экспертный комментарий по социально-экономической ситуации в городе дать не смогу. Но что мне сразу бросилось в глаза – это яркий контраст между великолепным историческим центром города, который не уступает по красоте и богатству европейским столицам, и удручающим видом городской периферии, куда я специально ездил на экскурсию. Спальные районы города развиваются не очень гармонично. Сегодня на городских окраинах применяется массовая застройка, которая не берет в расчет контекст окружающих территорий. На отдельных участках вырастают отдельные многоэтажки, которые не связаны друг с другом. И, на мой взгляд, сегодня Петербургу нужно думать о создании системы общественных пространств, чтобы объединить эту застройку, путем создания точек притяжения и зон активности для жителей этих домов. Не секрет, что все крупные города сегодня стремятся к полицентричному развитию, развитию множества экономических, культурных центров, зон занятости населения. При этом важно не просто строить новые городские центры, но использовать существующие мощности и земли, чтобы не допускать локув в ткани городской среды. Все должно быть связано. Идеологическая база полицентризма – это развитие многообразия экономических центров, развитие качественного жилищного строительства и развитие общественного транспорта. Это очень важный момент, поскольку Петербург не может продолжать множить личный транспорт – это тупиковый путь. Важно грамотно спланировать систему развития метро, располагая станции там, где планируются наиболее крупные точки притяжения. Я знаю, что такие планы у правительства Петербурга есть. Но те ветки, которые есть в прогнозом плане развития петербургской подземки, к сожалению, очень централизованы. Они скучены вокруг исторического центра. Я понимаю, что тянуть ветки метро в отдаленные районы города – это очень дорого, но для сбалансированного развития города важно подумать о четкой связи центра с городскими окраинами. А также связи между районами, минуя центр.

– Одна из главных проблем развития городской периферии Петербурга – это соседство с Ленинградской областью. Это два различных субъекта РФ, которые не всегда находят общий язык в вопросах городского планирования. Как вам удалось регулировать подобные вопросы при разработке концепции «Большого Парижа»?

– Действительно, вокруг Парижа есть большое количество муниципальных образований, где были свои мэры, своя администрация. И с каждым из муници-



Для сбалансированного развития города важно подумать о четкой связи центра с городскими окраинами. А также связи между районами, минуя центр

палитетов пришлось договариваться. Администрациям объясняли, что мы стремимся сделать полицентрическую систему, где во главу угла будет поставлено использование местных ресурсов и преимуществ местности. В остальном же мы старались идти по пути создания гибридных кластеров, то есть не ограничиваться созданием одного производства в одной точке, но на этапе планирования закладывать многофункциональность будущего экономического и делового центра. Это дает гибкость подхода и вариативность. Такой же подход мы применяли при разработке концепции «Большая Москва» в 2012 году. Ведь, по сути, современные мегаполисы не имеют

четких границ. Многие москвичи, полагая, что живут в Москве, на самом деле живут уже в области, за пределами города. Мегаполисы неуклонно разрастаются, это нужно иметь в виду при разработке стратегии развития агломераций. Поэтому Петербург и область должны наладить диалог и работать вместе. Реальность такова, что люди постоянно мигрируют из города в область и обратно. Для них границы между городом и областью просто нет, и поэтому в части развития агломерации сама граница оказывается чем-то иллюзорным, исключительно административным делением. Я понимаю, что у города и области имеются собственные градо-

строительные нормативы и документы, но они должны иметь и единую, общую стратегию развития. Так происходит сейчас во всех крупнейших мегаполисах мира.

– Вы лично видели ситуацию на окраинах города, где чрезмерно плотную городскую застройку уже сейчас нередко сравнивают с кварталами Гонконга. Существует ли такая проблема в европейских столицах?

– Не буду скрывать, сегодня во Франции снова остро встает вопрос с высотками на границах городов. Прежде всего потому что в городах не осталось свободной земли, а та, что осталась – очень дорогая. Это влечет необходимость создания объектов с большей плотностью застройки. Но это не значит, что везде нужно строить однотипные высотки. У нас есть примеры высококлассных высотных домов высокого качества во многих городах Франции. Некоторые высотки строятся на новых землях, другие являются результатом реновации – возникают на месте снесенных зданий. Вместе с тем французские власти не допускают строительства жилых массивов без достаточной транспортной доступности и общественных пространств. Поэтому я не думаю, что массовое высотное жилищное строительство – это безусловное зло. При достаточном инфраструктурном оснащении это отличное место для людей с соответствующим достатком.

– Что происходит, если такие объекты все-таки появляются?

– Часть из таких объектов идет под снос, однако демонтаж – это довольно дорогостоящее мероприятие. Зачастую дешевле просто привести их в соответствие с законодательством.

– Какой тип жилья во Франции является приоритетным типом застройки на периферии?

– Распространенным примером является строительство у станций метро многоквартирных домов повышенной этажности, а уже в отдалении от транспортных узлов строится «малозатка».

– А какой тип жилья сегодня предпочитают сами французы?

– Думаю, что ситуация во Франции мало отличается от российской действительности. Люди имеют то жилье, которое могут себе позволить. А вообще, большинство граждан среднего возраста ищут компромисс между практичностью жилья, его близостью к работе и ценой «квадрата». Идеальный вариант – собственный дом, но в зоне доступности метрополитена.

справка



Франсуа Декостер – архитектор, урбанист и дизайнер городского пространства. Основатель студии L'AUC. С 2008 по 2009 год был одним из руководителей проекта «Большой Париж» по направлению R&D-консалтинга. Затем два года руководил проектом «Большой Париж. Креативные территории». Совместно с Джамелем Клушем и Каролин Пулен

принимал участие в конкурсе «Большая Москва – 2012». С 2009 года является руководителем и главным архитектором проекта развития и обновления агломерации центрального делового района Лиона «Лион Пар-дье», с 2013 года отвечает за перепланировку Южного вокзала метрополитена в столичном округе Брюсселя в рамках проекта «Юг Брюсселя».

Двухдневный курорт

Роман Русаков / С каждым годом популярность загородного отдыха среди горожан растет. А в связи с медленным, но постоянным ростом благосостояния растет и рынок загородных отелей. Но в Петербурге рынок загородных отелей имеет свою специфику. ➔

В основном все предложение загородных отелей и домов отдыха сконцентрировано на побережье в Курортном районе (на территории района действует более 40 учреждений санаторно-курортного комплекса), а вот коттеджи, реализованные для сдачи в аренду, могут находиться в любом направлении Ленинградской области вблизи лесных массивов.

Как отмечает Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», в регионе наиболее популярны отели для туров выходного дня. Отпуска горожане предпочитают проводить либо вне города и страны, либо на даче. «Но массовая замена дачи загородными отелями пока не происходит, так как стоимость отпуска в загородном отеле сопоставима с поездкой на ряд популярных курортов. И только немногие загородные центры отдыха способны обеспечить высокий уровень загрузки круглогодично», – отмечает она.

Генеральный директор компании по купле-продаже готового бизнеса «Альтера Инвест» Максим Новицкий отмечает, что гостиничный бизнес очень подвержен сезонности, но, по его мнению, в лесном массиве сезонность менее проявлена, чем в городе, ее легче выровнять, нет зависимости от ограниченного туристического потока, турбазы и загородные отели обслуживают локальных туристов. «Кроме того, высока вероятность привыкания посетителя к месту и систематического посещения, формирования пула постоянных клиентов. Рентабельность в высокий сезон – около 70%, в низкий – до 10-20%, выигрышными маркетинговыми ходами, как и в любом туристическом бизнесе, являются привлечение корпоративных клиентов и развитие дополнительных услуг и развлечений, инфраструктуры. Хотя, бесспорно, они ложатся на расходы, увеличивая риски предприятия. В отличие от городских туробъектов, загородом делается уклон в развитие условий для занятий спортом (рыбалка, квадроциклы, спортивное ориентирование, бег, водные процеду-



В регионе наиболее популярны отели для туров выходного дня

ры) и релаксирующих процедур (спа, баня, массаж). Особое значение имеет развитие прилегающей инфраструктуры, дорог, это не всегда под силу инвестору и зависит от готовности местной администрации способствовать укреплению бизнеса в регионе», – рассказывает господин Новицкий.

Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости компании Knight Frank St Petersburg, полагает, что пансионаты, санатории, базы отдыха в Ленинградской области всегда востребованы. При этом, по ее словам, немало на рынке осталось пансионатов и баз отдыха советского образца без какого-либо сервиса.

«На рынке появляются новые интересные проекты, несмотря на их очень длительную окупаемость. Как правило, они предлагают современные нестандартные концептуальные решения и широкий

спектр опций для отдыха и развлечений. Например, «Норвежский парк «Орех» – веревочный комплекс развлечений», – добавляет госпожа Немченко.

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, также полагает, что на рынке актуальны качественно проработанные проекты среднего класса с сильной развлекательной составляющей, каких в Ленобласти дефицит.

Господин Скигин полагает, что успешность проекта сильно зависит также от его локации. «Понятно, что на данный момент с точки зрения рекреационного направления наиболее развит Курортный район, однако в то же время это приводит к его транспортной перегруженности, поэтому создание подобного проекта в каком-то другом, но не менее живописном месте будет более актуально. Если

анализировать существующее положение дел, то можно выделить несколько срезов подобных проектов. Так, одним из них являются горнолыжные курорты и гостиницы и базы отдыха вокруг них – это «Игора», «Пухтолова гора», «Золотая долина», «Красное озеро», «Снежный», «Северный склон». Также отдельный срез – гостиничные объекты при яхт-клубах. Среди действующих комплексов можно назвать гостиничный комплекс и яхт-клуб «Терийоки», яхт-клуб «Лавола», «Форт Константин». Интересный формат – туристический комплекс «Русская деревня Шуваловка», его можно отнести к тематическим гостинично-развлекательным объектам. Проект реализован в стиле русской деревни и включает соответствующий набор развлекательных объектов: резиденция Деда Мороза, мини-зоопарк «Скотный двор», «Гончарная мастерская» и другие мастер-классы по народным ремеслам и пр., – перечисляет господин Скигин. Он также обращает внимание на то, что под Петербургом имеется несколько гостиниц со спа-комплексами различных ценовых категорий, в том числе Voda Aquacub, ForRestMix Club, «Аквамарин», «Гелиос-отель», «Гранд Петергоф», «Новый Петергоф», Residence Hotel & SPA.

МНЕНИЕ



Максим Новицкий,
генеральный директор компании по купле-продаже готового бизнеса «Альтера Инвест»:

➔ Около 20% рынка загородных отелей – это пансионаты советского типа, будущего у них практически нет, так как они попадают в «виллы капитализма»: если локация удачная, то место будет модернизировано; если локация невыигрышная, то средств на покрытие постоянных издержек не будет и турбаза перестанет существовать. Большинство советских пансионатов стояли на балансе промышленных предприятий и в некоторых случаях дотировались ими, как минимум предприятия обеспечивали наполняемость, сейчас эта схема вспоминается как более невозможная сказка.

Просчитать сезонные риски

Роман Русаков / Эксперты расходятся во мнениях, насколько рентабелен гостиничный рынок в пригородных зонах Петербурга. Одни полагают, что если верно правильно рассчитать, проект может быть вообще безрисковым, другие уверены, что просчитать такой рынок в принципе невозможно.

Генеральный директор компании «Альтера Инвест» Максим Новицкий полагает, что с общерыночной точки зрения туристический бизнес очень консервативен – есть потолок доходности и приемлемая рентабельность, все можно потрогать и пощупать. «Но при правильной локации и рекламной активности риски сводятся к нулю», – уверен он.

Иного мнения придерживаются специалисты компании Vesar.

«На мой взгляд, данный сегмент не является рентабельным, поскольку успешность таких объектов зависит не только от локации, но и от непредсказуемого сезонного фактора. В любом случае круглый год невозможно добиваться 100% заполняемости, от этого становится сложнее просчитывать коммерческий успех подобных проектов. Окупаемость объектов варьируется от 7 до 10 лет, а в некоторых случаях она достигает 15 лет», – рассуждает Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Vesar.

Операционный директор HELIOPARK Hotels & Resorts Евгений Бугровский полагает,

что с сезонным фактором можно бороться: «В условиях капризной погоды, что для Ленинградской области весьма актуально, никогда не будут пускаться отели, где есть закрытый бассейн и развлечения – анимация, особенно детская, прокат

велосипедов и квадроциклов, рыбная ловля». При этом он считает, что срок окупаемости, единый для всех объектов загородного отдыха, вывести сложно, это зависит и от месторасположения, и от качества управления, и от объема

первоначальных вложений. «Если на этапе становления рынка можно было говорить о 3-5 годах, то теперь – от 10-12 и выше, что тем не менее является нормальным сроком окупаемости для гостиничного объекта», – считает господин Бугровский. Господин Новицкий добавляет: «Трудно однозначно ответить на вопрос об окупаемости таких объектов, не всегда

она именно в этом бизнесе стоит во главе угла. Но при строительстве нового объекта с нуля норма окупаемости – 5-7 лет, при покупке готового объекта и реконструкции его норма окупаемости – 7-10 лет. Эффективными для увеличения прибыли являются работа с корпоративными клиентами, ивент-агентствами, проведение спецмероприятий и праздников».

МНЕНИЕ



Евгений Бугровский, операционный директор HELIOPARK Hotels & Resorts:

➔ Основным трендом рынка загородных отелей является рост спроса на условия для семейного отдыха, следовательно, всегда востребована инфраструктура и дополнительные услуги для этой целевой аудитории: анимация, детские клубы, детское меню в ресторанах и даже мини-зоопарк. Другая тенденция – экологичность отдыха: повышенное внимание гостей к материалам, из которых

построен отель, к еде, большой популярностью пользуются блюда, приготовленные из собственных продуктов отеля – овощи и ягоды с грядки, молоко и яйца с мини-фермы. А вот система all-inclusive в загородных отелях привлекается плохо, к сожалению, она в основном привлекает молодежный сегмент, который активно реагирует на наличие доступного алкоголя. Такое соседство не устраивает семьи с детьми и пожилых людей, которые «голосуют ногами».

Рынки идут по парижскому пути

Денис Кожин / Оптово-розничная торговля сельскохозяйственными продуктами на специализированных рынках остается одной из самых непрозрачных сфер экономики. Однако в последние годы появляются проекты, призванные сделать этот сегмент более близким к европейскому формату торговли. ➔

По данным Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга, в городе действуют 18 розничных сельскохозяйственных рынков. Помимо этого есть несколько крупных оптовых баз, которые и определяют «правила игры» на рынке сельхозпродукции в Петербурге. Крупнейшей такой точкой является в настоящий момент овощебаза на Софийской ул. «Структура собственности в России редко бывает абсолютно прозрачной, и данный сегмент не является исключением», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Перспективы развития этого сегмента рынка связаны с инициативой городских властей. Комитетом по развитию предпринимательства и потребительского рынка подготовлено около 12 участков для официального размещения рынков. Однако даже на тех участках, где инвестор уже определен, развитие происходит медленно. Очевидно, что пока еще структура географии размещения розничных рынков в Петербурге определяется наследием советского периода. В давно сложившихся районах такие рынки присутствуют, хотя и имела место волна их преобразования как под сетевую торговлю, так и под неторговые функции.

Самый известный из анонсированных в городе проектов – строительство оптового продуктового рынка по образцу парижского рынка Rungis. Проект реализуется по инициативе компании «С-Фрут Альянс» под управлением компании «Сателлит Девелопмент» на участке площадью 96,4 га между КАД и аэропортом Пулково (в промзоне «Предпортовая-3») – там будет реализован проект логистического центра сельскохозяйственной продукции «Агрополис». Он будет ориентирован в первую очередь на оптовых покупателей: ретейлеров, рестораторов, а также на крупные и средние гипермаркеты. В «Агрополисе» будет представ-



Инвестиции в рынок сельхозпродукции премиум-класса оцениваются руководством компании-застройщика в 120 млн рублей

лена как отечественная, так и импортная продукция. Помимо складских и торговых помещений в рамках проекта планируется создать выставочный центр. Первая очередь комплекса будет включать в себя несколько корпусов общей площадью примерно 50 тыс. кв. м. Для каждой группы товаров – овощи/фрукты, мясо, рыба, цветы – будет свой собственный корпус. Покупатели смогут увидеть товары в специальном выставочном центре. Как заявляют в «Сателлит Девелопмент», «реализация проекта начнется в ближайшее время», хотя первоначально планировалось ввести комплекс уже в конце этого года.

«Идея проекта достаточно любопытна и перспективна. Хотя остаются вопросы

о том, хватит ли мощностей областных предприятий для загрузки столь крупного проекта, какова будет доля импорта на этом рынке и как будут взаимодействовать новые проекты с уже существующей, сложившейся структурой рынка оптовой торговли. Поэтому о сроках окупаемости проекта говорить пока сложно», – рассуждает господин Фадеев.

Еще один из проектов, которые сегодня близки к завершению, реализуется на территории Петербурга – это строительство сельскохозяйственного рынка премиум-класса в Приморском районе, рядом с жилым комплексом «Юбилейный квартал» – объект расположен северо-восточнее дома № 43 по Комендантскому пр.

МНЕНИЕ



Николай Вечер,
вице-президент
GVA Sawyer:

➔ – Думаю, что в том или ином виде рынки будут всегда, поскольку в крупных торговых сетях овощи-фрукты продаются в несколько незрелом виде для большей их сохранности, а рынки удовлетворяют потребность в качественном и штучном товаре. Частично эта потребность удовлетворяется специализированными продовольственными сетями типа «Глобус гурмэ», но цены там не для всех приемлемы. Рынки же занимают промежуточную нишу качественного и не очень дорогого товара или не очень качественного и очень дешевого товара.

Как рассказал Евгений Гришечкин, генеральный директор ООО «Комендантский», которое реализует проект, площадь комплекса составит 1,5 тыс. кв. м, инвестиции в проект он оценил в 120 млн рублей. По его словам, сейчас комплекс готов на 70%, и ввести в строй проект планируется к октябрю 2014 года. «Мы планируем сдавать площади комплекса в аренду», – пояснил господин Гришечкин. – Сегодня уже есть 18 арендаторов будущего комплекса».

«В Приморском районе рынков мало, именно там расположены многие из подготавливаемых комитетом участков под перспективное развитие», – отмечает господин Фадеев.

Занять нишу fresh

Денис Кожин / Эксперты полагают, что формат сельхозрынков в ближайшие годы будет меняться.

При постоянно растущем уровне ретейла рынки уходят в нишу «гораздо дешевле ретейла» и «гораздо дороже ретейла», но центральными, главенствующими на фундаменте остаются крупные продовольственные сети. Рынки забирают желающих сэкономить – Сенной – или любителей полакомиться деликатесами (астраханские помидоры зимой) – Торжковский. Развиваются, хоть и не отказывают особого влияния на рынок, проекты вроде «ЛавкаЛавка», поставляющие по заказу фермерские локальные продукты. Максим Клягин, аналитик УК «Финан Менеджмент», говорит: «Фундаментально у рынков в их архаичном вариан-

те, конечно, перспектив практически нет. На мой взгляд, в ближайшее время в этом сегменте сохранятся преимущественно сельскохозяйственные рынки, они займут нишу fresh, натуральной продукции и т. п. Одновременно продолжится и качественная эволюция формата. Многие из современных розничных рынков, конечно, нельзя сравнивать с аналогами начала 1990-х. Во многом они уже ближе к современным крупным оптово-розничным торговым форматам. Подобные объекты, отличающиеся сравнительно высоким уровнем качества, будут оставаться востребованными и производителями, и потребителем. Такие площадки, безусловно, будут интересны сельхозпроизводителям».

Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer, признавая, что структура рынков сегодня непрозрачна, отмечает, что

в последнее время наметилась тенденция к повышению прозрачности владения. «Например, Мальцевский рынок был приобретен структурами Павла Андреева, владельца строительной компании Л1, бывшей ЛЭК. Он планировал снести его и построить там жилой комплекс, но проект не пошел, и рынок продолжает существовать», – рассказывает господин Вечер. Генеральный директор компании по купле-продаже готового бизнеса «Альтера Инвест» Максим Новицкий отмечает, что функционирование пищевых рынков имеет массу административных нюансов, работа с которыми тоже непублична. «Большинство сельскохозяйственной продукции в Петербурге привозится из регионов, для стабилизации бизнеса необходимо контролировать производство продук-

ции, логистику, сбыт, качество, соответствие санитарно-эпидемиологическим нормам – задача непростая, продукты скоропортящиеся, риски бизнеса велики. При этом же можно предположить, что норма прибыли вполне внушительна – 100-150%», – подытожил он. Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге, полагает, что срок окупаемости такого проекта вполне сопоставим с высокодоходными объектами коммерческой недвижимости. «Однако стоит помнить

о необходимости приобретения охлаждающего оборудования, которое является достаточно дорогостоящим», – рассуждает госпожа Смирнова. По словам господина Новицкого, инвестиции в строительство самого помещения для рынка и регистрацию небольшие, порядка 5-7 млн рублей. «Большое значение играет локация: покупка земли у метро, на транспортных развязках – значительные затраты. Но самых больших инвестиций потребует формирование торговой среды – привлечение продавцов и покупателей.

Выход новых сильных игроков на рынок – маловероятно или невозможно. Было несколько попыток администрации города по формированию новых рынков – я не вижу в них потенциала, пока у нас не развита база сельскохозяйственных производителей и нет системы их административной поддержки. Развитие бизнеса сельскохозяйственного рынка – это больше чем супермаркет, так как «все свежее, натуральное», риски очень высоки и требуют колоссальной централизации и контроля», – говорит господин Новицкий.

МНЕНИЕ



Максим Клягин, аналитик УК «Финан Менеджмент»:

➔ – Такие каналы реализации, как организованная розничная торговля для небольших локальных производителей, по объективным причинам малодоступны. В силу, как правило, небольшого масштаба бизнеса и невысокого объема производства, ограниченных логистических возможностей они не могут работать с сетевыми ретейлом. Поэтому такая продукция реализуется оптовым покупателям либо на профильных рынках и ярмарках, если хозяйствующий субъект все-таки самостоятельно несет издержки, связанные с развитием розничного производства.

Евгений Богданов:

«Регион пойдет по пути создания технопарков»

Михаил Немировский / В рамках Дней Новгородской области, прошедших на минувшей неделе в Петербурге, регион пытался привлечь петербургский бизнес к участию в ряде инвестиционных проектов. О преимуществах Новгородской области перед Ленинградской, а также о судьбе аэропорта Кречевицы «Строительному Еженедельнику» рассказал руководитель департамента экономического развития и торговли Новгородской области Евгений Богданов. ➔

– В этот раз вы переориентировали формат мероприятия и привели в Петербург реальный кейс инвестиционных предложений (об этих проектах наше издание писало в № 12 от 7 апреля 2014 года). Какие из этих проектов ближе всех к воплощению?

– На выставке был представлен ряд проектов, реализация которых уже началась, однако этим предпринимателям не хватает финансирования, чтобы запустить проект или вывести его на полную мощность. Это прежде всего проект «Рыбный дом» – строительство рыбоперерабатывающего предприятия, проект «Грумант» по производству фармпрепаратов. Именно эти проекты, без сомнения, будут реализованы первыми, причем они могут построиться и без дополнительных инвестиций, но привлечение соинвестора из Петербурга даст этим предприятиям дополнительный импульс.

Но, не буду скрывать, для правительства региона сегодня интереснее более масштабные проекты – создание именно новых промышленных зон, индустриальных парков, а также вовлечение в оборот площадок, которые находятся в государственной собственности. Это крупный туристический проект «Рюриково городище», промышленно-логистическая зона в Чудово и др.

– Наибольший объем инвестиций среди этих проектов приходится на технопарки и производства автокомпонентов. Однако сейчас большая часть подобных площадок в Петербурге и Ленобласти не заполнена даже наполовину. Чем в такой ситуации сможет привлечь инвестора Новгородская область?

– При составлении бизнес-плана управляющая компания технопарка в Великом Новгороде (производство автокомпонентов на базе площадок СТО – прим. ред.) учитывала этот момент. Могу сказать, что преимуществом Новгородской области являются более низкие по сравнению с Петербургом и областью тарифы на подключение к сетям, а также более низкая арендная ставка на землю, особенно в отдаленных районах области. Кроме того, мы сейчас сократили срок оформления земли – все процедуры, включая подготовку конкурса и постановку на кадастровый учет, займут не более трех месяцев. Не могу не отметить и широкую линейку льгот для инвестора. Областным законом регламентировано понижение ставки налога на прибыль – на весь срок окупаемости проекта налоговая ставка налога на прибыль понижается до 13,5%. На тот же срок инвестор освобождается от налога на имущество и получает льготу в 50% на транспортный налог. Кроме того, инвестор может получить льготы по земельному налогу и арендной плате на землю. Более того, в пяти муниципальных районах области существует особый льготный режим для инвесторов. Там инвестору гарантировано возмещение налога на прибыль в размере 83,3%. Причем не на срок расчетной окупаемости, а на весь срок работы инвестора в муниципалитете. Кроме того, инвестор также освобождается от налога на имущество на весь срок работы. Преимуществом является и выгодное географическое положение региона между



Петербургом и Москвой. По области пройдет 186 км участок новой федеральной трассы М-11. В области будут сделаны съезды с этой трассы, и инвестируемость региона от этого, несомненно, повысится. Имеется хорошее железнодорожное сообщение.

И наконец, это рабочая сила. Понятно, что крупным предприятиям выгоднее иметь сборочные производства под боком, в Ленинградской области, но сейчас там есть проблемы с квалифицированной рабочей силой и оплатой труда. Грубо говоря, жители Новгородской области готовы работать за меньшую сумму, чем жители Ленобласти. С точки зрения каких-то социальных показателей, для администрации области это плохо. С точки зрения инвестора, считающего финансовые потери, это, безусловно, хорошо. В качестве примера могу привести корейцев «ДК РУС», которые купили в Новгородской области бывшую швейную фабрику «Скара» и поставляют чехлы для концерна «Хендай» в Петербурге. Корейцы прикинули все за и против, посчитали затраты и решили, что выгоднее будет базировать производство именно у нас, а не в Ленинградской области.

– Каковы перспективы развития бывшего аэропорта Кречевицы, который сейчас находится в удручающем состоянии? Насколько рентабельно будет использовать его по прямому назначению?

– По поводу аэропорта мы уже провели ряд переговоров с крупнейшими операторами авиаперевозок, разглашать результаты переговоров пока не могу. В этом вопросе мы действуем с оглядкой на наших соседей из Псковской области, где тоже пытаются развивать авиасообщение, с той только разницей, что их аэропорт не закрылся в советское время. Вывод наш прост: авиасообщение региону нужно, рейсы будут востребованы. По поводу рентабельности могу сказать, что перевозчики за каждый межрегиональный рейс получают субсидию федерального бюджета. Если сама авиаперевозка убыточна, то перевозчик получает около 100 тыс. рублей, таким образом, картина рентабельности для операторов меняется. Сейчас важно подключиться к федеральным программам, восстановить и удлинить взлетно-посадочную полосу для приема грузовых судов – это может сделать проект коммерчески выгодным. Реконструкция ВВП де-

лает возможным второй вариант развития аэропорта – функционирование в качестве резервного грузового аэропорта Пулковое. Потому что сейчас грузовый резервный аэропорт Пулково находится под Нижним Новгородом. Согласитесь, расстояния несоизмеримы. Кроме того, тут возможно осуществлять дозаправку судов на маршрутах Европа – Азия.

➔ справка

Площадь участка аэропорта Кречевицы – 30 га, сейчас на участке находится более 150 объектов недвижимости. Для строительства здания аэропорта потребуется около 300 млн рублей. Для реализации всего проекта аэропорта – 1,5 млрд рублей. Для запуска и начала работы нового аэропорта необходимо реконструировать (отстроить) аэровокзальный комплекс с инженерной инфраструктурой, провести подъездные пути и инженерные коммуникации.

– Ваше управление еще в 2013 году сформировало список из 500 площадок в муниципалитетах региона, которые были предложены инвестору. Как идет заполнение площадок?

– Честно говоря, эта цифра – около 500 участков – актуальна и сейчас. Потому что, во-первых, этот земельный банк постоянно пополняется, а во-вторых, привлечение инвестора – дело небыстрое, и ожидать, что земли расхватают в течение года, было бы преждевременно. Не буду скрывать, что все представленные земли не являются готовыми под ключ участками. Есть площадки, у которых отсутствует газ, где-то нет воды, к некоторым из них просто нет подъездной дороги. Из 500 участков полностью обеспечено необходимой инфраструктурой не более двух-трех десятков. В целом правительство региона отказалось от хаотичного создания разрозненных площадок с полуготовой инфраструктурой, а пошло по пути создания индустриальных парков, где для потенциального инвестора изначально готов не только полный набор инфраструктуры, но зачастую уже и проект готового производственного комплекса. Предприниматель приходит в такой парк, получает точки подключения и строит комплекс, обо всем остальном позаботится управляющая компания парка. Этот опыт, по сути, страна освоила еще вчера, но нашему региону еще только предстоит пройти по этому пути. Мы считаем, что эти шаги позволят нам успешно конкурировать и бороться за инвестора с соседними Псковской и Ленинградской областями.

➔ справка

В 2013 году Новгородская область заняла первое место в России по показателю индекса промышленного производства с результатом 105,4%. I квартал 2014 года область закончила с показателем ИПП в 108,6%. В отличие от структуры ВРП России, где преобладают добывающие производства, в Новгородской области преобладают обрабатывающие (35% продукта). Всего в регионе в обрабатывающих производствах работает 1374 предприятия,

в этой отрасли занято более 80 тыс. человек. Предприятия и организации области в 2013 году инвестировали в основной капитал 52,6 млрд рублей, или 108,8% (на 8,8% больше, чем в 2012 году). В инвестиционном портфеле области по состоянию на 1 января 2014 года – 82 инвестиционных проекта по созданию, модернизации и расширению производств крупного и среднего бизнеса. Суммарный объем инвестиций по проектам – 117,5 млрд рублей.

➔ Президент РФ Владимир Путин подписал указ о досрочном прекращении полномочий губернатора Санкт-Петербурга.

Указанным документом Георгий Полтавченко назначается временно исполняющим обязанности губернатора Санкт-Петербурга до вступления в должность лица, избранного губернатором Санкт-Петербурга.

Указ вступает в силу со дня его подписания. Накануне подписания состоялась встреча президента РФ Владимира Путина и губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, на которой последний попросил дать ему отставку, с тем чтобы он смог выдвинуть свою кандидатуру на досрочных выборах главы города в сентябре.

➔ До 2018 года правительство РФ планирует рост тарифов для населения в сфере ЖКХ ограничить величиной инфляции, сообщил премьер-министр Дмитрий Медведев на форуме «ЖКХ – новое качество».

«Я намерен дать поручение правительству ограничить в среднем по стране рост платы граждан за коммунальные услуги на уровне, не превышающем инфляцию, причем на следующие четыре года, включая 2018 год», – сказал Дмитрий Медведев. Он также сообщил о планах одновременно с этим ограничить рост цен на газ и электроэнергию для промышленности. Премьер сказал, что это решение непростое для экономики страны, «но от этого зависит самочувствие России».

➔ Всеволожская городской прокуратурой проведена проверка с привлечением контролирующих органов по факту сброса неочищенных сточных вод в районе жилых домов № 56-58 по Главной ул. в д. Новое Девяткино Всеволожского района Ленинградской области, сообщает пресс-служба надзорного ведомства.

Проверкой установлено, что на указанной территории из канализационного колодца осуществляется излив хозяйственно-бытовых сточных вод на поверхность.

В сообщении уточняется, что на этой территории застройщик ООО «Астра» ведет работы по возведению многоквартирных домов. На балансе данной организации состоят инженерные сети и сооружения (в том числе канализационные сети, канализационно-насосная станция) многоквартирных жилых домов, организация несет ответственность за их техническое состояние.

Допущение разлива неочищенных сточных вод на поверхность является следствием ненадлежащей эксплуатации канализационной сети, по которой отводятся хозяйственно-бытовые сточные воды от жилых домов по Главной ул. в д. Новое Девяткино.

По фактам нарушения природоохранного законодательства Всеволожской городской прокуратурой в отношении застройщика возбуждено дело об административном правонарушении, которое направлено для проведения административного расследования в Комитет государственного экологического надзора Ленобласти.

Также в администрацию МО Ново-девяткинское сельское поселение направлено требование о проведении неотложных работ, направленных на снижение размеров ущерба окружающей среде.

Руководителю ООО «Астра» внесено представление об устранении выявленных нарушений.

Сотни поправок за неделю

Никита Кулаков / На прошлой неделе завершились общественные слушания по проекту Генплана Петербурга. Они давали бизнесу и общественности последнюю возможность откорректировать этот документ. Предложенные поправки рассмотрит ЗакС в осеннюю сессию. А сам Генплан вступит в силу в 2015 году. ➔

Общественные слушания по корректировке Генплана шли чуть больше недели в довольно эмоциональной обстановке. В Комитете по градостроительству и архитектуре пока не посчитали общее число поправок, которые были поданы. По оценке депутата ЗакСа Бориса Вишневецкого, их было несколько сотен. Сам депутат сообщил, что лично подал девять поправок по разным районам города. «Я выступил против магистралей № 7, которая изуродует Удельный парк, против строительства в парке «Малиновка» и Рождественском сквере, а также на территории «Набережной Европы» и бывшего Фарфоровского кладбища», – говорит депутат.

Общественные слушания – второй и последний шанс для желающих внести поправки в Генплан. Первый шанс собственники земельных участков, госструктуры и частники использовали в прошлом году, подавая поправки в Генплан в специальную комиссию, которую возглавляет вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян. Всего было подано 2,5 тыс. инициатив. «Из них 27% поправок были приняты, 54% отклонены и 19% частично учтены», – сообщил Борис Вишневецкий.

В июле этого года комиссия соберется повторно, чтобы рассмотреть поправки, внесенные на общественных слушаниях. Какие-то из них могут утвердить сразу. А те, что не утвердит комиссия, депутаты ЗакСа или губернатор смогут сразу внести

на рассмотрение парламента в осеннюю сессию. Требование лишь одно: поправки должны быть в финальном протоколе общественных слушаний.

В числе компаний, которым пришлось идти на общественные слушания, оказались крупные девелоперы: «Адамант», «Балтрос», «Дальпитерстрой».

Предложенные ими поправки комиссия в прошлом году по разным причинам отклонила. Но застройщики не сдались.

«Мы учли все пожелания властей. Они незначительные, скорее, нюансы. Надеемся, что наш проект все-таки попадет в Генплан (компания планирует построить жилье на участке в 23,2 га в Ломоносове). Тем более что нагрузка по инфраструктуре там небольшая, и мы сами готовы ее построить», – рассказал совладелец ХК «Адамант» Евгений Гуревич. Он добавил, что реализовывать этот проект намерен с соинвестором. «Но пока градостроительные вопросы не решены, переговоры с партнерами вести бессмысленно», – говорит он.

Надеется на благополучный исход и генеральный директор «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров. «В прошлый раз нам отказали в переводе под жилье 33 га в Парголово, где мы хотим построить 500 тыс. кв. м недвижимости. Хотя у нас там свои инженерные сети, и мы сами готовы строить социальные объекты. Мы учли все замечания Смольного и надеемся на удачный исход», – добавляет он.

Прошла через процедуру общественных слушаний и группа «Балтрос» (в прошлый раз ей отказали в переводе под многоэтажную застройку 100 га в «Новой Ижоре»). Теперь «Балтрос» перевел свой участок в зону 2ЖД, что позволяет строить жилье в формате «четыре этажа плюс мансарда».

Правда, эксперты говорят, что дебаты вокруг поправок в Генплан могут разгореться в преддверии губернаторских выборов, которые состоятся осенью. «За счет критики отдельных проектов можно мобилизовать протестный электорат», – предупреждает директор ГК «Балтийский монолит» Светлана Петрова.

➔ Как обошлись власти с инициативами по изменению Генплана



Источник: Законодательное собрание

НСС пристроился к телебашне с жилым проектом

Николай Волков / Скандинавский НСС получил разрешение на застройку территории бывшего стадиона «Зенит» на Аптекарском пр. рядом с телебашней. Участники рынка считают локацию удачной, но полагают, что соседство с телевышкой может негативно сказаться на продажах – не все потенциальные покупатели поверят, что жить рядом с башней безопасно.

На прошлой неделе Служба строительного надзора выдала компании НСС разрешение на строительство комплекса Skandi Klubb. Участок площадью 3,8 га на Аптекарском пр., 16, был приобретен скандинавским девелопером в ноябре прошлого года у компании «Остланд». Ранее здесь располагались стадион «Зенит», Дом физкультуры. По оценкам экспертов, стоимость участка могла составить 0,9-1 млрд рублей. Проект жилого комплекса предусматривает строительство 70 тыс. кв. м квартир, 3 тыс. кв. м коммерческих площадей, одноэтажного подземного паркинга вместительностью 500 машино-мест, а также двухсекционного детского сада на

100 детей. Разработка архитектурной концепции проекта была проведена шведским бюро Semper & Mansson. Новый проект от НСС включает 1-, 2-, 3- и 4-комнатные квартиры общей площадью от 43 до 113 кв. м. Есть квартиры-студии от 32 до 41 кв. м.

«Одной из ключевых особенностей проекта является наличие квартир, оборудованных открытыми террасами от 15 до 130 м, некоторые из которых выходят на зеленую кровлю; вместительными остекленными балконами до 1,8 м глубиной; французскими окнами и окнами в полстены», – рассказали в НСС. Стоимость жилья за 1 кв. м в первой очереди нового жилого проекта Skandi Klubb начинается от 133 тыс. рублей. А общий объем инвестиций – более 9,5 млрд рублей. Скандинавскому девелоперу придется нелегко, говорят эксперты. Петроградский район высококонкурентен. Всего сейчас здесь строится 26 жилых комплексов преимущественно бизнес- и элитного класса. «Прямо напротив строится «Европа сити» Группы ЛСР. Активно застраивается и более видовая Песочная наб. – проекты Компании Л1 «Классика»

и «Премьер палас», а также «Леонтьевский мыс» от одноименного застройщика. Все они имеют лучшие видовые характеристики – вид на воду, на Крестовский остров», – считает Светлана Петрова, директор ГК «Балтийский монолит». «Спрос на строящуюся и готовую недвижимость Петроградской стороны высокий, обуславливается престижностью района, близостью к центру города, развитым транспортным сообщением. Наибольшим спросом пользуются зоны с видами на воду неподалеку от станций метро «Чкаловская» и «Спортивная», где, собственно, и сосредоточено большинство новых объектов.

Жилье на Петроградке как на первичном, так и на вторичном рынке стоит дорого. Средняя цена 1 кв. м строящегося жилья на начало сентября текущего года составила

от 160 тыс. рублей», – подсчитала Надежда Калашникова, директор по развитию Л1.

Но, как отмечают эксперты, явным негативом проекта является близость к телевышке. Официально зарегистрированного воздействия ее излучения на здоровье нет, но, говорят участники рынка, подобные стереотипы могут сказываться на решении потенциальных покупателей. «Подобные мифы ходили при строительстве северной части Приморского района. Здесь расположена бывшая законсервированная в курган свалка, в том числе радиодеталей. Так, с частотой примерно раз в полгода – в год среди покупателей начинали ходить легенды о радиоактивных отходах и т. д. Для успокоения покупателей приходилось выкладывать на сайт показания счетчика Гейгера», – рассказал один из застройщиков.

цифра

73 тыс. кв. м –
общая площадь комплекса Skandi Klubb

Разрушительный потенциал

Екатерина Костина / Демонтажный рынок Петербурга демонстрирует положительную динамику. Однако представители отрасли говорят о том, что стимулировать дальнейшее развитие рынка может создание необходимой законодательной базы и формирование понятных правил игры. ➔

По экспертным оценкам, объем рынка демонтажа Петербурга по итогам 2013 года составил около 1 млрд рублей.

«По нашим наблюдениям, данная отрасль несколько активизировалась, мы оцениваем рост рынка примерно в 10-20% за год», – прокомментировал ситуацию Виктор Казаков, генеральный директор управляющей компании ГК «КрашМаш». При этом он отметил, что особых изменений на рынке демонтажа Петербурга не произошло – сохранились все те же участники. «Компании из других регионов пока не проявляют себя активно на петербургском рынке. Случаев поглощения и слияния компаний нам не известно», – добавил он.

Законодательные потребности

В свою очередь, Валентин Заставленко, вице-президент ГК Springald, считает, что основной тенденцией в 2013-2014 годах

несанкционированного сноса, которого так боятся градозащитники, на данный момент сведена к нулю. Другой тенденцией в отрасли господин Заставленко назвал активность градозащитных организаций, которые оказывают прямое влияние на информационное поле, формирующееся вокруг рынка демонтажа.

Выход в регионы

Сергей Ефремов, управляющий партнер ГК «РАЗМАХ», считает, что основные тенденции 2014 года на рынке демонтажа связаны с укрупнением услуги и региональной миграцией петербургских компаний. «В настоящее время тендеры исключительно на демонтаж не интересны никому – ни инвесторам, ни собственно демонтажным компаниям. Если два года назад демонтажники принимали участие в таких проектах, и главная цель была снести сооружения за наименьшую цену, то теперь «голые» демонтажники становятся все

около, недавно открылось представительство в Красноярске, и в ближайшее время открывается еще одно в центральной России», – добавил Сергей Ефремов. По его словам, случается, что на региональных тендерах по демонтажу все заявленные компании – из Петербурга, что связано с тем, что петербургские демонтажники считаются наиболее профессиональными и ответственными исполнителями.

Светлое будущее

«Мы не думаем, что 2014 год принесет серьезное увеличение объемов на демонтажном рынке Петербурга. По-настоящему крупных объектов не предвидится, и это основная причина. Прирост у демонтажных компаний будет за счет регионов и Москвы», – прогнозирует Сергей Ефремов.

В свою очередь, Виктор Казаков уверен, что модернизация, которая продолжает набирать обороты, дает сегодня новый толчок для развития рынка демонтажа. «Ведь демонтажные услуги всегда востребованы там, где речь идет о реконструкции и реновации. Также отметим, что сложные политические явления, в том числе внешнеэкономического характера, пока не сказались явным образом на рынке. Программа модернизации промышленности продолжает развиваться. Поэтому планы развития нашей компании не изменились – мы продолжаем осваивать данное направление, в том числе и расширять свое присутствие в других регионах Российской Федерации», – заключил эксперт.

«По итогам 2013-го и начала 2014 года финансовые показатели ГК Springald выросли на 25%, и в 2013 году было снесено 200 тыс. кв. м. Показатели 2014 года удерживают тенденцию увеличения оборотов», – прокомментировал Валентин Заставленко. Он отметил, что сейчас ГК Springald занята реализацией крупного объекта на Сытнинской ул. Также, по его словам, значительными были и работы на наб. реки Карповки, 27; на Литовской ул., 1, к. 3, лит. Б; на ул. Коли Томчака, 9.

Основные тенденции 2014 года на рынке демонтажа связаны с укрупнением услуги и региональной миграцией петербургских компаний

является потребность в формировании законодательной базы по вопросам демонтажа и регламента работы с историческими зданиями, размораживание крупных объектов редевелопмента в центре Петербурга. «По сравнению с концом 2012 года рынок демонтажа стал более структурированным, и эта тенденция будет сохраняться: сильные игроки укрупняются, мелкие покидают рынок. Каждая из демонтажных сторон имеет свою специализацию, под которую у нее укомплектован технопарк, а также специализированный персонал», – высказал свое мнение Валентин Заставленко. Он уверен, что законодательная база становится более строгой и четкой, вероятность

менее и менее востребованы. Инвесторы и девелоперы хотят получить готовую территорию под ключ, начиная от проектных работ, сбора согласований и заканчивая реализацией», – прокомментировал он. По его словам, тенденция по выходу на региональные рынки наметилась давно, и это связано в первую очередь с тем, что в Петербурге не предвидится больших проектов по демонтажу. Тем не менее, по словам господина Ефремова, работа в регионах для многих компаний остается хаотичной. «ГК «РАЗМАХ» в течение 2013 года перешла к более системной работе в регионах. У нас успешно работает отдельное представительство в Южном федеральном

МНЕНИЕ

Валентин Заставленко, вице-президент ГК Springald:



➔ – Сегодня остро стоит вопрос редевелопмента промышленных территорий в центре Петербурга и вывода оттуда предприятий. Но рост работ по демонтажу и рекултивации участков начнется в тот момент, как только будет сформировано законодательство и появится политическая решимость идти в этом направлении. Но это скорее прогноз на 2015 год. Уверен, что как только будет закреплена законодательная база (и не столь важно, какой именно она будет – строгой и запрещающей или либеральной), произойдет новый виток развития рынка демонтажа. Сейчас многие проекты сдерживаются только неготовностью инвестора стартовать с проектом редевелопмента в «мутной, постоянно меняющейся воде». Определите правила, зафиксируйте их законодательно, и инвесторы начнут реализацию ныне замороженных объектов.

Добавлю, что объем необратимо аварийных знаний в Петербурге колосален. Эту проблему необходимо решать, пока не случилось стихийного обрушения конструкций.



Виктор Казаков, генеральный директор управляющей компании ГК «КрашМаш»:

➔ – В последнее время на рынке Петербурга стратегически важным для нас является сотрудничество с компанией «СПб Реновация», которая в течение последних нескольких лет разворачивает свою программу по реновации городских территорий, куда входит в том числе и снос аварийного и ветхого жилья. По совокупности данный проект для нашей компании является наиболее приоритетным и значимым на данный момент, хотя он и состоит из большого количества более мелких объектов.

➔ **Михаил Козьминых, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области,** сообщил, что по результатам балансовых комиссий уволены уже три руководителя ДРСУ.

Балансовые комиссии, где рассматривается деятельность руководителей дорожных ремонтно-строительных управлений (находящихся в собственности Ленинградской области) по эффективности их работы, проходят в комитете ежегодно. По словам Михаила Козьминых, об эффективности работы руководителей свидетельствует отсутствие или небольшая кредиторская задолженность, наличие дебиторской задолженности, которую можно взыскать и погасить тем самым обязательства перед подрядчиком, рациональность использования техники.

«Действительно, по результатам балансовых комиссий три руководителя ДРСУ уволены и принято решение о назначении новых руководителей. Это Ломоносовское ДРСУ, Пригородное ДРСУ № 1 и Всеволожское ДРСУ», – сообщил Михаил Козьминых. Он уточнил, что кредиторская задолженность по Пригородному ДРСУ № 1 за год выросла в разы, а Ломоносовское ДРСУ в стадии банкротства. «Наверное, к таким последствиям привела нерасторопность, нежелание руководителей заниматься хозяйственными проблемами предприятий», – прокомментировал глава Комитета по дорожному хозяйству.

По его словам, проверки будут продолжены. «ДРСУ должно заниматься исключительно содержанием автомобильных дорог и той деятельностью, которая не приносит убытки. Часть предприятий, имея карьеры, вдруг закупала песок по непонятным для нас ценам. Часть предприятий почему-то с убытком для себя содержала автомобильные дороги федерального значения. Претензий много. Пока они выразились в том, что мы поменяли часть руководителей ДРСУ», – резюмировал Михаил Козьминых.

➔ **Реставрация валганговых фасадов Головкина бастиона** Петропавловской крепости обойдется в 30,5 млн рублей. Такова начальная цена конкурса, информация о котором размещена на сайте госзакупок. Заказчик – Санкт-Петербургский монетный двор – филиал ФГУП «Гознак». Заявки принимаются до 30 июня, вскрытие конвертов состоится 1 июля, итоги подведут в течение двух недель. Сроки работ – с 13 июля 2014 года по 28 декабря 2015 года. От исполнителя потребуются годичная гарантия на выполненные работы.

В задачи подрядчика входит реставрация кирпичной кладки фасадов: чистка дефектных участков стен и декоративных элементов, обессоливание кладки в зонах повышенной засоленности, антисептическая обработка участков кладки в зонах поражения, подсоса воды и мест протечек с кровли, реставрация швов кирпичной кладки, вычинка дефектных участков кладки.

Валганговая стена (нем. Wallgang: Wall – насыпь, вал; gehen – ходить) верхняя часть крепостного вала, прикрытая спереди бруствером, внутренняя стена крепостного вала. В Петропавловской крепости толщина валганговой стены достигает 2 м. Пространство между валганговой и эскарповой (наружной) стенами засыпалось щебнем.

13 июня отмечает 65-летний юбилей Юрий Павлович Груздев, генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите самые теплые и искренние поздравления с Днем рождения! Вы являетесь руководителем одного из крупнейших научно-исследовательских и проектных институтов по жилищно-гражданскому строительству, занимающего весомую позицию на рынке Северо-Запада.

Успех любой организации зависит от грамотного и умелого руководства. Обладая высоким профессионализмом, глубоким пониманием насущных вопросов управления и большим жизненным опытом, Вы способствуете развитию и процветанию института.

От всей души поздравляю Вас с юбилеем и желаю успехов в реализации проектов, не останавливаться на достигнутом и открывать новые горизонты для развития! От всей души желаю крепкого здоровья, благополучия Вам и Вашим близким!

Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите искренние поздравления с юбилеем от имени Комитета по градостроительству и архитектуре и от меня лично!

Своим неоспоримым талантом руководителя, преданностью любимому делу и замечательными человеческими качествами Вы заслужили глубокое уважение коллег. А результаты Вашего труда получили широкое признание и высокую оценку профессионального сообщества и общественности.

Пусть и впредь Ваш богатый опыт и высочайший профессионализм помогут Вам реализовывать проекты, нацеленные на развитие и процветание нашего города.

От всей души желаю Вам дальнейших успехов в работе, а также хорошего самочувствия и крепкого здоровья, жизненного везения и личного счастья!

Позитивного настроения, неиссякаемой энергии и бодрости духа!

*Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре –
главный архитектор Санкт-Петербурга О.В. Рыбин*

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Вы как настоящий профессионал являетесь примером для многих. Вам по плечу задачи любого масштаба. Ваш богатый опыт, знания и энергия снискали заслуженные авторитет и уважение коллег.

Пусть дух оптимизма, высокая деловая и жизненная активность, доброе здоровье и удача во всех начинаниях будут неизменной движущей силой в Вашей деятельности.

Семейного счастья, благополучия и новых свершений!

Глава администрации МО Кингисеппский муниципальный район В.Э. Гешеле

Уважаемый Юрий Павлович! От всей души поздравляю Вас с юбилеем!

Вот уже почти 40 лет Вы трудитесь в самом известном и значимом для Санкт-Петербурга проектно-институте «ЛЕННИИПРОЕКТ».

Коллеги ценят Вас за глубокие знания, широкий кругозор, эффективное управление, умение воплощать намеченные планы, организаторские способности, а партнеры уважают за высокий профессионализм, целеустремленность и непререкаемый авторитет.

Крепкого Вам здоровья на долгие годы, благополучия, бодрости и удачи! Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!



Председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, генеральный директор ООО «ИНЭ» Александр Орт

РЕКЛАМА

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея!

Пусть каждый день вдохновляет Вас на благие дела и начинания, и пусть он будет наполнен творческим смыслом, радостью и вдохновением!

Пусть искреннее доверие Ваших коллег и всесторонняя поддержка родных и друзей придают Вам силы для дальнейшей плодотворной работы на благо и процветание нашего города!



КОЛЛЕКТИВ КВАРТАЛ 17А

РЕКЛАМА



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЛЕНГИПРОИИЖПРОЕКТ»

Уважаемый Юрий Павлович!

Поздравляем Вас с Юбилеем!

Примите самые искренние и теплые пожелания дальнейших успехов, претворения в жизнь новых замыслов и начинаний, реализации намеченных планов, осуществления желаний и надежд!

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, оптимизма и энергии, благополучия и всего самого доброго!

*Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект»
в лице директора В.Н. Зенцова*



РЕКЛАМА

УВАЖАЕМЫЙ ЮРИЙ ПАВЛОВИЧ!

**В ДЕНЬ ВАШЕГО РОЖДЕНИЯ
ПРИМИТЕ САМЫЕ ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ!**

Вас знают как человека необычайно целеустремленного, разностороннего и находящегося в постоянном развитии. Профессионализм и внимательное отношение к делу всегда помогают Вам принимать эффективные решения.

Во многом именно благодаря Вашей энергии и знаниям крупнейший научно-исследовательский и проектный институт **ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»** является надёжной организацией, обеспечивающей стабильную работу и высокое качество проектной продукции.

В этот знаменательный день хочу пожелать Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, интересных идей и проектов! Счастья и благополучия Вам и Вашим близким, душевного тепла и семейной радости. Пусть всегда и во всем Вам сопутствует удача!

С глубоким уважением,

Генеральный директор,
председатель Правления
«Группы ЛСР»

А. И. ВАХМИСТРОВ

ЛСР ЛСР
Группа



РЕКЛАМА

Уважаемый Юрий Павлович!

**Примите самые теплые поздравления
по случаю Вашего юбилея!**

Богатый профессиональный и жизненный опыт позволяет Вам успешно руководить одним из крупнейших проектных институтов Петербурга.

Желаю Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, гармонии и семейного благополучия.

Пусть на Вашем жизненном пути встречаются только надежные партнеры и единомышленники, а успех сопутствует всем Вашим начинаниям.

**С уважением, генеральный директор ГК «ЦДС»
М.А. Медведев**

ГРУППА КОМПАНИЙ **15**
ЦДС лет



РЕКЛАМА

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея! Ваш высокий профессионализм, глубокие знания, поразительная работоспособность, а также чуткое и внимательное отношение к людям снискали Вам заслуженный авторитет и уважение коллег и партнеров. Под Вашим руководством ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» продолжает добиваться успехов в своей работе, а Ваша энергия, терпение и целеустремленность помогают решать самые сложные жизненные вопросы. Пусть Вам сопутствует удача, а работа приносит только удовольствие!

С уважением, коллектив СК «Русская сказка»
в лице генерального директора А.И. Лешина

Русская Сказка
Инвестиционная Строительная Компания



РЕКЛАМА

13 июня
Юрий Павлович ГРУЗДЕВ,
генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»

15 июня
Анна Геннадьевна ЛЕОНОВА,
исполнительный директор
НП «Саморегулируемая организация
«Строительный комплекс Вологодчины»

Дмитрий Вячеславович ХОДКЕВИЧ,
управляющий бизнес-единицы
«ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»

19 июня
Арнольд Александрович ШАЛМУЕВ,
первый заместитель главы администрации
Новгородской области

20 июня
Борис Иосифович БЕРСОН,
вице-президент холдинга «Адамант»

*Не забыть
поздравить
с Днем
рождения!*

Более
подробную
информацию
смотрите на сайте
www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

**Понедельник –
время читать**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Вниманию руководителей компаний!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник».

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции
по тел./факсу: (812) 605-00-50
или по e-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте www.asninfo.ru

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

- ООО «СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог российской прессы «Почта России» – свое почтовое отделение

подписной индекс
14221

РЕКЛАМА



УПТК филиал ОАО «Метрострой»

Официальный партнер ведущих производителей России



Полная комплектация строительства объектов любой сложности



УПТК филиал ОАО «Метрострой» оперирует на рынке строительных материалов с 1941 года



УПТК филиал ОАО «Метрострой» - неоднократный победитель в конкурсах поставок высококачественных материалов



УПТК филиал ОАО «Метрострой» поставляет современные материалы для социально значимых и крупных промышленных объектов



УПТК филиал ОАО «Метрострой» нацелен на развитие долгосрочных партнерских отношений



192007, Санкт-Петербург,
ул. Расстанная, д. 17



Тел.: (812) 766-22-62
Факс: (812) 766-62-86



E-mail: info@uptk.ru
www.uptk.ru



АРЕНДА ДИЗЕЛЬНЫХ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ,
МИНИ-АЗС И ОСВЕТИТЕЛЬНЫХ МАЧТ

ПОСТАВКА ДИЗЕЛЬНОГО ТОПЛИВА

ООО «МОБИЛЬНЫЕ ЭНЕРГОСИСТЕМЫ»

194295, Санкт-Петербург, Северный пр., 26, корп. 2, пом. 6-Н
Тел. (812) 497-93-72, факс (812) 497-93-71, моб. +7 (921) 931-89-74

info@powermobile.ru

www.powermobile.ru

МЫ ДЕЛАЕМ ЭНЕРГИЮ МОБИЛЬНОЙ