

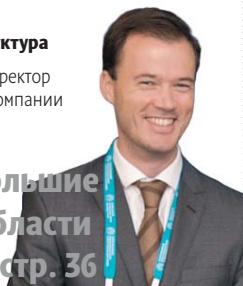
специвыпуск

**ДЕНЬ  
СТРОИТЕЛЯ**

## Энергетика и инженерная инфраструктура

Основатель, вице-президент и директор по развитию бизнеса шведской компании Vireo Energy AB Фредрик Карлман:

**«У Петербурга большие перспективы в области биоэнергетики», стр. 36**



## События

Компания «АБЗ-1» открыла новый завод по производству асфальтобетона в Пушкинском районе, вложив в него 500 млн рублей.

**Асфальтобетон повезут из Пушкина, стр. 45**



Строительный округ, стр. 42-43 • Технологии и материалы, стр. 54



## ЛАЭС-2 выходит на новый уровень

Бюджет первого энергоблока ЛАЭС-2 освоен на 70%. До конца года подрядчики планируют завершить общестроительные работы и приступить к монтажным и пусконаладочным работам. Как уверяют в «Росатоме», затраты на возведение объекта в Сосновом Бору значительно меньше расходов на строительство АЭС в Финляндии, которую возводит французская фирма AREVA. (Подробнее на стр. 37) ➔

## Реклама

ОАО «Трест «Севэнергострой»: 75-летний юбилей, стр. 33



www.rrstroy.ru

702-74-43  
info@rrstroy.ru

строительство  
генпрод  
строительные  
материалы

Реклама

## 3D-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

В ОСНОВЕ  
БОЛЬШОГО  
ГОРОДА



ОАО «ЛСР.Железобетон – Северо-Запад»  
195027, Санкт-Петербург,  
пр. Энергетиков, 9  
+ 7 (812) 332-22-18  
www.lsrreinforcedconcrete.ru



БАРРИКАДА

РЕКЛАМА



www.lsrcement.ru  
(812) 640 00 19

## ЦЕНЫ УЖЕ РАСПЛАВИЛИСЬ

Только с 1 июля по 31 августа  
цемент 42,5 по цене 32,5

дополнительная скидка  
в выходные дни  
на навалый цемент

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



РЕКЛАМА

## Уважаемые друзья, коллеги, партнеры!

**От всей души поздравляю вас с наступающим профессиональным праздником, Днем строителя!**

Искренне желаю всем, в первую очередь, здоровья, потому что труд строителя – это тяжелая, ответственная работа, требующая стопроцентной отдачи и постоянного напряжения. И в снег, и в дождь, и в жару приходится всегда быть на стройке, не позволяя процессу ни при каких обстоятельствах выходить из-под контроля. Но в то же время – это одна из самых мирных и благородных профессий. Мы созидатели! Мы приходим на пустыри, на заброшенные неприглядные территории и преобразуем их, даря им новую жизнь. Строители – это еще и немного волшебники. Благодаря нам у многих людей появляется возможность изменить свою жизнь в лучшую сторону, а значит, мы делаем людей более счастливыми!

*С праздником вас, дорогие друзья!*

*Счастья, здоровья, любви и благополучия*

*вам и вашим семьям!*

С уважением,  
президент Etalon Group  
Вячеслав Заренков



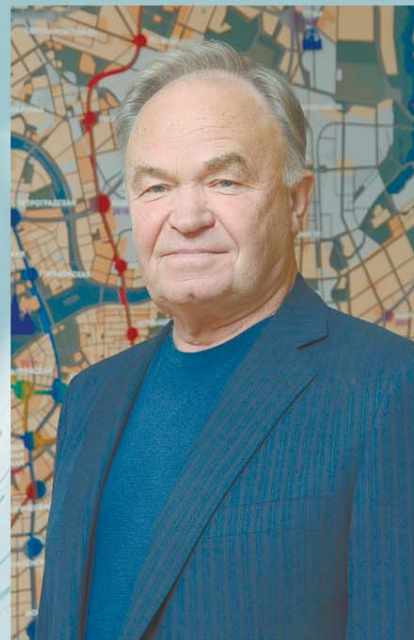
## УВАЖАЕМЫЕ СТРОИТЕЛИ! ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

**ПРИМИТЕ ОТ КОЛЛЕКТИВА «МЕТРОСТРОЙ»  
И ОТ МЕНЯ ЛИЧНО ПОЗДРАВЛЕНИЯ С НАШИМ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ – ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!**

Санкт-Петербург – это удивительный город. Город мостов и дворцов, красивейший облик которого создавался многими поколениями строителей. Сегодня благодаря нашему труду решается множество проблем, в том числе бережно сохраняется историческое наследие и одновременно с этим развивается новое строительство. Каждый из вас работает для людей и делает все для того, чтобы наш город становился еще более красивым и удобным для проживания. Убежден, что верность этому принципу, самоотдача и любовь петербургских строителей к своему городу принесут еще немало пользы для Санкт-Петербурга. В профессиональный праздник я желаю вам, дорогие друзья, крепкого здоровья и дальнейших успехов на благо нашего прекрасного города!



Генеральный директор  
ОАО «Метрострой»  
В.Н. Александров





Реклама

## С Днем строителя!



### Уважаемые партнеры, друзья!

От имени руководства и коллектива Северо-Западного регионального центра банка ВТБ примите самые искренние поздравления с вашим профессиональным праздником – Днем строителя!

Этот день широко отмечается во всей нашей стране. Ваш труд безмерно труден и почетен, а его плоды видны каждому – благодаря вашим стараниям, усилиям и квалификации развиваются города России.

Строители всех специальностей по праву испытывают исключительную гордость за свою особо значимую работу, достигнутые успехи. Вы как истинные профессионалы выбранного раз и навсегда дела постоянно совершенствуете свое мастерство, умело внедряете новые технологии,

**8 (800) 200-77-99**

звонок по России бесплатный  
www.szrc.vtb.ru

### Мир без преград

вдохновенно возводите с нуля жилые дома, строите новые промышленные и коммерческие объекты, реализуете масштабные инфраструктурные проекты.

Желаем вам стремления к смелым целям и покорения новых профессиональных высот! Счастья, здоровья, стабильности и благополучия вашим семьям!

С уважением,

Член Правления ОАО Банк ВТБ  
Д.А. Бортников

ОАО Банк ВТБ. Генеральная лицензия Банка России № 1000

Санкт-Петербургский государственный политехнический университет  
Инженерно-строительный институт



**Профессиональная переподготовка по направлению «СТРОИТЕЛЬСТВО»**

Открыт прием слушателей на осенний семестр 2014/2015 учебного года на программы:

- Промышленное и гражданское строительство
- Проектирование и конструирование зданий и сооружений
- Экономика и управление в строительстве
- Инженерные системы зданий и сооружений
- Контроль качества строительства

**Начало занятий – 15 сентября 2014**

- занятия проходят в вечернее время
- продолжительность программ – 550 академических часов
- срок подачи заявок до 10 сентября 2014
- по окончании выдается диплом с правом ведения нового вида деятельности

**Тел.: (812) 552-94-60, 535-79-92**  
stroikursi@mail.ru  
<http://stroikursi.spbstu.ru>



**ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

**ОБСЛЕДОВАНИЕ И МОНИТОРИНГ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

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

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

**LEGENDA**  
INTELLIGENT  
DEVELOPMENT

### КУПИМ

лучшие земельные участки в Санкт-Петербурге

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

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

## 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 Зарская  
e-mail: zarskaya@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Над номером работали:**  
Алеся Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,  
Татьяна Крайнева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 99  
Подписано в печать 01.08.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее  
профессиональ-  
ное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



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



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



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



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



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, ос-  
вещающее  
строительство  
(лауреат 2012,  
2013 и 2014 гг.)

# Дом Вавельберга завис в реконструкции

**Максим Еланский /** Превращение дома Вавельберга в гостиницу может быть заморожено. Смольный решил пока не продлевать сроки реконструкции известного исторического здания на Невском пр., 7-9, из-за нерасторопности инвесторов. ➔

ласти Петербурга отказались продлевать договор о реконструкции дома Вавельберга. инвестор работ, компания «Ф Базис-проект» должна была превратить историческое здание по адресу: евский пр., 7-9, в гостиницу, но не справилась с ранее обозначенными сроками по вводу объекта.

Продлить сроки реставрации здания до июля 2016 года планировалось на заседании городского правительства, прошедшего на прошлой неделе. При этом предполагалось, что инвестор за свою медлительность заплатит только штраф в размере 6,7 млн рублей. Однако предложенный Комитетом по строительству пролонгацией сроков реставрации и небольшой суммой штрафа оказался крайне недоволен врио губернатора еоргии Полтавченко. Также градоначальник высказал претензии и к самому проекту возводимой в здании гостиницы. частности, глава города поставил под сомнение целесообразность надстройки еще одного этажа в шестизэтажном доме, на крыше которого будет бассейн, и посчитал, что внутридворовая парковка не сможет разместить все авто.

Кроме того, еоргия Полтавченко поразила низкая стоимость здания – 111 млн рублей, по которой в 2010 году оно было передано в управление «Ф Базис-проект». «Думаю, там одно помещение стоит таких денег. Предлагаю отложить этот вопрос (о продлении договора реконструкции). вообще, надо посмотреть, насколько этот проект подходит городу», – подчеркнул он.

тметим, что в прошлом году «Ф Базис-проект», сама имеющая офшор-



В 2016 году в доме Вавельберга планировалось открыть пятизвездочную гостиницу сети Jumeirah Group с объемом инвестиций 100 млн USD

ных учредителей, заключила партнерское соглашение с гостиничным холдингом Jumeirah Group из Арабских Эмиратов. Согласно ему, в 2016 году в историческом здании на евском пр. должна была открыться пятизвездочная гостиница этой сети на 74 номера. а первом и втором этаже здания должны быть размещены бутики и рестораны. тельеры сети отметили, что это должен быть первый отель Jumeirah в России. бъемы инвестиций в проект должны были ориентировочно составить 100 млн USD.

настоящее время, по данным Комитета по строительству, компанией «Ф Базис-проект» и ее подрядными организациями выполнены работы по реставрации фаса-

дов на 20%, конструкций – на 15%, а также началась работа по замене инженерных сетей.

По мнению директора департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрея Бойкова, исключать вариант, что проект гостиницы будет «зарублен» Смольным, не приходится, но, скорее всего, найдется другое решение. «Озможно, в концепции проекта будет пересмотрен и изменен ряд нюансов, которые не нравятся городу. текущем состоянии здание может быть оценено примерно в 4-5 тыс. USD за 1 кв. м. Размер инвестиций в реконструкцию может составить около 2,5-3 тыс. USD также за метр», – полагает эксперт.

## опрос

# Догнать и перегнать Азию

В канун Дня строителя «Строительный Еженедельник» обратился к читателям с вопросом: почему в нашей стране качество строительства ниже, чем в других странах? ➔



**Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена»:**

– Просто в других развитых странах, например в США, Китае, странах Европы, выработана определенная система государственного регулирования в строительной области, где на каждом этапе на всех участников строительства возложена ответственность. Так, на стадии проекта это соответственно главный архитектор и проектировщик, они контролируют соблюдение всех использованных при проектировании технологий и материалов, генподрядчик отвечает за квалификацию рабочих и качество выполняемых ими работ, а также за качество поставляемых на объект материалов, а сам заказчик несет полную ответственность за построенное здание. Хотя нужно отметить, что российские строительные нормы в целом более жесткие, чем, напри-

мер, в Европе. Таким образом, основываясь на международном опыте, очень важно разработать систему, четко регламентирующую обязанности и ответственность всех участников строительства. Только таким образом можно призвать к ответу за последствия некачественного ведения любого из этапов строительного процесса.



**Руслан Костюк, глава представительства Rovaniemi в России:**

– Качество строительства определяется целым рядом факторов, из которых я бы выделил квалификацию персонала, а также уровень организации, контроля и приемки работ. Достаточно часто на стройках в России во главу угла ставится экономическая составляющая, вследствие чего привлекается дешевая и низкоквалифицированная рабочая сила из ближнего

зарубежья. При таком подходе ожидать высокого качества строительства, особенно при отсутствии должного контроля со стороны инженерно-технического персонала (начальников участка, технадзора, на которых тоже часто экономят), не приходится.



**Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»:**

Качество нарабатывается с опытом: чем больше у застройщика реализованных проектов, тем стабильнее и лучше их качественные характеристики. Любые производственные «промахи» можно предусмотреть и избежать их, если компания-застройщик уделяет достаточное внимание качеству своих объектов.

Продолжение на стр. 13

# Стратегия очистки улиц

**Михаил Немировский** / Стратегия-2030 в части развития транспортной инфраструктуры предполагает целый комплекс мер, которые позволят освободить улицы города от транспортных заторов, заявили в Смольном. Проблему пробок город будет решать, развивая метростроение, вводя платные парковки в историческом центре и пересаживая жителей на велосипеды. ➔

На минувшей неделе вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян собрал представителей ведущих городских СМИ, чтобы рассказать о планах администрации по решению проблемы пробок в центре города и транспортной недоступности некоторых периферийных районов. Как напомнил чиновник, основные направления работы Смольного по развитию транспортной инфраструктуры города нашли отражение в одной из 17 госпрограмм Стратегии-2030. Объем финансирования программы составил 797 млрд рублей. Основная финансовая нагрузка в рамках новой программы ляжет на городской бюджет — 552 млрд рублей, еще 245 млрд рублей составят внебюджетные источники. В Смольном надеются, что реализация программы позволит передать до 70% граждан на общественный транспорт, сократить продолжительность поездки до работы на пять минут, а скорость движения в пробках увеличить с 10 до 20 км в час. Для этого будут обновлены подвижные составы метрополитена и наземного городского транспорта. К 2020 году протяженность линий метро планируют увеличить на 25 км.

Ожидается, что приоритет общественному транспорту отдадут по итогам реконструкции Сенной площади. Как поведал и.о. главы КРТИ Анатолий Мишанов,

проект, подготовленный ГУП «Ленгипроинжпроект», уже прошел экспертизу и в ближайшие недели комитет объявит конкурс на выполнение строительно-монтажных работ стоимостью 1,3 млрд рублей. После реконструкции для автомобилистов и общественного транспорта будут предусмотрены по три полосы шириной по 3,5 м. В центре площади появятся остановки трамвая, а существующая зона трамвайных путей будет расширена: между проезжей частью и путями появятся раздельные полосы шириной 6,2 м. Отметим, что Сенная площадь станет одним из первых проектов в рамках утвержденной Смольным программы строительства транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Всего

в городе планируется построить 68 ТПУ. Сейчас КРТИ объявил конкурс на проведение предпроектных работ еще по трем узлам, и к концу года городская администрация получит ясную картину, кто будет строить эти узлы и какова будет структура финансирования.

Дополнительный импульс развитию общественного транспорта придаст создание новых выделенных линий, рассказал Марат Оганесян. В частности, в 2014 году в КРТИ был создан внутренний отраслевой документ, на который чиновники будут ссылаться



Все новые дороги спроектируют с учетом велоинфраструктуры. Такие же требования будут закладываться при разработке ППТ, заявил вице-губернатор Марат Оганесян

при обосновании и проектировании новых выделенных линий. На сегодняшний день в городе действуют восемь таких маршрутов, и в ближайшее время этот список пополнится еще двумя. К 2016 году Смольный намерен создать выделенную автобусную линию от станции метро «Звездная» до аэропорта Пулково, к этому сроку в эксплуатацию должна быть сдана развязка на пересечении Дунайского пр. и Пулковского шоссе, по которой и пройдет маршрут. Сейчас КРТИ уже подготовил предварительный проект по этой линии. Готов предварительный проект и еще одной линии на юге — на Ленинском пр.

Освободить и упорядочить пространство в историческом центре, по словам вице-губернатора, сможет введение платных парковок. Уже 1 сентября на Караванной ул. будет организована демонстрационная зона, которая будет работать до конца года без взимания платы. А уже к началу 2015 года начнется создание первой масштабной зоны платной парковки на участке, ограниченном Литейным пр., Кирочной ул., Лиговским и Невским пр. Стоимость парковки еще не определена, но, по словам вице-губернатора, она будет существенно ниже столичных расценок.

Оптимистично смотрят в Смольном и на самый неоднозначный способ справиться с пробками — развитие велосипедной инфраструктуры. КРТИ уже объявил конкурс на трассировку 16 веломаршрутов в различных частях города. Чтобы обезопасить велосипедистов, власти города будут жестко ограничивать парковку в зонах велосипедных линий и проложат маршруты по второстепенным улицам с низким трафиком. Карту велосипедных дорог власти города обещают представить общественности до конца года.

Полную версию статьи читайте на [asinfo.ru](http://asinfo.ru)



## Строить из газобетона H+N станет еще выгоднее



**Тасия Селедкова, руководитель направления маркетинга и бизнес-развития H+N:**

— Для строителей середина лета — наверное, самая ответственная пора. Профессиональный праздник — повод для подведения итогов и постановки новых целей. И сегодня рынок дает достаточно оснований для уверенности в развитии строительного комплекса в целом и сегмента домостроения с применением газобетона в частности. Как показывает мониторинг рынка, сегодня в Санкт-Петербурге и Ленинградской области все большее распространение получает среднэтажное и малоэтажное строительство. Так, во II квартале нынешнего года из газобетона строилась почти треть всех коттеджей в регионе (26%) и более трех четвертей (79%) таунхаусов. Формированию и дальнейшему укреплению тренда к использованию автоклавного газобетона

способствуют, прежде всего, его технические качества, простота применения и меньшая стоимость по сравнению с традиционными стеновыми материалами — кирпичом и деревом. Кроме того, применение автоклавного газобетона позволяет значительно сократить сроки строительства. Для строителей это означает возможность выполнить больше проектов за один сезон и увеличить свою прибыль. Дальнейшее развитие малоэтажного домостроения, в том числе индивидуального жилищного строительства, в России заявлено на федеральном уровне как одно из стратегических направлений для обеспечения граждан доступным жильем. Идея получила законодательное подтверждение, и, по оценке аналитиков, в ближайшей перспективе стоит ожидать еще

более динамичного роста сегмента средне- и малоэтажного строительства. Российское подразделение международной группы H+N International A/S, производитель газобетона на Северо-Западе с долей охвата рынка порядка 30%, в русле заявленной миссии компании «Предлагать не просто продукт, а комплексное решение» стремится максимально оперативно и полно отвечать на вызовы рынка. Номенклатура нашей продукции не ограничивается собственно блоками из ячеистого бетона, стеновыми и перегородочными. Мы предлагаем также U-блоки различной плотности, армированные газобетонные перемычки, клей H+N LimFix на полиуретановой основе, позволяющий избежать образования мостиков холода и существенно упрощающий кладку стен из газобетона. Кроме того, в линейке продукции компании — необходимый набор строительных инструментов. Развитие сегмента малоэтажного домостроения в Санкт-Петербурге и особенно в Ленинградской области для российского подразделения H+N имеет принципиальное значение: именно он потребляет большую часть

производимого газобетона. И сегодня, в канун Дня строителя, мы рады представить вниманию профессионального сообщества новую программу лояльности для игроков сегмента средне- и малоэтажного домостроения — строительных бригад, которые уже сегодня оказывают существенное влияние на состояние дел в данном сегменте, и это влияние, по нашему мнению, в ближайшие годы будет только усиливаться. Участники программы лояльности получат не только специальные условия сотруд-

ничества и бонусы, но также всестороннюю техническую поддержку. Ориентируясь на долгосрочное взаимовыгодное сотрудничество, мы предлагаем строительным бригадам широкий спектр возможностей для развития их бизнеса. Речь идет об улучшении имиджа наших партнеров, получении аккредитации и рекомендации от ведущего производителя стеновых материалов в СЗФО, получении доступа к новым заказчикам и программам, размещении фотографий и референций на сайте H+N.

Мы рады ответить на любые вопросы по программе лояльности для строительных бригад. Дополнительная информация о преимуществах и условиях участия будет размещена на сайте [hplush.ru](http://hplush.ru).

**Коллеги! Партнеры! Друзья! Позвольте от души поздравить всех с нашим общим профессиональным праздником и пожелать новых достижений, в которых вы готовы оказать вам всестороннюю поддержку.**



# Театр Пугачевой не хочет сдаваться

**Максим Еланский** / Корпорация PMI намерена продолжить борьбу за реализацию в Петербурге почти «зарубленного» чиновниками Смольного проекта Театра песни Аллы Пугачевой. Инвесторы надеются договориться о строительстве концертного комплекса с властями города полюбовно, без перехода к судебным тяжбам. ➔

Российская медиакорпорация PMI не будет отказываться от строительства в Петербурге Театра песни Аллы Пугачевой. Компания, несмотря на отсутствие разрешения на строительство от Смольного, намерена следовать постановлению российского правительства о возведении концертного комплекса и продолжить работу над дальнейшей реализацией проекта.

Пока так и не начатое строительство Театра песни Аллы Пугачевой на Морской наб. Васильевского острова последние полгода преследует череда неприятностей. В январе по заявлению депутата ЗакСа Алексея Ковалева Куйбышевский районный суд Петербурга признал, что участок, выделенный под строительство концертного комплекса, по Генплану частично относится к территории, отведенной под возведение автомагистрали. В начале июля на совещании в Комитете по строительству обсуждалась возможная отмена постановления правительства, на основании которого данный участок земли на Васильевском острове с 2011 года находится в аренде у ООО «Театр песни Аллы Пугачевой».

По мнению генерального директора корпорации PMI Евгения Финкельштейна, собравшего на прошлой неделе специальную пресс-конференцию, все последние торможения развития проекта стоимостью в 400 млн USD являются «одной сплошной большой глупостью». Причем само январское судебное решение, считает он,



Глава PMI Евгений Финкельштейн надеется, что театр Пугачевой все же будет построен

было вынесено некорректно, так как были не полностью исследованы обстоятельства дела. В частности, сообщил господин Финкельштейн, Генплан на данной территории не предполагает привязки дороги к конкретным координатам. При этом сам он (Генплан) уточняется проектом планировки территории, который не принят с 2008 года.

Глава холдинга подчеркивает, что «Театр песни Аллы Пугачевой» – только проектное название концертного комплекса. На его площадке вместимостью до 12 тыс. зрителей будет выступать не только она, но в первую очередь приглашенные звезды мирового масштаба.

«В настоящее время мы наблюдаем в Петербурге дефицит современных кон-

цертных залов. Новая концертная площадка позволила бы улучшить качество звука, снизить стоимость билетов, привлечь в город дополнительных туристов, но сейчас создается впечатление, что городу это стало не нужно», – делает выводы господин Финкельштейн.

Правда, глава PMI надеется решить все вопросы с городскими чиновниками полюбовно, не доводя дело до судебных тяжб. «В проект мы уже вложили 250 млн рублей, исправно платили аренду КУГИ и при расторжении контракта, конечно же, могли бы в судебном порядке возвратить часть затраченных средств. Но нам бы не хотелось доводить ситуацию до такой черты. Хочется верить, что все затруднения последних месяцев будут решены властями города», – добавил бизнесмен.

Между тем в вышедшем через некоторое время официальном заявлении Комитета по строительству было подчеркнуто, что реализовать проект театра Пугачевой невозможно, так как инвестор не попытался скорректировать проект под градостроительные нормативы.

Также чуть позже врио губернатора Георгий Полтавченко отменил представителям СМИ, что если предложения по использованию земельного участка под строительство театра Аллы Пугачевой не будут «более конкретными», то проект может быть закрыт. Однако в настоящее время, подчеркнул он, пока никакого решения о возможном будущем проекта не принято.

## FOR TRENT

аренда техники и оборудования

**+7 (812) 448-48-18**  
[www.fortrent.net](http://www.fortrent.net)

### АРЕНДА СТРОИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

 <b>Малая механизация и инструмент</b>	 <b>Генераторы</b>	 <b>Оборудование для обогрева</b>	 <b>Строительная техника</b>
 <b>Подъемное оборудование</b>	 <b>Строительные леса и ограждения</b>	 <b>Опалубочные системы</b>	 <b>Модульные помещения</b>

## SetiCity

DEVELOPMENT

### ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

**ПРИОБРЕТЁМ**

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

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



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

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0104.03-2009-7810212380-С-003 от 29.05.2014

Общество с ограниченной ответственностью «ПСК Винел+»  
Юр. адрес: 195257, Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, 7, корп. 3, оф. 4  
Адрес: 195257, Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, 7, корп. 3, оф. 4  
Тел./факс: +7 (812) 533-27-74, e-mail: pskvinel-plus@mail.ru  
СРО-С-010-28052009 от 28.11.2012

### Основными видами деятельности являются:

- 🚧 выполнение функций генподрядчика;
- 🚧 устройство монолитных и сборных ж/б конструкций и фундаментов;
- 🚧 прокладка наружных и внутренних инженерных сетей;
- 🚧 возведение несущих ж/б и кирпичных конструкций;
- 🚧 возведение металлоконструкций и монтаж технологических трубопроводов;
- 🚧 дорожно-строительные работы;
- 🚧 комплексное благоустройство.

**ООО «ПСК Винел+» имеет собственную строительную технику и высококвалифицированный, обученный персонал.**





## Уважаемые друзья, коллеги, партнеры!

*От имени коллектива ООО «ННЭ»  
и от себя лично поздравляю вас  
с главным профессиональным праздником –  
Днем строителя!*

*Строитель – одна из самых востребованных  
и уважаемых профессий. Возводя здания  
и прокладывая дороги, обустривая тоннели  
и наводя переправы, вы строите комфорт  
и безопасность, достойное будущее миллионов  
жителей России. Строительная отрасль –  
локомотив российской экономики, и от ее  
развития зависит благополучие многих семей.*

*От всей души поздравляю всех российских  
строителей, архитекторов, проектировщиков,  
изыскателей и желаю успешной реализации  
творческих планов, новых объемов,  
а также счастья, здоровья  
и благополучия вашим семьям!*



*Генеральный директор  
ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»,  
Председатель Комитета по безопасности и качеству  
строительства при Координационном совете  
по развитию строительной отрасли СЗФО  
А.И. Орт*



**LSR** ЛСР  
Базовые


[www.lsrbase.ru](http://www.lsrbase.ru)  
(812) 777-77-45

**В ДЕСЯТКУ !!!**

**10%** скидка на щебень фр. 5-20  
с доставкой

Скидка предоставляется с 22.07.2014 по 31.08.2014. Подробная информация на сайте [www.lsrbase.ru](http://www.lsrbase.ru)

# Михаил Демиденко: «Строительный комплекс Петербурга завершил полугодие с достойным результатом»

Председатель Комитета по строительству Петербурга Михаил Демиденко рассказал «Строительному Еженедельнику» об основных итогах работы ведомства за первое полугодие 2014 года, о работе с застройщиками по обеспечению новых объектов социальной инфраструктурой и о том, как город намерен решать проблему обманутых дольщиков. 

**— Михаил Васильевич, с какими итогами строительный рынок Петербурга подошел к окончанию первого полугодия?**

— В этом году мы сохраняем высокие темпы строительства жилья. За шесть месяцев 2014 года в Петербурге уже введено в эксплуатацию 733 жилых дома на 24 903 квартиры общей площадью 1 411 218 кв. м, в том числе построено 80 новых домов на 24 221 квартиру общей площадью 1 281 342,1 кв. м; три дома на 32 квартиры общей площадью 2990,6 кв. м были реконструированы; введены в эксплуатацию 650 объектов индивидуального строительства на 650 квартир общей площадью 126 885,2 кв. м.

Ввод жилья в сравнении с предыдущими тремя годами увеличился практически в 1,5 раза (в 2012 году за аналогичный период было сдано в эксплуатацию 541 429,7 кв. м, а в 2013 — 947 543,9 кв. м). Таким образом, это достойный результат работы строительного комплекса города.

**— Что город делает для того, чтобы ускорить проблему обманутых дольщиков в Петербурге?**

— Вы затронули, наверное, самый социально напряженный вопрос. На данный момент в сформированный комитетом список проблемных объектов жилищного строительства на территории Петербурга включено 30 адресов. За шесть месяцев 2014 года введено в эксплуатацию девять проблемных домов общей площадью 84 735 кв. м, что решило жилищный вопрос для владельцев 1143 квартир.

Из обращений граждан, поступивших в комитет в первом полугодии, значительное количество писем посвящены вопросам строительства проблемных объектов. Мы оперативно реагируем на все обращения граждан. Например, некоторые обращения послужили основанием для проведения Комитетом по строительству внеплановых проверок деятельности отдельных застройщиков.

Также стараемся максимально информировать граждан о рисках приобретения недвижимости у компаний, не работающих по 214-ФЗ. Регулярно сотрудники нашего ведомства принимают участие в профильных выставках и мероприятиях, на которых граждане могут задать вопросы специалистам Управления контроля и надзора в области долевого строительства по конкретным объектам и договорам. Мы настоятельно рекомендуем гражданам, перед тем как выбрать компанию и заключить договор о покупке квартиры, лично проконсультироваться со специалистами Управления контроля и надзора в области долевого строительства.

Недавно специалисты Комитета по строительству подготовили обновление мобильного приложения «Дольщику: полезные советы», выпущенного в 2013 году. В новой версии мы учли пожелания и замечания пользователей и актуализировали все данные. Владельцам мобильных устройств на базе Android обновление уже доступно, а сейчас приложение проходит согласование в технической службе Apple.

Вместе с тем совместно со Службой госстройнадзора и экспертизы Санкт-



Петербурга под личным контролем вице-губернатора Марата Оганесяна мы запустили социальную рекламу, направленную на повышение правовой грамотности граждан. На улицах города использованы различные рекламные конструкции, размещены стикеры в подвижном составе метро, также запущена голосовая реклама в метро, видеоролики транслируются в городском общественном транспорте. Сообщения на плакатах призывают граждан проверять разрешительную документацию у строительных компаний, где они собираются приобрести жилье. Яркие цветные решения и дизайн в стиле «Окна РОСТА» Маяковского привлекают внимание, а простые четверостишия призывают граждан быть бдительными. Надеюсь, что все проводимые нами мероприятия и информационные кампании способствуют существенному сокращению количества обманутых дольщиков, тем самым значительно повысится правовая грамотность населения в области долевого строительства, и в ближайшие годы исчезнет необходимость составлять реестр обманутых дольщиков.

**— Некоторые застройщики недовольны предложенной городом схемой взаимодействия по обеспечению новых объектов социальной инфраструктурой. Есть ли планы по модернизации этого взаимодействия, или город все устраивает?**

— Городской бюджет не может полностью покрыть необходимость в социально значимых объектах. Многие девелоперы откликнулись на идею строительства социальной инфраструктуры с привлечением средств инвесторов. Уже четко налажена схема взаимодействия городских властей с застройщиками. Для строительных компаний, которые готовы компенсировать нагрузку, растущую пропорциональ-

но вводимому количеству квадратных метров жилья, правительство Петербурга выделило специальный банковский счет. Пожертвования поступают в бюджет Санкт-Петербурга и несут исключительно добровольный характер. Так, инвесторы уже перечислили на этот счет порядка 900 млн рублей на строительство объектов социального назначения.

На данный момент 11 объектов находятся в стадии завершения строительного-монтажных работ, а четыре объекта планируются к вводу до конца 2014 года. К вводу в 2014-2015 годах планируется 21 социальный объект, а именно 14 детских садов общей вместимостью 2160 мест семь общеобразовательных школ общей вместимостью 6300 учеников. Пять объектов уже безвозмездно передаются на баланс города, еще 16 планируются к выкупу в собственность Петербурга. Строительство этих объектов позволит покрыть дефицит в школьных и дошкольных местах.

Однако мы должны учитывать динамику потребностей петербуржцев, соответствие и возможности их удовлетворения как в текущий момент, так и на перспективу. В перспективных планах развития города в соответствии с Генеральным планом Петербурга в ближайшем будущем 33 территории готовятся к комплексному освоению. Общий объем жилищного строительства составит почти 20 млн кв. м. Это колоссальные цифры, требующие взвешенного подхода и постоянного контроля. Так, Комитет по строительству совместно с основными инвесторами и застройщиками микрорайона Парнас реализует план мероприятий по обеспечению его необходимой социальной инфраструктурой. В рамках комплексного освоения территории в общей сложности предусмотрено введение в эксплуатацию 14 детских садов, 11 школ, поликлиники для детей и поли-

клиники для взрослых. Хочу отметить, что инвесторы ведут строительство социальной инфраструктуры в ЖК «Северная долина» за свой счет. В рамках соответствующей «дорожной карты» после завершения строительства объектов запланирован их выкуп за счет бюджета. Кроме того, с рядом компаний ведутся переговоры о безвозмездной передаче социальных объектов на баланс города.

Комитет по строительству проводит постоянную работу с застройщиками-инвесторами, оперативно решая возникающие вопросы. Проводятся совещания, способствующие оперативному решению вопросов, которые возникают у застройщиков по проектированию и строительству социальных объектов и последующей передаче их на баланс Петербурга. Параллельно идет проектирование и строительство социальных объектов, заказчиком которых выступает Комитет по строительству.

**— Помимо представителей бизнеса комитет плотно работает и с горожанами. С какими вопросами жители города чаще всего обращаются в комитет?**

— Ежедневно в Комитет по строительству приходят десятки писем от граждан. Можно сказать, что каждые пять минут работники комитета либо отправляют письма, либо разъясняют и отвечают на вопросы. В год строительным ведомством обрабатываются примерно 25 тыс. писем от граждан.

Но лишь немногие петербуржцы решаются лично обратиться в комитет по волнующим их вопросам. Поэтому с января мы публикуем ответы на наиболее часто поступающие запросы на странице Комитета по строительству на официальном интернет-портале Администрации Санкт-Петербурга. Вопросы в основном связаны с градостроительной ситуацией. Большой интерес жители города проявляют к проблемным объектам, возводимым с привлечением средств участников долевого строительства. На втором месте после жилищного стоит вопрос по сносу гаражей — порядка 500 обращений граждан поступило за прошедшие полгода. Часто обращаются за уточнением адресов снесенных гаражей, по которым комитет осуществляет компенсационные выплаты. За прошедшие шесть месяцев компенсацию получили 1130 граждан на общую сумму 35,5 млн рублей. Для повышения качества и результативности рассмотрения обращений граждан промежуточные ответы на обращения поставлены на дополнительный контроль. А неполные, формальные ответы и письма, содержащие трудные для восприятия граждан формулировки, возвращаются на доработку исполнителям.

цифра

в 1,5 раза

за последние три года увеличился ввод жилья в Петербурге

# РАД предложит «малоэтажку»

**Михаил Немировский** / До конца года РАД выведет на торги 158 га земли в Ломоносовском районе Ленобласти начальной стоимостью 800 млн рублей. Будущий собственник пятна сможет построить на границе города и области более 270 тыс. кв. м малоэтажного жилья. ➔

До конца 2014 года на продажу выставят четыре смежных земельных участка под строительство малоэтажного жилого комплекса (не выше четырех этажей). Общая площадь участков под жилье – 158 га (52, 56, 30 и 20 га). Начальная цена лота – 800 млн рублей. Участки расположены близ д. Ильино Ломоносовского района Ленобласти. Как рассказали в пресс-службе аукционного дома, участки полностью готовы к застройке – обеспечены технические условия для подключения к инженерным сетям (водо-, газо- и электроснабжению), телефонным сетям. Разработана и утверждена документация по планировке и межеванию территории.

Согласно градостроительной документации, на территории в рамках проекта комплексного освоения возможно размещение более 2 тыс. объектов жилой застройки, предназначенных для проживания более 7 тыс. человек. На этой территории будущий инвестор сможет построить 271 тыс. кв. м малоэтажного жилья. Кроме того, согласно ППТ, на территории предусмотрено размещение объектов социального и культурно-бытового назначения: школы, детского сада, спортивного комплекса, торгового центра и других. «Для обеспечения удобства доступа к будущему жилому массиву ведется проектирование дополнительной подъездной дороги», – добавили в РАД.

Эксперты отмечают неудачное месторасположение участков и признают, что конкурентоспособный проект реализовать

здесь будет трудно. «Проект на этом участке пытаются реализовать уже много лет, но дело не движется. Локация не слишком удачная», – говорит эксперт Коллегии профессиональных девелоперов Марина Агеева. По ее словам, на этом направлении, но в более привлекательных местах уже реализуются или готовы к запуску несколько крупных жилых проектов. Это «Новоселье» – 500 га, из которых 237 – под жилую застройку на 1,5 млн кв. м. В I квартале

конкурировать. Также рядом с участком нет крупных населенных пунктов с развитой коммерческой и социальной инфраструктурой, добавил руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. Эксперт отметил, что участок достаточно большой, а формат жилья не соответствует тому, в котором работают большинство крупных городских девелоперов, что существенно ограничивает круг потенциальных покупателей.

## На участке возможно размещение более 2 тыс. объектов – это 271 тыс. кв. м малоэтажного жилья

2015 года УК «Теорема» планирует открыть продажи квартир в проекте «Новые кварталы Петергофа» с объемом строительства 100 тыс. кв. м. В III квартале 2015 года компания «КВС» начнет реализацию проекта на 463 тыс. кв. м в Стрельне на площади в 84 га. Ильино расположено далеко от маршрутов общественного транспорта, социальная инфраструктура отсутствует, рабочих мест поблизости нет. «Думаю, что для 800 млн можно найти более выгодный способ размещения», – констатировала госпожа Агеева.

Участок расположен дальше от КАД и сложившейся городской застройки, чем большинство заявленных и реализуемых проектов КОТ, с которыми ему придется

Плюсом участка является высокая готовность проекта к старту продаж, заметила директор по маркетингу компании «ПетроСтиль» Елена Карасева. «Местоположение отлично подходит для жилья сегмента верхний эконо и нижний комфорт. Территориальная удаленность в этом случае вполне допустима», – говорит эксперт. – Сейчас предложение на загородном рынке очень велико, есть ряд профессиональных девелоперов с многолетним опытом и портфелем успешных проектов, и в большинстве своем они стратегически не готовы стартовать с такими крупными проектами в текущей ситуации неопределенности».

### МНЕНИЕ



**Екатерина Бармашова,**  
ведущий аналитик  
АН «Итака»:

➔ Вблизи рассматриваемого населенного пункта сегодня активно предлагаются к продаже проекты с земельными участками под самостоятельную застройку. Сокули, Дятлици и Оржицы – только в непосредственной близости с этими населенными пунктами расположено не менее 10 подобных проектов. Там формируется «пояс» недорогих новых дач. Основной проблемой проекта может стать создание комфортной для проживания среды, а именно обеспечение полноценной социальной инфраструктуры, которой данная территория на сегодняшний день не имеет вовсе. Для крупного малоэтажного проекта локация весьма удаленная. Полагаю, цены на продукт должны быть зафиксированы на уровне 40-45 тыс. рублей/кв. м на старте продаж.

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "НА ГРЕВЕЦКОЙ"

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

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

**БФА**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ

**611 0550**

*Элегантно и достойно*

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

# С Днем строителя!

## Уважаемые работники строительной отрасли!



Сердечно поздравляю вас с профессиональным праздником! Благодаря вашей работе, труду ваших предшественников Санкт-Петербург заслуженно считается одним из самых красивых городов в мире.

В настоящее время в Северной столице работают сотни строительных компаний, тысячи подрядных организаций, архитектурные и реставрационные бюро, производители материалов. Все они вносят свою лепту в развитие строительной отрасли города и других регионов страны. Приоритетом для города остаются строительство объектов здравоохранения, образования, спортивной инфраструктуры, современного жилья, дорог, промышленных предприятий, которые способствуют укреплению экономики и повышению качества жизни петербуржцев. Сегодня полным ходом идет строительство центрального участка Западного скоростного диаметра, футбольного стадиона на Крестовском острове, новых станций метро, транспортного обхода центра города. Ведется проектирование моста через остров Серный. Только за первое полугодие петербургские строители сдали около полутора миллионов квадратных метров жилья. Петербургский строительный комплекс сегодня один из самых крупных, эффективных и динамично развивающихся в нашей стране. И в этом огромная заслуга всех строителей Северной столицы.

Желаю петербургским строителям здоровья, благополучия и новых трудовых свершений!

*Временно исполняющий обязанности губернатора Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко*

## Дорогие друзья!



От всей души поздравляю с Днем строителя всех представителей самой мирной и созидательной профессии, чьи руки сохраняют облик старого Санкт-Петербурга и создают новый.

Сегодня более 200 тысяч человек работает в строительном комплексе Санкт-Петербурга. Все вместе мы трудимся на благо нашего города, делая его лучше, красивее и комфортнее для проживания.

Благодаря слаженной работе строителей Петербург преобразуется с каждым днем. В городе проектируются, реконструируются и строятся необходимые жителям детские сады и школы, поликлиники, спортивные сооружения, объекты культуры, жилые дома. Комитет по строительству стремится к совершенствованию строительных технологий и внедрению высоких стандартов строительства, учитывая опыт отечественных и зарубежных специалистов. Отлично, что это стремление поддерживают и ведущие строительные компании, осознавая свою исключительную роль в развитии одного из самых красивых городов на нашей планете.

А от всей души благодарю всех своих коллег-строителей за плодотворное сотрудничество и желаю прежде всего крепкого здоровья, счастья, энергии и благополучия на долгие годы!

*Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко*

## Уважаемые коллеги!



От имени Комитета по градостроительству и архитектуре примите искренние поздравления с профессиональным праздником – Днем строителя!

Именно благодаря строителям, которые вносят бесценный вклад в формирование современного городского облика, воплощая в жизнь задумки архитекторов и проектировщиков и реализуя новые масштабные проекты, необходимость которых продиктована временем, Санкт-Петербург уже более 300 лет растет и развивается как мегаполис мирового уровня. Позвольте выразить глубочайшую признательность за ваш высокий профессионализм, опыт, ответственность, добросовестное отношение к своему делу, стремление всегда двигаться вперед и в то же время за любовь к родному городу, за уважение к его градостроительным традициям и уникальному архитектурному наследию.

В этот праздничный день желаю всем, кто трудится в строительной отрасли, крепкого здоровья, силы духа, счастья и благополучия в семьях, всегда быть на шаг впереди и устанавливать самую высокую планку качества в столь важном деле на благо Северной столицы!

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

## Уважаемые коллеги!



От всего коллектива Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга примите наши искренние поздравления с Днем строителя! Желаем вам новых интересных проектов, успешного развития бизнеса, личного профессионального роста, здоровья и семейного счастья! Пусть результаты вашего труда будут всегда востребованы, надежны и долговечны!

*Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Л.В. Кулаков*

## Уважаемые коллеги!



Поздравляю вас с наступающим Днем строителя!

Строительство в Санкт-Петербурге сегодня – это одна из важнейших отраслей экономики города. В сфере строительства заняты сотни тысяч петербуржцев, налоговые поступления от предприятий отрасли являются существенным вкладом в доходную часть городского бюджета. Выполняя важные экономические функции, строители одновременно создают комфортную городскую среду, которая подразумевает наличие жилья, социальной и транспортной инфраструктуры, мест для приложения труда и досуга, рекреационных зон. Формирование такой среды – общая задача строителей и городских властей. Мы вместе пришли к этому пониманию и вместе движемся в одном направлении.

Строительная отрасль динамично развивается, ежегодно перед строителями ставятся все более и более серьезные задачи, с которыми они успешно справляются. Достигнув стабильных количественных показателей, петербургские строители в условиях растущих требований времени конкурируют между собой путем внедрения новых технологий, оптимизации бизнес-процессов, разработки новых архитектурных решений. Это, безусловно, положительная тенденция, которая в конечном итоге работает на благо нашего города и его жителей.

Поздравляю всех петербургских строителей с профессиональным праздником, благодарю за совместную работу и сотрудничество, желаю успехов в труде и новых достижений!

*С уважением, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций М.М. Озанесян*

## Уважаемые коллеги!



От имени Национального объединения строителей и от себя лично поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Во все времена профессия строителя пользовалась в нашей стране безусловным уважением и была одной из самых востребованных. Благодаря вашему самоотверженному труду в России сегодня вырастают суперсовременные жилые здания, промышленные предприятия и объекты инфраструктуры, все то, что необходимо для обеспечения комфортной и благоустроенной жизни граждан.

Вклад отечественной строительной индустрии в модернизацию страны невозможно переоценить. Сделано на этом пути уже очень много, но еще больше предстоит сделать. Задачи, которые стоят сегодня перед отраслью, требуют полной отдачи, ведь нам нужно превратить строительную индустрию в один из инновационных флагманов Родины, существенно нарастить объемы вводимого в эксплуатацию жилья и воплотить в жизнь ряд масштабных инфраструктурных проектов. Без слаженного труда сотен тысяч специалистов – архитекторов, проектировщиков, строителей, работников промышленности – это невозможно.

НОСТРОЙ со своей стороны будет делать все необходимое, в том числе в законодательной сфере, для улучшения условий деятельности строителей. Я уверен, что наш совместный труд позволит реализовать в России самые смелые проекты!

Еще раз поздравляю вас с праздником и от всей души желаю крепкого здоровья, счастья, благополучия и успехов!

*Президент Национального объединения строителей Н.Г. Кутынин*

## Уважаемые коллеги!



От имени Комитета по развитию транспортной инфраструктуры и от себя лично примите самые искренние поздравления с профессиональным праздником – Днем строителя!

Во все времена профессия строителя пользовалась почетом и уважением. Ваша работа всегда была и будет востребована и никогда не потеряет своей значимости.

Сегодня наш город переживает настоящий строительный бум – идет полным ходом строительство объектов транспортной, промышленной и энергетической инфраструктуры.

Благодаря вашему профессионализму Санкт-Петербург продолжает жить и расти: возводятся новые микрорайоны, промышленные предприятия, строятся детские сады, школы и больницы. За каждым возведенным или отремонтированным зданием стоит слаженный труд сотен людей, которые вкладывают в него все силы, энергию и душу.

Строительство объединяет людей самых разных профессий – проектировщиков, дорожников, а также тех, кто занимается благоустройством города. От вашего неуставного труда во многом зависит жизнедеятельность города, трудовой ритм Санкт-Петербурга и качество жизни горожан.

Мы с вами хорошо понимаем всю ответственность перед Санкт-Петербургом и его жителями. Поэтому в этот день от всей души хочу пожелать вам долгой и плодотворной работы на благо нашего города, успехов в вашем незаменимом и созидательном труде, а также новых интересных идей и профессиональных решений.

*Исполняющий обязанности председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга А.В. Мишанов*



Президент второй в России по численности саморегулируемой организации СРО НП «Строительный ресурс» Виктор Валентинович Кривошук

## УВАЖАЕМЫЕ СТРОИТЕЛИ, ПАРТНЕРЫ, ДРУЗЬЯ! ОТ ИМЕНИ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС» И ОТ СЕБЯ ЛИЧНО ПОЗДРАВЛЯЮ ВАС С ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ!

*Профессия строителя является одной из самых важных для будущего России. Именно вы создаете памятники архитектуры и грандиозные по масштабу инженерно-технические сооружения, условия для безопасной, благоустроенной и комфортной жизни людей. От всей души желаю вам уверенности в собственных силах, профессиональных успехов, здоровья, мира, благополучия! Наше партнерство всегда готово оказать вам поддержку в самых смелых ваших начинаниях!*

С праздником.

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!





УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ —  
РАБОТНИКИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ!

## ПРИМИТЕ ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ С ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ – ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Труд работников нашей отрасли по праву называют основой благополучия страны. От его результатов напрямую зависит качество жизни миллионов людей.

С каждым годом строительный комплекс России растет, профессионализм специалистов совершенствуется, копятся знания и понимание того, как сделать строительный процесс еще более эффективным.

Традиционно накануне нашего профессионального праздника принято говорить об итогах. Прошедший год для «Группы ЛСР» был, несомненно, успешным и плодотворным. По-прежнему, мы уверенно держимся на верхних позициях рейтингов крупнейших строителей России.

В этом году нам есть чем гордиться: мы совершили крупные сделки, за счет которых значительно увеличили земельный банк «Группы ЛСР» и начали реализацию знаковых девелоперских проектов в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге. Наша компания первая в России выпустила уникальный стеновой строительный материал - фасадный клинкер. Мы, по-прежнему, показываем рекордные продажи и увеличиваем производственные мощности наших предприятий.

Вот уже более 20 лет многотысячный коллектив «Группы ЛСР» ежедневным упорным трудом вносит существенный вклад в развитие строительной отрасли нашей страны, внедряя новые технологии, находя интересные архитектурные и функциональные решения для возведения недвижимости. Наша компания всегда готова к росту бизнеса и новым инвестиционным возможностям.

Пусть все, что создано нами,  
простоит многие века на благо Отечества!

Пусть профессионализм и ответственность,  
увлеченность выбранным делом год от года помогают  
нашей стране становиться прекраснее!

Генеральный директор,  
председатель Правления  
«Группы ЛСР»

**А. И. ВАХМИСТРОВ**

Санкт-Петербургский Союз строительных компаний  
**«Союзпетрострой»**



Уважаемые коллеги!  
Дорогие друзья!

Позвольте от всей души поздравить вас  
с нашим профессиональным праздником –  
**Днем строителя.**

Строители с самых ранних веков человеческой истории  
выполняли миссию мирозидания, а в нашем городе  
с самого начала, по замыслу Петра Великого,  
им была отведена особая роль.

Деятельность нашего Союза направлена на активную  
поддержку входящих в него компаний,  
совершенствование строительного комплекса  
Санкт-Петербурга.

Желаем удачи во всех делах, воплощения всех планов,  
надежд и новых успехов в нелегком, но таком нужном  
деле – строительстве!

Вместе мы – крепость.

И, мы уверены, эта крепость выстоит.

Президент Санкт-Петербургского Союза  
строительных компаний,  
Заслуженный строитель РФ

В.М. Гольман

Вице-президент,  
директор Санкт-Петербургского Союза  
строительных компаний, д.э.н., проф.,  
Заслуженный экономист РФ

А.М. Каплан

Строители Санкт-Петербурга, объединяйтесь!

**Вместе мы можем больше!**

«Союзпетрострой» активно взаимодействует с различными  
ветвями государственных структур на разных уровнях,  
в том числе с Правительством и Законодательным Собранием  
Санкт-Петербурга, Министерством строительства и ЖКХ РФ.

**ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ СОЮЗА:**

- Представление и защита интересов членов Союза в органах власти Санкт-Петербурга, Ленинградской области и Российской Федерации
- Подбор надежных подрядчиков для выполнения строительных и проектных работ, поставщиков материалов и оборудования
- Содействие в установлении производственных связей между членами Союза, издание справочника «Союзпетрострой», организация конференций, семинаров, презентаций, распространение информации о деятельности компаний, входящих в Союз
- Аналитические исследования и информирование членов Союза о состоянии и развитии инвестиционно-строительной сферы, инвестиционных проектах, строящихся и реконструируемых объектах
- Поддержка компаний малого и среднего бизнеса
- Продвижение инноваций в сфере строительства и промышленности строительных материалов

**«Союзпетрострой» открыт  
для вступления новых компаний**

191015, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 52  
тел. (812) 275-46-69, факс (812) 273-52-43  
e-mail: prsouz@sp.ru www.souz.conon.ru

*Дорогие друзья  
и коллеги!*

Примите поздравления  
с профессиональным праздником –  
**Днем строителя!**

Ваш труд почетен и ответственен, а его результаты всегда  
на виду. Благодаря вам возводятся новые кварталы  
и уникальные здания. Вам признательны тысячи семей,  
улучшивших свои условия жизни. Вы делаете людей  
счастливыми, поэтому быть причастным к столь  
благородной профессии – большая честь и ответственность.  
Желаем вам новых успешных проектов, надежных партнеров  
и профессиональных достижений! Удачи во всем.  
Процветания и здоровья вам и вашим семьям!

С наилучшими пожеланиями,  
генеральный директор  
В.И. Ирха и коллектив  
ООО «Строительная компания - 4»



ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ГЕОИЗОЛ**

- ◆ **Комплексные услуги в сфере проектирования и строительства подземных сооружений**
- ◆ **Устройство всех видов фундаментов**
- ◆ **Транспортное строительство**
- ◆ **Геотехнические и гидротехнические работы**
- ◆ **Комплекс работ по гидроизоляции**
- ◆ **Работы по реставрации и реконструкции объектов**
- ◆ **Экспертное обследование и инструментальная диагностика конструкций**
- ◆ **Производство анкерных систем GEOIZOL-MP**

**С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!**

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

тел. (812) 337-53-13

Сертификат 01-И-№ 1033-1 от 29.12.2010 г.,  
№ 0050.02-2010-7811077889-И-031 от 22.02.2011 г.,  
№ 0089.02-2009-7811077889-С-003 от 28.04.2011 г.

Реклама

Продолжение. Начало на стр. 4



**Елена Валуева,**  
директор по  
маркетингу  
компании  
Mirland  
Development  
Corporation:

– Я бы не сказала, что наше качество ниже. Бывает, что строители не укладываются в сроки, работы «гонят», что сказывается на качестве отделки зданий. Бывает, что используются морально устаревшие отделочные материалы (особенно в массовом недорогом жилье). А так в каждой стране по-разному; и в других странах есть некачественные объекты, и в нашей стране есть замечательные примеры.



**Евгений Каур,**  
управляющий  
директор LCMC:

– Если все службы подрядчика и заказчика работают на совесть, качество будет высоким. В России каждая компания сама себе контроллер, и если качество объекта будет низким, то девелопер прежде всего рискует своей репутацией.

Чтобы все работало на совесть, в частности используются механизмы fee-development, которые позволяют управлять проектами строительства. По этой схеме компания не является собственником возводимого объекта, а занимается чистым девелопментом, без функций инвестиций. То есть контроль качества строительства объекта не будет в руках у застройщика, поиском и заключением договоров с подрядчиками также будет заниматься не девелопер, что в итоге должно положительным образом ска-

заться на качестве проекта в целом, сократить коррупцию, откаты и другие деструктивные факторы в этой сфере. В любом случае девелопер, нацеленный на реализацию качественного проекта, реализует его.



**Илья Тюкин,**  
директор  
ГК «Арт-фасад»:

– У нас отсутствует система управления строительством. В российских реалиях понятие службы заказчика, которое было в советской школе строительства, по сути, девальвировано. Сегодня это чаще искусственное образование, в одной цепи с технадзором и генеральным подрядом, что нарушает всю логику системы управления строительством. Прозападный аналог заказчика – независимый project management – на нашем рынке также не внедрен. Более того, большинство компаний являются девелоперами замкнутого цикла, где заказчик, технадзор и подрядчик – это одно лицо. В результате нет независимых центров ответственности, мотивирующих друг друга на качество. К тому же непонятно, кто кого контролирует. Корень еще двух проблем кроется в особенностях нашего менталитета. Во-первых, это ставший привычным для любой отрасли выбор подрядчиков и партнеров по принципу наличия родственных или дружественных связей. Во-вторых, в нашей бизнес-культуре заложена убежденность в виновности подрядчика авансом: считается, что он обязательно хочет обмануть заказчика работ. Недобросовестные же исполнители, дискредитирующие любую профессию строительной отрасли, это недоверие только усиливают. И еще одна сложность – низкое качество образования и персонала.



**Сергей Бажитов,**  
исполнительный  
директор торго-  
вой компании  
«Ленстроймате-  
риалы», управ-  
ляющей компа-  
нии и поставщи-  
ка продукции ОАО «Павловский  
завод»:

– Общие проблемы строительной отрасли, влияющие на качество, не изменились за последние десятилетия: нехватка квалифицированных кадров, недостаточная механизация строительных площадок, слабость менеджмента, бюрократия. Пути повышения качества, разумеется, есть, и они состоят в последовательном и грамотном распутывании всех гордиевых узлов: повышении профессионализма персонала всех уровней и совершенствовании технической платформы строительства с привлечением инвестиций. Государство и крупные строительные компании должны совместно заботиться о повышении качества в строительстве.



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

– На каждом этапе строительства задействовано огромное количество специалистов разных направлений. В 1990-е годы была развалена система подготовки специализированных кадров. Сегодня мы пожинаем плоды этого процесса: найти квалифицированного работника становится почти невыполнимой задачей, а кадры, как известно, решают все.

Кроме того, российские строительные нормы безнадежно устарели, они не учитывают использование новых материалов,

технологий, что затрудняет планирование реализации инвестиционного проекта. Также в России пока четко не выстроена система контроля, не хватает независимой, объективной экспертизы качества строительства. Эти вопросы лежат в области государственного регулирования.



**Ильдар Кутыев,**  
заместитель  
коммерческого  
директора  
ОАО «ЛСР.  
Железобетон –  
Северо-Запад»:

– Уверенность в том, что качество продукции в России ниже, чем за рубежом, – это по большей части миф. Брак бывает у всех, в том числе и на заводах и стройках Европы. Вопрос только в количестве некачественной продукции и в том, как обеспечить уменьшение доли некондиционных изделий в общем объеме производства.

Пути обеспечения качества вполне очевидны. Во-первых, это неуклонное соблюдение технологии производства строительных материалов и контроль. Во-вторых, контроль качества на всех этапах производства – от приемки сырья до сдачи готовой продукции на склад.

К примеру, в ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» функционирует служба управления качеством. На каждом заводе действует своя собственная лаборатория, специалисты которой осуществляют контроль на всех этапах производства: входной контроль качества сырья, пооперационный и отслеживание качества готовой продукции.

Помимо заводских лабораторий имеется центральная лаборатория, располагающая уникальным оборудованием, которое может выдать заключение не только о прочности, но и о долговечности конструкции.

Продолжение на стр. 15

## Уважаемые коллеги и партнеры!

### ОТ ВСЕЙ ДУШИ ПОЗДРАВЛЯЮ ВАС С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Строитель – мирная и созидаящая профессия. Сегодняшний праздник могут назвать своим и те, чьими руками возводятся дома, прокладываются дороги, создаются промышленные сооружения, и проектировщики, и организаторы строительства, и представители инженерной науки. Желаем вам творческой энергии, реализации новых проектов и достижения профессиональных высот! Пусть результаты вашего труда станут достоянием еще многих последующих поколений!

ООО «НЭПС»  
в лице генерального директора  
В.А. Зозули



### Дорогие друзья и уважаемые коллеги! От имени ОАО «Павловский завод» поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Мы работаем в одной из важнейших отраслей, создавая основу жизни современного общества – дома, жилые, общественные, промышленные здания.

Ежедневно нам приходится решать сотни новых задач и находить точные решения, ведь цена ошибки может быть очень высока.

Но все же мы выбрали этот путь и гордимся им. Не останавливаясь на достигнутом, мы закладываем фундамент будущего сегодня.

В День строителя позвольте пожелать вам реализации всех планов и достижения новых строительных высот!

*Аношко Андрей Валерьевич,*  
генеральный директор  
ОАО «Павловский завод»



### Бюро экспертизы проектов ООО «ЛКФ»

195197, г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная, д. 13, литер Ч

ПРОВОДИТ

- ① НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- ② РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ
- ③ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА



*Дорогие строители!  
Поздравляем вас с профессиональным праздником!*

Тел./факс: (812) 321-63-07; 8-911-903-9288; 8-964-390-3461

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-073-11 от 19.04.2011

ФЭ № 337 от 28.11.2011

# Юрий Груздев: «В Петербурге работать архитектором особо ответственно»

Современные жилые сборные дома при всей лаконичности архитектурных решений иногда выглядят намного приличнее, чем некоторые проекты, выполненные с якобы изыском, убежден Юрий Груздев, генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». ➔

Из своих 65 лет почти 40 он работает в «ЛЕННИИПРОЕКТ», куда пришел сразу по окончании Ленинградского инженерно-строительного института (ЛИСИ, ныне СПбГАСУ).

**– Юрий Павлович, почему в качестве места работы был избран «ЛЕННИИПРОЕКТ»?**

– Наши преподаватели в ЛИСИ в основном были из «ЛЕННИИПРОЕКТ» – из мастерской № 17, так что я получил приглашение прийти сюда, еще будучи студентом, и воспользовался им по окончании института.

**– Вам сложно было начинать работать рядом с очень опытными коллегами – представителями старой школы?**

– В институте есть традиция наставничества, которая сохраняется и по сей день, так что сложностей я не испытывал. Сегодня буквально в каждом подразделении есть люди, которые с доброжелательностью опекают молодежь. Иногда их называют чуть ли не дедушками, бабушками, матерями. Когда попадаешь в такую атмосферу, тем более после производственной практики также в «ЛЕННИИПРОЕКТ», адаптация проходит очень быстро.

**– Преподносила ли вам профессия сюрпризы?**

– Сюрпризов не припомню. А вот сложности бывают. Строительство и проектирование – непростое, достаточно нервное ремесло. Это работа, связанная с необходимостью наличия выдержки, этики, воспитания. Этому учиться надо, что и приходилось постоянно делать. И всегда были рядом наставники, которые вовремя остужали пыл. Экстремизм, если можно так сказать, и сегодня проявляется у молодых специалистов, особенно когда они становятся руководителями либо проектной группы, либо – тем более – подразделения. И надо вовремя либо остановить, либо поправить, чтобы это не привело к сухим, резким отношениям с заказчиками, различными ведомствами.

**– Вы помните свой первый проект?**

– Я помню все проекты, а их было около 80. Даже шифры архивов могу назвать по основным работам, которые мы делали. Первый проект, в котором я принял участие, – здание общежития Высшей школы профсоюзов (ныне Гуманитарный университет профсоюзов). Возглавлял авторский коллектив Николай Николаевич Надежин – это тот преподаватель и наставник, которому я благодарен до сегодняшнего дня.

А вот второй мой проект, уже самостоятельный, а не в составе авторского коллектива, не был реализован. Это детская музыкальная школа в Красносельском районе. Проект прошел Градостроительный совет, началось рабочее проектирование. Но потом возникли изменения в решениях застройки тех кварталов, и школа не была построена.

**– А вообще – как много проектов не состоялось?**

– Возможно, в моей практике работы в институте это какое-то везение, удачное стечение обстоятельств, но практически все проекты были реализованы. Это соци-



альные объекты (школы, детские сады), спортивные сооружения, объекты торговли, медицинские учреждения, причем достаточно крупные. Даже над культовыми зданиями работали.

«ЛЕННИИПРОЕКТ» всегда традиционно проектировал много жилья разных типов, и в конечном счете мне пришлось столкнуться даже со сборным жильем. Я тогда уже руководил мастерской № 2, и нам довелось создавать новую серию – при разработке проекта сотрудничества между Московской и Санкт-Петербургом на базе Домодедовского домостроительного комбината. Вот здесь я вплотную изучил, узнал и ощутил, что такое сборное домостроение.

**– Говорят, в сборном домостроении нет места творчеству?**

– Сегодня сборные дома при всей своей лапидарности в архитектурных решениях выглядят намного приличнее, чем сделанные с якобы изыском и определенной безвкусицей дома с выражением «А я тоже все могу». Если изучить проекты, реализованные за последние пять лет (в частности, объекты Группы ЛСР, и мы участники этого проектного процесса), окажется, что есть на что посмотреть. Например, дома, построенные по новой бесшовной технологии, специалисты воспринимают однозначно как монолитные.

Вообще сборное домостроение родилось именно в «Ленпроекте». Здесь впервые была изобретена методика индустриального домостроения, а в ее рамках – блоксекционный метод. Мы первыми в стране спроектировали 25-этажные сборные дома. К слову, в нашем институте были заложены и основы квартальной застройки.

**– Насколько справедливо, на ваш взгляд, утверждение о том, что надо отказаться от принципов квартальной застройки?**

– Принципы градостроительного освоения уже давно другие. А понятие структуры, инфраструктуры, жилой застройки – традиционно не в величинах или параметрах, а именно в современных возможностях: как их обеспечивать, как их решать. Это и транспорт, и социальные объекты, и другие по назначению здания и сооружения, которые должны обслуживать жилые кварталы. И не только обслуживать, но и делать их легкодоступными и современными.

Градостроительные нормативные требования – это не стандарты неизменных требований, а результат требований. Это стандарт, который существует во многих странах. У каждого свои требования, организационные моменты, которые определяют социальная среда внутри государства

и его экономическое положение. И потому нормативные требования не переписываются, а логично изменяются.

**– Вы назвали историю «ЛЕННИИПРОЕКТ» богатой и многогранной. А какова ваша грань в этой истории?**

– Мне пришлось совершить непростой поступок – возглавить институт, когда возникла такая необходимость. Так сложилось, что по решению прежнего руководства «ЛЕННИИПРОЕКТ» я был первым во многих начинаниях в институте. Например, мне было поручено возглавить первую мастерскую (не только в нашем институте, но и в городе), перешедшую на компьютерное проектирование. Когда институт переходил на новую правовую форму – акционерного общества, мне пришлось участвовать в написании основных документов. Потом «ЛЕННИИПРОЕКТ» принял стандарт ISO-9000. И не хочу быть нескромным, но я был в составе соответствующей рабочей группы.

Много было такой организационной работы, к которой не только я, но и многие другие руководители подразделений привлекались. Спасибо тем, кто это доверил и в той или иной степени готовил к функциям администратора. Кадровый резерв в «ЛЕННИИПРОЕКТ» есть и сегодня.

**– Реализовали ли вы уже проект мечты?**

– Каждый проект – это, в общем-то, и есть мечта. Важно, чтобы она воплотилась, чтобы получить удовлетворение от работы самому и других не оставить раздосадованными. И если заказчики, застройщики и архитектурно-строительное сообщество не высказывают – по крайней мере сегодня – претензий, значит, я что-то делаю пока так, как надо.

**– Архитектурная деятельность в Петербурге более ответственна, чем в других городах? Или, наоборот, она и стены помогают?**

– Петербург традиционно воспринимается архитектурно значимым городом во всем мире. Но, например, когда общаешься с коллегами-архитекторами из других городов, понимаешь, что у них свои сложности и ответственности не меньше.

Это хорошо, что есть такое мнение, что в Петербурге работать архитектором особо ответственно. Пусть оно будет даже усугубляться. Это именно то уважение, то чувство такта, которое присутствует, а это значит, город сохранит свою историю, свою красоту, свою неповторимость.

**– Что вы хотели бы пожелать коллегам в День строителя?**

– Всем участникам строительного процесса и коллегам, их родным и близким – только наилучшие пожелания! Хороших проектов, хороших заказов и хорошей их реализации, здоровья, отличного настроения и успехов!

цифра

более 70

объектов спроектировал Юрий Груздев

Продолжение. Начало на стр. 13



**Евгений Якушин,**  
генеральный директор «УК Система»:

– С точки зрения эксплуатирующей компании, в целом качество строительства везде приблизительно одинаковое. Нужно понимать, что если мы пойдем по любому из путей повышения качества строительства, то это повлечет за собой повышение цен. Нужно ли это строителю? Ответ, на мой взгляд, очевиден. Зададимся другим вопросом: а нужно ли улучшение качества покупателю? Ему так же, как и застройщику, важны сроки сдачи помещения и его цена. В сфере жилищного строительства стоит скорее проблема не качества (если мы говорим об экспертизе объекта), а урегулирования разногласий между покупателем и продавцом.



**Виктор Кривошеонов,**  
президент СРО НП «Строительный ресурс»:

– Качество в строительстве низкое, потому что со стороны саморегулируемых организаций не установлен контроль качества ведения работ, производимых членами СРО. Второй момент в заинтересованности руководителя строительной компании в обеспечении качества – пригнать бригаду иноземных рабочих дешевле, чем искать профессионалов, но это одномоментная экономия. Третий момент связан с разрушенной системой профессионального образования. Где у нас коллеги, бывшие ПТУ, которые готовят каменщиков, штукатуров, сварщиков, арматурщиков? В результате

стройки приходит «иностранный специалист», который даже не знает, какую проволоку для вязки можно использовать! Пути есть – это возрождение профессиональной подготовки кадров для строительства и повышение заинтересованности руководителей в том, чтобы результат их труда был качественным. Чтобы они вспомнили, что от них зависит безопасность многих людей. Также необходимо развитие контроля качества ведения строительных работ.



**Ирина Мошнякова,**  
руководитель отдела недвижимости и инвестиций ООО «Институт проблем предпринимательства»:

– Вопрос о качестве строительства будет всегда актуален.

Во-первых, развитие общества и отрасли диктует все новые и новые требования к стандартам и технологиям. Россия пока не входит в число лидеров по указанным направлениям. Во-вторых, мы еще очень далеки от создания экономических и правовых условий, при которых строительному сообществу будет выгодно реализовывать качественно построенные объекты с применением новых решений и строительных материалов.

Одним из стимулов повышения уровня ответственности при строительстве должно быть надлежащее функционирование системы отправления правосудия. Правовые механизмы защиты приобретателей некачественно построенных объектов имеются и находятся в постоянной динамике. А вот их реализация опять-таки неразрывно связана с человеческим фактором, включая работу судебных органов, юристов, экспертов и прокуратуры. От их квалифицированных действий зави-

сит формирование стабильной судебной практики, реализация принципа неотвратимости и справедливости юридической ответственности, а также наступление негативных экономических последствий при некачественном строительстве.



**Виктор Зозуля,**  
генеральный директор ООО «НЭПС»:

– Вопрос качества напрямую связан с двумя вещами: отсутствием надлежащего независимого строительного контроля в процессе реализации проекта и желание заказчика, инвестора построить быстро и дешево, то есть во многом нарушая технологию строительства и используя неквалифицированных рабочих.



**Александр Орт,**  
генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», председатель Комитета по

качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли в СЗФО:

– На качестве в первую очередь сказывается отсутствие цивилизованной конкуренции в строительной отрасли, причем как среди производителей материалов, так и у строительных компаний. Во-вторых, важным фактором является дефицит квалифицированной рабочей силы. И в-третьих, немаловажную роль играет экономический вопрос. Погоня инвестора за «короткими» большими деньгами

приводит к экономии на всех этапах строительства, от проектирования и составления смет до окончательного воплощения проекта и ввода строения в эксплуатацию. Следует отметить, что перечисленные факторы касаются тех компаний, которые не стремятся достигать высоких показателей по качеству производимой продукции.

Также ключевой проблемой российских компаний является повышение качества жилищного строительства, которое все больше определяется не инженерами и менеджерами подрядных строительных компаний, а запросами и предпочтениями потребителей, конъюнктурой рынка, конкурентной рыночной средой.



**Николай Ватин,**  
директор Инженерно-строительного института Санкт-Петербургского государственного политехнического университета:

– Первопричиной является спрос. Спрос на качественное жилье вызовет и соответствующее предложение. Не радует спрос по таким направлениям, как вентиляция, кондиционирование, отопление, – человек получает квадратные метры без анализа служб инженерного обеспечения. У нас не развит спрос на качество и стоимость последующей эксплуатации здания – качество систем отопления, ограждающих конструкций никем не берется в расчет, а потом человек получает огромные счета за некачественно построенное жилье. То есть мы горим прежде всего на «инженерке», на энергосбережении, а не на том, что бросается в глаза – отделке, аккуратно выложенной плитке и т. д.

Продолжение на стр. 16

## Лариса Еремина: «Информационная открытость поможет избавиться от недобросовестных СРО»

Лариса Еремина, председатель совета СРО НП «Содружество Строителей», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказала о том, как реализация норм об информационной открытости поможет строительному сообществу сделать неактуальными так называемые коммерческие СРО и повлияет на ведение и развитие бизнеса.

– Какие изменения произошли в плане законодательства, регулирующего требования по информационной открытости СРО?

– Об информационной открытости СРО говорит дополненный № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»: СРО должна в открытом доступе предоставлять достоверные и актуальные сведения о реестре членов СРО, информацию о структуре и компетенции органов управления, о составе и размере компенсационного фонда и т. д. С 22 апреля 2014 года вступил в силу 803-й приказ Министерства экономического развития РФ, который во многом уточнил и разъяснил введенные ранее нормы, а также ввел несколько новых.

– Одна из самых больших проблем в отрасли – это «коммерческие» СРО. Влияет ли информационная открытость на функционирование таких организаций?

– Такая проблема действительно существует. «Коммерческие» СРО можно выявить по определенным параметрам: получение допуска за один день, экономически не обоснованные страховые суммы по договору страхования гражданской ответственности, отсутствие информации о составе и стоимости компенсационного фонда и количестве членов СРО. Надзорные органы в саморегулировании должны довести начатую работу по информационной открытости до закономерного результата и вывести «коммерческие» СРО из отрасли. В настоящее время такая деятельность, если она и ведется, скрыта от общества. Открытое размещение информации и своевременное ее обновление на официальных сайтах СРО должны поднять саморегулирование на принципиально новую ступень, при этом сделав бизнес прозрачнее и понятнее.

Фото: Елена Шенцова



– Вы хотите сказать, что информационная открытость в том числе влияет на бизнес?

– Конечно. Ведь при возникновении несчастного случая именно на саморегулируемую организацию ложится ответственность по возмещению вреда из средств компенсационного фонда. Предусмотренные законодательством компенсации имеют конкретные суммы,

«коммерческие» СРО их покрыть не смогут.

– Как исполняет норму по информационной открытости СРО НП «Содружество Строителей»?

– Наша саморегулируемая организация – одна из первых, кто привел свой интернет-сайт в соответствие № 113-ФЗ, а также получил положительный акт мониторинга со стороны НОСТРОЙ. Введение

информационной открытости подтолкнуло и нас к обновлению: в августе мы запускаем новый официальный сайт СРО НП «Содружество Строителей». Он будет предоставлять широкие функции для наших членов, в том числе личный кабинет по взаимодействию с контрольным управлением, юридическим отделом и т. д. Также СРО НП «Содружество Строителей» попала в топ-15 рейтинга СРО Москвы и Санкт-Петербурга на предмет соответствия сайтов требованиям информационной открытости, подготовленный НАМИС – независимой оценочной организацией. Инициативу по введению системы рейтингов СРО подхватили Торгово-промышленная палата РФ и НОСТРОЙ. Дирекция партнерства будет стараться находиться в подобных рейтингах на высоких позициях и поддерживать репутацию добросовестного партнерства, коим сегодня и является СРО НП «Содружество Строителей».

**Уважаемые друзья, коллеги, партнеры! СРО НП «Содружество Строителей» поздравляет с профессиональным праздником всех, кто строит этот мир! Пусть стремление менять все к лучшему вас не покидает. Вдохновения и интересных проектов, здоровья и удачи!**

Совет и дирекция СРО НП «Содружество Строителей»



197110, Санкт-Петербург, ул. Малая Разночинная, д. 9, литер А.  
Телефоны офиса в Санкт-Петербурге: (812) 606-61-64; (812) 606-61-65; 8-800-555-7-221  
E-mail: np@sodstr.ru  
www.sodstr.ru

Продолжение. Начало на стр. 15



**Дмитрий Плавник,**  
руководитель  
группы компаний  
«СК ПСП», эксперт  
Rusland SP:

– Могу выделить ряд основных причин ухудшения качества строительства. Во-первых, наблюдается снижение качества подготовки специалистов в строительных вузах и учреждениях среднего специального образования. Нужно повышать престижность строительных специальностей, а также привлекать преподавателей высокого уровня.

Во-вторых, происходит уход от ранее применявшихся отработанных технологий к современным, что требует больших затрат. В этом вопросе необходима государственная поддержка предприятий, осуществляющих внедрение новых материалов и технологий в строительстве.

Также нужно понимать, что зачастую заказчик сам для уменьшения себестоимости строительного продукта снижает требования по качеству.



**Михаил Любимов,**  
член совета СРО  
НП «Балтийский  
строительный  
комплекс»:

– В Европе составляющими высокого качества строительства являются профессиональные кадры, система контроля на каждом этапе, ответственность всех участников процесса.

В России институт саморегулирования, призванный повышать качество работ, дискредитирован «коммерческими» СРО, пропускающими на рынок недобросовест-

ные организации. Качество строительства также снижают отсутствие авторского надзора как обязательной формы контроля за соблюдением требований проекта, привлечение неквалифицированных рабочих, использование дешевых материалов, отсутствие системы контроля внутри строительных организаций.

Изменить ситуацию может введение реального контроля за СРО строительной отрасли, лицензирования или аттестации ГАПов и ГИПов, авторского надзора, а также повышение ответственности руководителей организаций, принимающих на работу «нелегалов», и привлечение только надежных поставщиков материалов и изделий.



**Лев Каплан,**  
вице-президент,  
директор Санкт-Петербургского  
Союза строительных  
компаний  
«Союзпетрострой»,  
д.э.н., профессор:

– На качество строительства влияют прежде всего монополизация как рынка подрядных работ, так и производства строительных материалов и конструкций. Мировой опыт показывает, что там, где господствует монополизм, отсутствуют стимулы борьбы за качество объектов недвижимости и применяемых в строительстве материалов. Поэтому для существенного повышения качества строительства необходим комплексный подход: переработка устаревшей нормативной базы с учетом инновационных решений; резкое улучшение качества архитектурно-строительного проектирования; ужесточение требований при экспертизе проектов; воссоздание служб контроля качества в строительных компаниях. Особенно важно рассматривать весь жизненный

цикл объекта недвижимости от его создания до эксплуатации.



**Сергей Богоудников,**  
руководитель  
проекта ЖК  
«На Гребецкой»  
ЗАО «БФА-  
Девелопмент»:

– Качество квартир, передаваемых заказчикам пять лет назад и сейчас, значительно повысилось. Причина тому – естественный конкурентный процесс, когда застройщики в целях привлекательности своего продукта стремятся повысить качество передаваемых помещений, зарабатывая себе имидж и положительное имя в глазах клиентов, поэтому конкуренция является одним из моментов повышения качества в строительстве.

Однако наше качество строительства ниже, чем Китае или Европе, так как в настоящий момент в сфере строительства работает очень много людей с низкой квалификацией, в том же Китае до строительства допущены только рабочие, закончившие специальное учебное заведение в строительной сфере. У нас зачастую обучение происходит на местах. Стоит отметить, что оплата труда также разнится.

При тех же равных условиях наши издержки по покупке земли, согласованиям и по привлечению кредитных ресурсов значительно выше, поэтому застройщики экономят на качестве строительства, но это туиковый путь, и сейчас многие крупные застройщики, которые планируют долгое время оставаться на рынке, уделяют основное внимание именно качеству.

К сожалению, сейчас только законы рынка смогут помочь в ближайшие 5-10 лет получить приемлемое качество строительства, потому что, наверное, никакие другие меры неэффективны в наших условиях.



**Владимир Быков,**  
директор СРО  
НП «Балтийский  
строительный  
комплекс», вице-  
президент НОП,  
директор СРО НП  
«БОП»:

– Извечная проблема борьбы и единства противоположностей сводится к тому, что если возрастет потребность в лучшем качестве, то сформируется необходимое и достаточное предложение для ее удовлетворения, соответствующее уровню развития производительных сил общества.



**Иван Нестеров,**  
заместитель  
генерального  
директора ЗАО  
«РосГеоПроект»:

– Качество строительства – понятие очень сложное. Это прежде всего качество проектного материала и документации. И только затем технология производства строительных работ, качество материалов и квалификация персонала.

С этой точки зрения сегодня разумно и целесообразно применять трех- или четырехмерные технологии проектирования (Building Information Modeling), в чем Россия значительно отстает от Запада. В результате такого подхода строителям передается в работу не только комплект чертежей, но и цифровая трехмерная модель объекта строительства, что изрядно облегчает разработку технологии строительства, оптимизирует ресурсы строительной компании, сокращает сроки проведения работ.

Продолжение на стр. 21



ИНСТИТУТ  
ПРОБЛЕМ  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА



Владимир Романовский, директор

С Днем строителя!

Даже на Солнце есть пятна для застройки...

**ИПП: Независимый консультант**

Консалтинг    Аудит    МСФО    Оценка    Юридические услуги

www.ipp.spb.ru

# Строительный год: итоги и планы

**Компания РЕМИКС, производитель сухого кварцевого песка и строительных смесей, поздравляет коллег с Днем строителя!**

**Екатерина Костина /** Компания РЕМИКС более 15 лет работает на строительном рынке Северо-Запада. За это время организация стала крупнейшим производителем сухого кварцевого песка различных фракций и сухих строительных смесей, заслужив репутацию ответственного игрока рынка среди 1000 постоянных клиентов и партнеров. В преддверии Дня строителя сотрудники компании РЕМИКС подвели итоги ее работы за год и поблагодарили своих коллег и партнеров за успешное сотрудничество и активную плодотворную работу. ➔

## На позиции лидера

«За прошедший год компания завершила модернизацию технологической линии по производству сухих строительных смесей (ССС). Запустив ее в работу, мы достигли объемов производства 15 тыс. тонн СССР в месяц, что в год составляет 200 тыс. тонн сухих строительных смесей, – рассказывает Александр Волков, генеральный директор компании РЕМИКС. – К 15-летию юбилею компании мы также модернизировали линию по фракционированию песка, установив современное немецкое оборудование компании GKM, позволившее нам не только повысить однородность выпускаемых фракций, но и производить мелкие фракции с размером гранул менее 0,63 мм. Еще одним важным событием на нашем производстве стало расширение силосного хозяйства. Теперь в наших силосах одновременно может храниться до 700 тонн песка различных фракций, что позволяет нам максимально эффективно обслуживать покупателей».

Александр Волков добавил, что компания РЕМИКС сегодня уверенно занимает лидирующие позиции на рынке СССР Петербурга и Ленинградской области: почти 80% поставок сухих строительных смесей в сегменте эконом-класса приходится на продукцию компании. Благодаря постоянным работам по оптимизации производства и хранения песка компания РЕМИКС повышает качество продукции, удерживая цены на оптимальном для покупателей уровне.

## Клиентоориентированный подход

Лариса Окунева, начальник отдела продаж компании РЕМИКС, отметила, что компания постоянно расширяет свою клиентскую сеть. «Сегодня у нас насчитывается около 800 компаний-партнеров по направлению «Сухой кварцевый песок» и около 200 организаций по направлению «Сухие строительные смеси». Без преувеличения скажу, что мы дорожим каждым нашим клиентом. Не зря девизом этого года мы выбрали клиентоориентированность. По итогам строительного года цифры говорят сами за себя. Мы наблюдаем рост продаж у компании в 2014 году по сравнению с 2013 годом: по сегменту СССР увеличение составило 40%, по сухому кварцевому песку – 20%. Эти показатели очень радуют нас. Они говорят о том, что мы выбрали правильную стратегию развития и движемся в верном направлении. Еще один положительный факт нашей работы состоит в разработке и внедрении новых продуктов: пяти позиций сухих строительных смесей и трех новых фракций сухого кварцевого песка», – рассказала Лариса Окунева.

## Такой разный песок

Компания РЕМИКС – самый крупный производитель сухого фракционированного кварцевого песка в Северо-Западном регионе. Сегодня сферы применения этого материала очень разнообразны.



Коллектив отдела продаж компании РЕМИКС

Лариса Окунева подчеркнула, что на рынке региона ни одно предприятие не имеет возможности сушить и фракционировать такие объемы песка, как компания РЕМИКС. Преимущество компании заключается также в производственных возможностях выпустить любую новую фракцию песка в соответствии с заданными техническими параметрами, ведь от качества таких уникальных нестандартных фракций зачастую зависит производственный процесс у других предприятий.

Марина Рыбалова, руководитель направления «Сухой кварцевый песок и абразивные материалы» компании РЕМИКС, подтвердила, что сегодня производимый компанией песок используется на рынке региона для изготовления сухих строительных смесей, пескоструйных работ, литейных и стальных производств, при создании водоочистных фильтров, для устройства спортивных покрытий, ландшафтных работ, а также для изготовления природного камня. «Без легкой скромности скажу, что наш песок в Санкт-Петербурге применяется повсеместно. В первую очередь с помощью пескоструя обкатываются все крупные мосты и развязки, фасады исторических зданий и многих других объектов. Например, на шлифовку Вантового моста в этом сезоне только за одни сутки мы поставили 240 тонн песка. Для своевременной отгрузки такого большого количества материала было задействовано 13 большегрузных машин. Крупные партии песка идут на строительство «Зенит-Арены» на Крестовском острове и реконструкцию тренировочной базы клуба «Зенит». Мы работаем с крупной ипподромной компанией «Форсайд» – для отсыпки ипподромов и спортивных стадионов Петербурга используется наш песок», – рассказала Марина Рыбалова.

Крупные предприятия по судостроению, нефтяные терминалы в портах Северо-Запада также применяют песок РЕМИКС. В список постоянных клиентов компании входят и многие литейные предприятия,

изготавливающие формовочно-металлические изделия, например детали авиационных двигателей и стержневые тормозные смеси.

В качестве зернистого фильтровального материала для водоочистки песок РЕМИКС применяют такие крупные предприятия, как ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Выборгский водоканал, Светогорский целлюлозно-бумажный комбинат.

Производство фракционированного стального песка для стальных производств является одним из новых направлений деятельности компании.

Среди постоянных клиентов и партнеров компании РЕМИКС стоит отметить такие компании, как «Строительный синдикат Л1», «НСК Монолит», «Гатчинский ДСК-Блок», предприятия Группы ЛСР, гипермаркеты строительных материалов «ОБИ», «Максидом», «К-Раута», «Метрика», «Вимос», «Стройудача», «Материк», «Касторама», «СКС», строительные базы и магазины.

## Александр Волков, генеральный директор компании РЕМИКС:

От имени всех сотрудников компании РЕМИКС и лично от себя я поздравляю всех наших коллег, партнеров, клиентов с профессиональным праздником – Днем строителя! Успехи нашей организации являются результатом нашего совместного труда! Ваша требовательность к качеству материалов, информация о потребностях строительного рынка, замечания по обслуживанию, предложения по оптимизации сотрудничества являются главными стимулами

к развитию нашего предприятия. От вашего благосостояния и успешности зависят успехи и нашей компании. Желаю всем добра, здоровья и, конечно, удачи в бизнесе! Мы гордимся тем, что принимаем участие в строительстве новых объектов, в реставрации памятников архитектуры, в обновлении многих городских конструкций. Наши материалы позволяют поддерживать красоту Санкт-Петербурга. Мы счастливы, что результаты нашего труда нужны людям. Впереди у компании РЕМИКС амбициозные планы. Мы

уже в этом году планируем открыть третью технологическую линию по производству СССР на основе гипса, чтобы полностью представлять на рынке весь возможный спектр сухих строительных смесей. Мы продолжим модернизацию производственной базы и хранилища сухого кварцевого песка для увеличения объемов производства и расширения фракционной линейки. С этого года мы внедряем стандарты качества ISO-9001, что позволит нам еще больше упрочить свои позиции в качестве надежного поставщика.

## Новинки в сегменте СССР

Сергей Власов, руководитель направления «Сухие строительные смеси» компании РЕМИКС, отметил, что компания РЕМИКС производит более 50 видов сухих строительных смесей. Представлен весь спектр материалов: штукатурки, ровнители для пола, клеевые смеси, цементно-песчаные смеси, шпаклевки и декоративно-отделочные материалы. Продукция реализуется под торговыми марками «РЕАЛ», MIXTOP, VERMIX, WallMix. Специалисты предприятия постоянно работают над совершенствованием потребительских качеств выпускаемых материалов и разработкой новых продуктов.

«Хочу отметить специальную линейку продуктов компании РЕМИКС, выпускаемую под торговой маркой VERMIX. В состав ровнителей для пола, кладочных смесей и штукатурок VERMIX входит вспученный вермикулит, обладающий повышенными теплоизоляционными и звукоизоляционными свойствами. Эти материалы предназначены для дополнительного сохранения тепла в зданиях и сооружениях и из-за своей малой плотности не оказывают значительной нагрузки на фундамент. Например, чтобы облегчить пандус гостиной Hilton, мы разработали специальную стяжку для пола со вспученным вермикулитом. Смеси VERMIX подошли и при проведении отделочных работ в здании второй сцены Мариинского театра, где были особые требования к нагрузке на фундамент и акустике».

В новом сезоне мы решили удивить наших клиентов и разработали штукатурку «РОБО-МИКС», предназначенную специально для роботов-штукатуров.

К необычным и инновационным продуктам нашей компании можно отнести цветные мозаичные штукатурки WallMix, состоящие из смеси разноцветных песков с полимером. Такие яркие декоративные материалы являются редкостью на рынке отделочных материалов и уже нашли своего покупателя», – заключил Сергей Власов.



## Антон Евдокимов: «У нас есть четкие планы развития компании на годы вперед»

**Максим Шумов** / Генеральный директор ЗАО «ГК «Эталон» Антон Евдокимов рассказал «Строительному Еженедельнику» об особенностях работы в двух столицах, отношениях с властями, а также о грамотном подходе к пополнению земельного банка. ➔

### – Каковы итоги работы компании за первое полугодие 2014 года?

– В июле мы представили операционные результаты работы за шесть месяцев 2014 года, финансовые результаты мы представим после аудирования, когда будет подведен полный бухгалтерский итог. Могу отметить, что наши результаты по итогам полугодия удивляют и радуют. Мы увеличили объем продаж на 30%, количество проданных квартир возросло по сравнению с прошлым годом на 31%. В квадратных метрах это количество выросло на 19%, и при этом число новых контрактов увеличилось на 20% по сравнению со II кварталом 2013 года. И здесь сыграли роль два фактора. Первый – это то, что мы хорошо и успешно работаем, а второе – очевидный рост компании. К настоящему моменту компания выросла практически вдвое. И именно поэтому растет объем, и именно это гарантирует реализацию планов по вводу нового жилья.

### – Можно ли говорить о некоем потолке для растущей компании, после которого следует переходить к диверсификации бизнеса?

– Рост компании не может продолжаться бесконечно, если компания не переопределяет свои цели и задачи, но происходить это должно разумно. Ведь диверсификация – вещь очень неоднозначная. Можно уйти в регионы и там прогореть на отсутствии спроса, можно уйти в другой класс жилья и не попасть в целевую покупательскую группу. Тут важно понимать свои цели и возможности, видеть перспективы роста. Приведу наш пример: в 2010 году мы сдали 209 тыс. кв. м, в 2013 году – 467 тыс. Это двукратный рост. В 2014 году мы сдадим 580 тыс. кв. м, и эти планы подтверждены реальными объектами. Это следующая очередь ЖК «Царская столи-



ца», проекты «Молодежный» и «Речной», это «Ласточкино гнездо». Свою лепту вносят и московские проекты – «Изумрудные холмы», «Эталон-Сити», где основной ввод жилья начнется в 2015 году. В 2016 году мы должны сдать уже 707 тыс. кв. м. По сравнению с 2010 годом это трехкратный рост. А объем сдачи жилья, по сути, и определяет размер строительного бизнеса. При этом наш рост является прогнозируемым и просчитанным на годы вперед. В этом нам помогает наша стратегия развития компании до 2022 года. Вообще это уникальный случай – даже Минэкономразвития имеет стратегию развития всего на три года и прогнозный план на пять лет. А мы реально можем сказать,

что, где и когда мы будем строить и как будем развиваться в течение восьми лет.

### – Сегодня у вас есть несколько проектов в Москве и Подмосковье. Сложно ли было выходить на столичный рынок?

– Москвичи, приходящие на петербургский рынок, и петербургские компании, выходящие на московский, – это, пожалуй, самые показательные с точки зрения бизнеса и девелопмента компании. Их немного, а тем более успешных. Наш выход на столичный рынок был успешным прежде всего потому, что мы начали работу в Подмосковье над хорошо знакомым нам продуктом. «Изумрудные холмы» – это тот

же комфорт-класс, и даже цена «квадрата» там сравнима с рыночной ценой Петербурга. Мы точно так же, как и в Петербурге, создаем жилую среду, создаем некое community для жителей комплекса. Я не могу сказать, что это было просто. Девелопмент – это всегда и везде тяжелый бизнес, сопряженный со сложнейшими инженерными расчетами, значительной внешней инженерной инфраструктурой, сложными схемами финансирования, порой запутанным и противоречивым градостроительным законодательством и СНиПами. И конечно, он сопряжен с построением нормальных рабочих отношений с местными властями. С профессионалами, которые работают и в структурах естественных монополистов, и в регулирующих инстанциях.

### – Есть ли принципиальная разница в подходе к организации строительного процесса? Где легче при прочих равных выйти на стройплощадку?

– По большому счету, в этом аспекте разница между Петербургом и Москвой невелика. Во-первых, процессы организованы немного по-разному, несмотря на следование федеральному законодательству, и это необходимо учитывать. Есть разница в градостроительном регулировании, но чаще всего это нюансы. Например, в Петербурге более жесткие правила работы в зонах исторической застройки хотя бы в силу большего размера таких зон по сравнению с общей территорией города. В Москве регулирование привязано не только к высотным регламентам, но и к плотности застройки, проекты должны несколько иначе соответствовать архитектуре городской среды. В двух столицах отличается схема разработки и утверждения ППТ. Как сама технология, так и органы власти, которые ответственны за их согласование. То есть мы не чувствуем какой-то пропасти в подходах к работе

## календарь событий

### Август 2013 года

Получено разрешение на строительство ЖК «Эталон-Сити» – первого объекта группы компаний «Эталон» на территории Москвы.

### Сентябрь 2013 года

Открытие первой школы в микрорайоне «Изумрудные холмы» – крупнейшем проекте ГК «Эталон» в Московском регионе.

### Октябрь 2013 года

Группа компаний «Эталон» поднялась на 11 строчек (по сравнению с 2012 годом) в рейтинге журнала «Эксперт» «400 крупнейших компаний России

по объему реализации продукции». ГК «Эталон» заняла первое место по объемам как прибыли до налогообложения, так и чистой прибыли среди строительных организаций, представленных в рейтинге. Президент группы компаний «Эталон» Вячеслав Адамович Заренков стал победителем независимой бизнес-премии «Шеф года» в номинации «Шеф-менеджер».

Жилой комплекс ГК «Эталон» «Царская столица» занял первую строчку в рейтинге лучших строящихся объектов комфорт-класса по версии журнала «Город 812».

«Молодежный» одержал победу в конкурсе «Лидер строительного качества – 2013».

### Ноябрь 2013 года

Юридический департамент ГК «Эталон» в рамках международного юридического конкурса признан лучшим в России в номинации «Девелопмент и коммерческое строительство».

### Январь 2014 года

По итогам 2013 года группа компаний «Эталон» поставила рекорд по вводу недвижимости за всю историю своего существования – 468 тыс. кв. м.

Градостроительно-земельная комиссия (ГЭК) Москвы одобрила проект планировки территории нового жилого комплекса ГК «Эталон» в столице – «Золотая звезда».

Группа компаний «Эталон» достигла рекордного уровня новых продаж в январе 2014 года – 31 219 кв. м за один месяц.

### Апрель 2014 года

Группа компаний «Эталон» открыла 12-е представительство на территории России. Группа компаний «Эталон» заняла 4-е место в рейтинге надежности из 40 компаний Московского региона.

### Май 2014 года

Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга назвал ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») лидером среди организаций, внесших наиболее значительный вклад в бюджетную систему Санкт-Петербурга в 2013 году.

### Июнь 2014 года

В рамках Петербургского международного юридического форума состоялось награждение победителей конкурса «Лучшие юридические департаменты России – 2014». В номинации «Коммерческое строительство и девелопмент»

лучшим вновь был признан юридический департамент группы компаний «Эталон».

### Июль 2014 года

Группа компаний «Эталон» получила две награды на проведенной журналом IR Magazine церемонии награждения победителей в России и СНГ. Компания получила Гран-при за лучшую деятельность в сфере взаимоотношений с инвесторами среди всех российских публичных корпораций с рыночной капитализацией до 2 млрд USD, а Кирилл Багаченко был признан лучшим руководителем департамента по связям с инвесторами в секторе недвижимости.

– Мы будем фокусироваться, как и раньше, на создании жилья комфорт-класса в Петербурге, Москве и Подмоскowie. И возможно, увеличим объем ввода к 2019 году до 1 млн кв. м – в два раза по сравнению с нынешним.

**Вячеслав Заренков**, президент ГК «Эталон»

# 400 млн USD –

объем свободных средств ГК «Эталон»



**Жилой комплекс «Ласточкино гнездо»**

**Адрес:** Санкт-Петербург, Невский район, Октябрьская наб., 118

**Архитекторы:** ООО «ЭталонПроект» (входит в ГК «Эталон»)

**Сроки реализации:** 2012-2015 год

Жилой комплекс «Ласточкино гнездо» – это проект комплексного освоения территорий на юге Санкт-Петербурга. 12 разноэтажных жилых корпусов, более 5 тыс. квартир. Первые семь

корпусов были введены в эксплуатацию уже в декабре 2013 года, поэтому сегодня у клиентов ГК «Эталон» есть уникальный шанс купить уже готовую квартиру в «Ласточкином гнезде», не дожидаясь окончания строительства других корпусов. Помимо благоустроенной территории, удобных внутриквартальных проездов, оборудованных детских и спортивных площадок, для детей жителей комплекса будет построена школа на 825 мест, отвечающая всем современным техническим и образовательным требованиям.



**Жилой комплекс «Царская столица»**

**Адрес:** Санкт-Петербург, Центральный район, Полтавский проезд, 2

**Архитекторы:** архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры»

**Сроки реализации проекта:** 2012-2016 год

«Царская столица» – уникальный проект в самом центре Санкт-Петербурга, расположенный рядом с главной улицей города – Нев-

ским проспектом. Жилой комплекс комфорт-класса, состоящий из 15 жилых корпусов и рассчитанный более чем на 4 тыс. квартир, делает доступной мечту многих жителей России – жить в центре одного из самых красивых городов мира. Уникальное местоположение, транспортная доступность, комфортная жилая среда, а также близость музеев и памятников исторической части Санкт-Петербурга делают «Царскую столицу» одним из самых популярных объектов недвижимости в городе.

между городами. Это просто другой город, другие задачи, которые успешный и перспективный бизнес умеет решать.

**– И тем не менее в каких аспектах, на ваш взгляд, Петербург отстает от столицы?**

– «Правила игры» для бизнеса в Москве сегодня более понятны, нежели в Петербурге. Это та ясность, которая крайне необходима крупному бизнесу. Не секрет, что в Москве лучше налажен процесс регистрации недвижимости. В Петербурге сегодня сложилась кошмарная ситуация с Управлением Росреестра по городу. О ней знают все, но ситуация не меняется. При этом строительное сообщество уже давно заявило о готовности организовать инфраструктуру для госрегистрации – помещения, технику. Если нет бюджетных денег на организацию этого процесса, то мы готовы помочь, потому что из-за задержек в управлении мы теряем намного больше. В Москве такого нет. Там работает все очень ритмично. Если и есть задержки, то они не выходят за сроки, определенные федеральным законом.

**– Как оцениваете свой земельный банк? Присматриваетесь ли к конкретным пятнам?**

– Общий земельный банк компании составляет 4,2 млн кв. м. Что касается перспектив, то интересные нам участки в этих регионах есть. Сегодня мы рассматриваем четыре участка в Петербурге и 2-3 крупные территории в Москве и области. Наше внимание к ним означает, что эти участки нам нравятся, и мы уже определяем с потенциальными партнерами условия покупки. В то же время хочу отметить, что необходимый объем земли для выполнения программы до 2018 года у нас уже есть, и ничего сверх покупать нам не требуется. То, что мы рассматриваем на перспективу, – это проекты на сдачу в 2019-2022 году. Более того, для нас земельный банк не является самоцелью. Земля в нашем случае – это такая же составная часть себестоимости, как и все остальное: кирпич, арматура, бетон. Мы не копим и не запасаем его впрок – это просто бессмысленно. Перед глазами стоит пример некоторых строителей, которые, набрав

земли в кредит в кризисные годы, остались у разбитого корыта: строить на земле они не в силах, но и продать участки не могут – покупателей нет. Мы берем земли столько, сколько можем освоить и получить отдачу. Это и есть главная задача бизнеса – не надо «откусывать» слишком много. Нужен баланс и грамотный подход.

**– Какой механизм выкупа участков у собственников вы чаще всего используете и какой объем средств готовы потратить в будущем на увеличение земельного банка?**

– Сделки очень разные. Иногда это прямая покупка у собственника, иногда инвестиционные сделки, когда землевладелец становится соинвестором и получает свою плату в виде квадратных метров в проекте. Ориентировочный объем свободных денег группы на сегодняшний день – около 400 млн USD. Это деньги, которые могут быть мобилизованы для разных целей, финансирования текущей деятельности, но прежде всего это касается приобретения новых проектов.

**– Как в Москве и Петербурге решается вопрос редевелопмента промышленных площадок? Часты ли случаи нежелания собственников продавать площадки и искусственного «набивания цены»?**

– Как в Москве, так и в Петербурге есть большое количество территорий, которые неэффективно или вообще не используются, есть так называемые красные директора, приватизировавшие промплощадки в 1990-х и сегодня сдающие их в аренду. Но нужно учитывать, что не все эти площадки пригодны для строительства жилья, кроме того, они могут быть не учтены в Генплане города как участки для жилой застройки. Я полагаю, что собственники таких объектов рано или поздно понимают, что лучше развивать промышленный бизнес на более пригодных и просторных территориях, выгодно продав участок в центральных районах тем, кто сможет его преобразовать в городскую жилую среду. Этот процесс идет, но здесь не может быть никаких силовых мер и революций. Центр города постепенно освобождается от «серого

пояса», и для ускорения этого процесса необходимы меры стимулирования в виде четкой политики развития города, определенной властями. Эта работа уже началась, и уверен, что после выборов губернатора активно продолжится.

**– Как вы можете оценить работу нынешней команды Смольного в деле организации строительного процесса? Формируются ли те правила игры, которых давно жаждут девелоперы?**

– Полагаю, что любые отношения строятся всю жизнь, это непрерывный процесс. Что касается строительного блока, то сейчас отношения намного лучше тех, что были прежде. Спасибо вице-губернатору

Марату Оганесяну за то, что он слушает строителей, посещает площадки, участвует в жизни стройкомплекса. Нам не всегда идут навстречу, но нас слышат. Мы друг с другом далеко не всегда согласны. Это нормальная ситуация, потому что интересы у власти и бизнеса порой различаются. Очень бы хотелось, чтобы город более внятно обозначил стратегию развития в отношении промышленных территорий, транспортного каркаса, чтобы мы понимали, какие территории сам город заинтересован развивать, где силы власти и бизнеса будут иметь синергетический эффект. Считаю, что и строительное сообщество, и власти сегодня готовы к сотрудничеству и совместной работе на благо нашего любимого города.



**Жилой комплекс «Эталон-Сити»**

**Адрес:** Москва, район Южное Бутово, Старокримская ул., 13

**Архитекторы:** архитектурная мастерская «СПИЧ»

**Сроки реализации:** 2013-2017 год

«Эталон-Сити» выполнен в духе самых свежих тенденций столичного градостроительства. В его планировочной основе закрытые, свобод-

ные от транспорта дворы с благоустроенными прогулочными зонами, детскими и спортивными площадками. Именно по такой концепции будут развиваться новые московские районы. Таким образом «Эталон-Сити» становится эталоном нового жилого квартала в самом сердце «Большой Москвы». В общей сложности на площади 14,9 га будет построено 440 тыс. кв. м недвижимости: жилые корпуса комфорт-класса, детский сад, школа, учебный центр.

# Земля – главный актив

**Николай Волков** / О том, что сейчас реализует главный продавец государственного имущества Петербурга, когда будут объявлены торги землей под жилищное строительство, специально для «Строительного Еженедельника» рассказал генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Игорь Пахурков. ➔

– **Игорь Павлович, главный вопрос, который мучает всех строителей, – когда же город вернется к практике продажи земли под жилищное строительство? Ведь торгов не было уже больше года.**

– Уже совсем скоро. Как раз после Дня строителя, 13 августа, мы проводим аукцион по продаже права аренды земельного участка на пр. Маршала Блюхера. Это участок площадью 3,9 тыс. кв. м, предназначенный под строительство 19-этажного дома максимальной площадью 8,7 тыс. кв. м и с паркингом на 36 машиномест. Стартовая цена лота – 80 млн рублей. В прошлом году мы уже продали этот участок за 145 млн рублей, но покупатель явно переоценил свои возможности, и теперь мы проводим повторные торги. Надеемся, что результат будет лучше.

– **Торги в этом году еще будут?**

– Сейчас у нас в работе пять лотов, которые уже в ближайшее время могут быть выставлены на торги. Из них четыре земельных участка в Невском районе – на Октябрьской наб., Дальневосточном пр., ул. Бадаева – и один в Калининском районе на Полустровском пр. Всего на них можно будет построить около 320 тыс. кв. м. жилья. Полагаю, что торг за них будет достаточно активным.

Планируется выставить на торги еще несколько участков под строительство паркингов. Итоги уже прошедших в этом году аукционов говорят, что для девелоперов эти проекты становятся все более интересными. В начале июня пятно под многоэтажный паркинг на 499 машино-мест на Туристской ул. ушло с четырехкратным превышением. До конца года, надеемся, удастся провести торги еще по четырем земельным участкам, два из которых также расположены в Приморском районе.

– **Строители – основной покупатель фонда?**

– Не совсем. Сейчас мы работаем не только со строительными компаниями, но и с малым и средним бизнесом. Малый и средний бизнес в первую очередь интересуют небольшие помещения, принадлежащие городской казне, которые мы продаем и сдаем в аренду. Только с начала года мы продали 66 подобных помещений на 226 млн рублей. Но, конечно, основной источник поступлений денег в городскую казну – это продажа помещений по



Фото: Нина Винова

праву преимущественного выкупа в соответствии со 159-ФЗ. С начала года мы заключили договоров на выкуп 355 помещений общей площадью 65 791,1 кв. м. Общая стоимость проданных помещений составила 6,07 млрд рублей. Средняя цена востреб – 112 629 рублей/кв. м.

– **А что из того, что продает фонд, может заинтересовать частных инвесторов, которые хотели бы реализовать небольшие проекты?**

– Это земельные участки под ИЖС и аварийные дома с земельными участками в пригородной зоне Санкт-Петербурга.

– **За первое полугодие 2014 года на торгах было реализовано 24 аварийных здания на общую сумму 229,5 млн рублей. Лидером продаж в пригородных районах можно назвать Курортный район. Чем интересны эти здания и участки?**

– В первую очередь местоположением – они находятся на первых линиях с хорошей доступностью. Наличие исторического здания (хотя чаще всего в очень плохом состоянии) позволяет реализовать

интересный проект. Очень жаль, когда подобные дома просто разрушаются, у государства никогда не хватит денег на то, чтобы восстановить подобные дома, а продавая их с торгов инвестору, мы даем им шанс на новую жизнь. Не так давно мы анализировали результаты продажи аварийных зданий, которые являются выявленными объектами культурного наследия (с 2006 года их продано 29, и все находятся под нашим постоянным контролем), и могу сказать, что по большей части проектов инвесторам удалось реализовать очень интересные и красивые проекты. Да, есть и негатив, но его крайне мало.

Активно продаются участки под ИЖС. Торги фонда – одно из немногих мест, где покупатель получает полностью подготовленный, юридически чистый участок с техническими на подключение от монополистов. Причем это пятно в лучших малоэтажных районах – это Песочный, Парголово, Зеленогорск, Петродворец, Пушкинский район, Озерки, Коломяги. С начала года продано 40 таких участков на 161 млн рублей. Средняя цена сотки составила 270 тыс. рублей.

Еще одно интересное для небольших инвесторов направление – аварийные квартиры. С начала года мы продали с торгов 26 подобных объектов на 98,5 млн рублей. Эти квартиры находятся в центральных районах Петербурга (в этом году мы продали квартиры на Фонтанке, Английском пр.), они были признаны аварийными и были расселены. У города нет денег на капитальный ремонт, в итоге мы предлагаем их инвесторам по достаточно низкой цене – 30-45 тыс. рублей за 1 кв. м. Да, все квартиры продают с обязательством устранить аварийность, это требует серьезного вложения денег. Но купить квартиру в центре по такой цене реально только на торгах фонда.

– **А негосударственным имуществом фонд торгует?**

– Да, если брать рынок недвижимости Петербурга, то фонд – один из старейших и активнейших его участников. За 23 года безупречной работы на рынке мы накопили уникальный опыт проведения продаж всех видов имущества. Сейчас мы продаем имущество банкротов, непрофильные активы предприятий и банковского сектора, а также частное имущество физических и юридических лиц.

Опыт работы фонда со встроенными коммерческими помещениями может пригодиться и застройщикам, у которых сейчас под коммерческую функцию отводятся первые этажи зданий. У нас есть большая база интересантов на подобное имущество. Много предложений от частных продавцов земли и имущества. В общем, наше сотрудничество со строителями может идти не только в привычной плоскости – в виде участия их в земельных аукционах, но и быть всеобъемлющим.

Пользуясь случаем, поздравляю всех, кто имеет отношение к строительной отрасли, с профессиональным праздником. Надеюсь увидеть их в ближайшее время в нашем аукционном зале.

цифра

## 5 лотов

в ближайшее время планирует выставить на торги ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

## НОВОСТИ

➔ **ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» предлагает к приобретению права на инвестиционный проект строительства бизнес-центра в Петроградском районе на Чкаловском пр. Цена продажи проекта – 180 млн рублей. Земельный участок площадью 985 кв. м находится в многофункциональной зоне с включением объектов жилой и общественно-деловой застройки. На участке можно построить офисный центр 5-8 этажей общей площадью 5 тыс. кв. м. По словам Евгении Политовой, руководителя отдела оценки и маркетинга Фонда имущества Петербурга, инвестором уже проведены практически все работы по согласованию проекта в КГИОП, КГА и других городских комитетах. «В качестве альтернативного варианта функционального назначения возводимого здания может быть строительство апарт-отеля», – говорит она.**

➔ **ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» выставил на продажу земельный участок площадью 3200 кв. м с расположенными на нем зданиями по адресу: Тамбовская ул., 46, к. 2. Сейчас здесь функционируют медицинская лаборатория и автосервис. В то же время земельный участок в соответствии с ПЗЗ находится в зоне ТЗЖЗД, что позволяет построить на нем как жилой многоквартирный дом, так и бизнес-центр, апартаменты и пр. Район с хорошей транспортной доступностью, рядом Лиговский пр. и наб. Обводного канала. «Здесь возможен либо редевелопмент территории, либо текущее использование объекта», – говорит Евгения Политова, руководитель отдела оценки и маркетинга Фонда имущества Петербурга. Стоимость участка со зданиями – 50 млн рублей.**

Call-центр 777-27-27

Телефоны: 571-05-38, 571-02-56



### ОСУЩЕСТВЛЯЕМ ПРОДАЖУ ИМУЩЕСТВА ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ (ПРЯМАЯ ПРОДАЖА, ТОРГИ)

- Полное юридическое сопровождение сделки
- Маркетинговое продвижение объекта
- Оценка объекта
- Подготовка и проведение аукциона

**Виды объектов:** объекты недвижимости, движимое имущество, ценные бумаги, бизнес в целом или его доли

[www.property-fund.ru](http://www.property-fund.ru)

РЕКЛАМА

Продолжение. Начало на стр. 16



**Геннадий Сыромyatников, глава представительства ООО «Хьюнбек РУС» в Санкт-Петербурге:**

– Я не согласен с тем, что у нас качество ниже. Так, например, в Ашхабаде турецкие строители построили пятизвездочный отель системы Sofitel. Можно предположить, что это была суперпрестижная стройка, однако приехав туда через год, я обнаружил, что что-то не открывается, что-то перекопилось, что-то не работает.

Если посмотреть на проблему шире, сказывать еще долго будет то, что многие годы у нас стоял вопрос не качества, а количества. Особенно после войны. Если посмотреть на современные жилые дома – монолитный каркас и современные фасадные технологии, то вместе в результате получается вполне европейское качество. Разница в том, что в Европе все давно построено и каждая стройка – это штучный продукт, а наши строители по-прежнему должны давать количество.



**Александр Садыгов, генеральный директор ЗАО «Ремонтно-строительное управление СТРОЙСЕРВИС»:**

– Тот факт, что качество строительных работ в России хуже, чем в развитых странах, объясняется во многом тем, что российский подрядчик изначально поставлен в непростые условия. Во-первых, нашим законодательством, во-вторых, системой его исполнения. Подрядчику надо уло-

житься в стоимость выигранного тендера и при этом успеть выполнить работу в отведенный срок. К сожалению, качество работ нередко приходится «подгонять» под их заниженную стоимость.



**Антон Тютерев, технический специалист ООО «КП Ресурс»:**

– Сегодня как никогда актуальны вопросы повышения

качества строительства жилых зданий. И одним из элементов в системе таких мероприятий становится вопрос качества строительных материалов и соответствия их требованиям норм и стандартов. Приведем пример из практики: нередки случаи, когда новоселы сталкиваются с проблемой недостаточной звукоизоляции квартир. По статистике, более 80% всех жалоб приходится на шумы, возникающие при передвижении тяжелых предметов или просто ходьбы проживающих этажом выше соседей. Это так называемые ударные шумы, для снижения уровня которых профессиональные строители обращаются к конструкции «плавающего пола». Технология устройства такой конструкции предусматривает обязательное применение звукоизоляционного слоя. В этом-то и заключаются основные нюансы.



**Олег Громков, старший аналитик ООО «Северо-Запад Инвест»:**

– Сравнение с Китаем весьма спорное, но припомню, чтобы у нас многоэтажные новостройки из-за ошибок проектно-изыскательских работ на бок падали, а в Китае такое случалось.

Снижение качества обычно происходит из-за вынужденного урезания себестоимости, например при возникновении неучтенных обременений, в условиях достигнутой предельной цены спроса. Повышение качества всегда идет через повышение уровня конкуренции, кроме того, требования к качеству со стороны потребителей становятся все выше с ростом базовой обеспеченности населения жильем. Только пожив в новостройке, покупатель понимает, на что нужно обращать внимание при выборе нового жилья.



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

– Говорить однозначно о том, что качество строи-

тельства в России хуже, чем в Китае или других развивающихся странах, сложно. Поскольку труд низкоквалифицированных низкооплачиваемых рабочих используется повсеместно. К примеру, в Дубае – городе, где ведется активное строительство инженерно сложных зданий, значительную часть работ выполняют выходцы из Индии и Пакистана, без должного образования и квалификации. Однако в конечном итоге этот факт не влияет на качественные характеристики возводимых объектов.

В строительстве существует золотое уравнение: качество-сроки-стоимость. Оно означает, что добиться высокого качества строительства можно только в условиях достаточного финансирования и разумных сроков. Все перечисленные показатели можно оптимизировать, но в пределах разумных ограничений. Так что каждый застройщик или заказчик решает данное уравнение самостоятельно, выбирая ту или иную технологию, материалы, проектные решения, средства механизации для

производства работ и принцип организации строительства.

Уровень развития рынка и конкуренции в нашей стране, безусловно, также влияет на качество строящихся коммерческих объектов. Монополизация производств по выпуску строительных материалов, подрядных услуг, низкие требования к качеству объектов самих покупателей, коррупция и низкая оплата труда – это составляющие качества строительства, с которыми можно и нужно работать. Необходимо повышать квалификацию проверяющих органов, как государственных, так и частных, контролировать исполнителей выдаваемых предписаний и замечаний, вводить современные методы контроля качества строительства.



**Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:**

– Я бы не стал так

безапелляционно утверждать, что качество строительства в России ниже, чем в Китае. Есть хорошие и плохие примеры. С Европой нам тяжело сравниться, но там другие запросы исходят и от потребителя. У нас основная проблема в том, что отсутствует менталитет покупателей, а платежеспособность низкая, покупатель непритязателен. Однако обязательно делать свою работу качественно никто не отменял. Часто низкое качество построенного объекта связано с тем, что наши специалисты не научились качественно реализовывать свой бюджет и контролировать затраты. Нет прозрачности, строят по остаточному принципу – на то, что осталось. И квалификация рабочих, конечно, отстает.

Продолжение на стр. 25



www.gefest.ru

## С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

**Уважаемые строители! Примите самые искренние поздравления С ПРАЗДНИКОМ – ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!**

**Высокий профессионализм и огромный опыт российских строителей всегда будет востребован и обеспечит достойный вклад строительной отрасли в развитие экономики нашей страны.**

**Желаем новых масштабных проектов, стабильного финансирования и безаварийной работы.**

**Счастья, крепкого здоровья и новых успехов вам и вашим близким!**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

П.С., Малый проспект, д. 19, лит. «А», тел./факс: 8 (812) 319-00-60

**МОСКВА**

ул. Бутырский вал, д. 10; 8 (495) 777-11-87, 8 (495) 777-11-88

# Профессионалы выбирают лучших

В конце июля, накануне Дня строителя, в ЗАО «Геострой» подвели итоги внутрикорпоративного конкурса «Лучшие по профессии». Таким образом здесь отличают тех, для кого труд – не просто способ заработка, но важное и любимое дело. ➔

Идея конкурса принадлежит генеральному директору компании Анатолию Ивановичу Осокину и директору по корпоративному развитию и финансам Елене Владимировне Каравановой. В первые же годы это начинание получило поддержку большей части коллектива, и сейчас уже можно говорить, что конкурс стал хорошей геостроевской традицией.

В этом году награждение проходило на производственной базе компании и на одном из крупных объектов, где за год многим довелось поработать, – строительной площадке нового здания Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области. С победой поздравлял сотрудников заместитель генерального директора ЗАО «Геострой» Валерий Михайлович Маркин. Вручая награды, он отметил высокий уровень профессионализма и ответственности работников компании, а также поблагодарил работников за труд, за верность профессии строителя.

Николай Сергеевич Аникеев, машинист буровой установки, получивший в этом году премию «За лучшее содержание строительной техники», ценит в конкурсе возможность отдавать свой голос за товарищей, то, что члены коллектива сами определяют лучших работников: «За те 19 лет, что я работаю в «Геострое», это моя первая награда в конкурсе. Спасибо, что заметили и поддержали! Все четыре года, пока конкурс проводится, я обязательно за кого-то голосую сам».

Внимательное отношение к технике и своему рабочему месту – качество, которое в «Геострое» ценят и поощряют не меньше, чем ударный труд. В этом году в номинации «За лучшее содержание строительной техники» объявлено четыре победителя, кроме Николая Аникеева этим призом награждены также машинист буровой установки Дмитрий Георгиевич



Групповое фото победителей на строительной площадке (ул. Смольного, 6). Награждение заместителем генерального директора по реализации крупных проектов В.М. Маркиным в номинации «Лучший по профессии» производителя работ В.И. Пономарева, машиниста экскаватора Д.А. Агамирзаева, электрогазосварщика Р.З. Салимулина и в номинации «Молодой специалист – наша надежда» производителя работ А.Е. Трофимова

Курташкин, машинисты автомобильного крана Liebherr Григорий Владимирович Фролов и Владимир Александрович Горин, а премию за лучшее содержание строительной площадки и бытового городка получил экипаж буровой установки RTG-25: машинист Владимир Николаевич Тихомиров и его помощники, Вячеслав Викторович Андреев и Сергей Алексеевич Святошенко.

Обитатели нового офиса компании, расположенного на базе на Хрустальной ул., 11, стали обладателями приза за лучший кабинет. В этом году здесь были устранены все недостатки проводки, заменены все осветительные приборы, и объект с блеском прошел инспекторские проверки. Поэтому одна из наград «Лучший по профессии» досталась электромонтеру Андрею Витальевичу Станчеву, который в одиночку привел в порядок электрику на двух этажах большого здания.

То, что компания в этот экономически непростой год инвестирует в расширение собственной базы, в улучшение условий труда – признак крепких позиций на рынке и грамотной кадровой политики. Увеличение парка техники влечет за собой

численный рост коллектива, но также подразумевает и неуклонное повышение профессионализма сотрудников. Неслучайно примерно половина списка награжденных – это люди, отмеченные премией «Лучший по профессии», – те, кем компания может по праву гордиться.

Лучшими профессионалами в этом году признаны 16 человек. Среди них есть представители разных профессий: не только электромонтер Андрей Станчев, но также водитель Сергей Витальевич Машененков, электрогазосварщик Кирилл Владимирович Степченков, слесарь-ремонтник Анатолий Владимирович Орлов. Технику на колесах с прошлого года поддерживает в рабочем состоянии молодой слесарь-ремонтник Максим Капустин. «Геострой» – первое место работы этого мастера, и тем приятнее, что здесь его уже многие знают и ценят.

Сильная проектная база – то, с чего начинался «Геострой». Здесь всегда работали и продолжают трудиться увлеченные, думающие конструкторы и проектировщики. Лучшим инженером в этом году была признана Анастасия Аркадьевна Никандрова. Еще одно важное звено – компетентные производители работ. Здесь были отмечены Артур Сергеевич Галочкин и Владимир Игоревич Пономарев.

Высококласные операторы техники – одна из сильнейших сторон «Геостроя», и в этот раз награды за профессионализм получили машинисты буровых установок Александр Анатольевич Когачев и Андрей Сергеевич Мешеряков, машинисты экскаваторов Даир Алимович Агамирзаев и Игорь Витальевич Бреусов, машинист бетононасоса Сергей Валерьевич Орлов.

Механик участка малой механизации и сервиса Сергей Викторович Баранов, также награжденный дипломом «Лучший по профессии», пришел в компанию примерно два года назад, но общий стаж Сергея Викторовича превышает 15 лет.

Он успел поработать и водителем, и слесарем, и главным механиком, а потому умеет ценить профессионалов и охотно хвалит экскаваторщика Даира Агамирзаева: «Даир Алимович Агамирзаев – из тех людей, на которых можно полностью положиться. От всех, кто с ним работает, я слышу только положительные отзывы: что ответственный, хорошо знает и понимает свою работу, что требует мало, а выкладывается на работе по полной. От себя могу сказать, что точно знаю: если даешь ему задание, не будет никаких лишних вопросов или требований – только по делу. Даир Алимович – удивительный, безотказный человек. Кстати, недавно у него в семье произошло пополнение, с чем хочется его поздравить!»

Не так давно работает в «Геострое» и Александр Когачев, однако он зарекомендовал себя как думающий и инициативный работник, что в компании сразу отметили: «В «Геострое» я работаю почти два года, до этого порядка 10 лет я был машинистом буровой в другой компании, но профессиональные конкурсы там не проводились. Приятно, что здесь ценят твой интерес к делу, дают возможности для профессионального роста. Я практически сразу на обучение пошел, съездил в Германию на повышение квалификации, учился управлять гусеничным краном. За эти два года мне много где пришлось побывать – и в Самаре, и в Печенге».

С дальними и долгими поездками оказалась связана в этом году номинация вне конкурса – «За самоотверженный труд на объектах». В ней был отмечен Павел Юрьевич Ребенков, проводивший много времени в командировке в Воронеже: «Как все прорабы, я часто езжу в командировки, но такая продолжительная поездка у меня вышла впервые. Когда в декабре я уезжал, то рассчитывал, что вернусь в Петербург через две недели, а потом в Воронеж поедет кто-то из коллег. Но меня попросили остаться – заказчик очень настаивал.



Групповое фото победителей на производственной базе (Хрустальная ул., 11): (слева направо) машинист буровой установки А.А. Когачев, слесарь-электрик по ремонту электрооборудования Г.В. Лисаков, машинист буровой установки В.Н. Тихомиров, машинист бетононасосной установки С.В. Орлов, машинист буровой установки А.В. Прошукало, машинист буровой установки Г.Д. Ароян, слесарь по ремонту автомобилей М.П. Капустин, машинист автомобильного крана Liebherr Г.В. Фролов, электромонтер А.В. Станчев, машинист буровой установки Н.С. Аникеев, производитель работ А.В. Сапиро; (внизу слева направо) помощник машиниста буровой установки С.А. Святошенко, машинист буровой установки А.С. Пилипенко



Награждение механика участка малой механизации и сервиса С.В. Баранова в номинации «Лучший по профессии» начальником отдела охраны труда, пожарной и экологической безопасности М.Л. Синцовой

До меня на этом объекте дело тяжело шло, наверно, поэтому он не захотел меня менять. Мы делали там свайную площадку под жилой комплекс с домами в 25 этажей. В тех местах – песчаный грунт, и сложность была в том, чтобы приноровиться делать каркасы очень быстро, пока из 23-метровых скважин не уйдет влага, а ведь песок поглощает воду моментально. Мы приноровились, и работа пошла на лад. Возвратился я из командировки только в начале июля, и за это время ездил домой всего два раза – на Новый год и на майские праздники».

Умение работать в команде для строителей, особенно геотехников, – один из главных залогов успешной и качественной работы. В этом году звание эффективной команды досталось бригаде на участке производства свай среднего диаметра бурения. Работы на объекте начал Сергей Николаевич Толмачев, затем, после того, как он стал начальником участка, руководство принял на себя прораб Алексей Валерьевич Сапиро.

Достижением, за которое работники удостоились награды, были работы нулевого цикла для строительства спортивного комплекса в Питкяранте. Мастер-наставник по работе буровых установок Александр Борисович Петров рассказывает о своей бригаде: «В Питкяранте мы строили спортивный комплекс. Объект оказался геологически сложным – в грунте много камней, сразу, начиная от поверхности. Наша задача заключалась в том, чтобы сваю опереть на камень. Это непросто – приходилось трубы вытаскивать, заливать раствор, потом каркас сажать, это все кропотливый хлопотный труд. Но у нас действительно слаженная команда, с таки-

ми людьми работа только в удовольствие. Я в «Геострое» с 1995 года, а наш машинист Анатолий Васильевич Прошукало тут с основания компании, с 1993 года. Это человек, который стоял у истоков, начал с нуля. Помощник машиниста Андрей Пилипенко – хваткий парень, думаю, когда-нибудь из него выйдет хороший машинист. Андрей с нами поработал пока полгода всего, а с Анатолием Прошукало мы работаем с 2010 года, вместе были в Печенге. Это специалист, которому не надо ничего говорить, он все сам знает и понимает, сам все сделает, поэтому с Анатолием Васильевичем очень приятно работать. Молодежь сейчас у него учится, а потом, где-нибудь через годик, и Андрея к рычагам поставим».

Премии в номинации «Молодой специалист – наша надежда» получили инженер Полина Сергеевна Дмитриева и производитель работ Андрей Евгеньевич Трофимов. В «Геострое» делают ставку на молодых, в чем можно убедиться, если посмотреть, насколько охотно здесь берут на работу выпускников профильных вузов. Выпускник Горного университета Андрей Трофимов рассуждает о том, что «Геострой» стал для него еще одним институтом: «Два года назад я закончил Горный по специальности «шахтное и подземное строительство», но еще до того, на практике, я оказался в «Геострое» и, получив диплом, уже понимал, что хотел бы здесь работать. Более того, я привел с собой нескольких одногруппников».

Я пришел прорабом, и мне досталась очень хорошая бригада, люди, проработавшие в нашей организации по 15 лет. Машинисты Дмитрий и Алексей



Площадка строительства Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по адресу: ул. Смольного, 6, вид «изнутри»

Кривобоковы – их в компании многие знают: в «Геострое» целая династия Кривобоковых. Сперва бывало, что они меня чему-то учили, теперь уже и я что-то могу им подсказать. Самый большой вклад в мое практическое образование внес начальник нашего участка Александр Анатольевич Михайлов. Любой прораб в любой непонятной ситуации звонит ему. И он всегда очень четко и ясно, пошагово рассказывает, что делать. Надо сказать, именно здесь я научился самостоятельно принимать производственные решения. И, пожалуй, в работе учиться общению с людьми – с подчиненными, с заказчиками, ведь к каждому нужно найти свой подход».

Награда «За доблестный труд» досталась в этом году сотрудникам, работающим в «Геострое» практически с самого основания. Технический директор компании Вадим Александрович Ермолаев и машинист буровой установки ВГ-40 Гаспар Дереникович Ароян, – люди, которых знают и уважают не только в «Геострое», но и во всем профессиональном сообществе строителей региона. Оба неоднократно отмечались почетными грамотами и знаками отличия как внутри компании, так и на уровне города. Машинисты и прорабы утверждают, что наблюдать, как работает Гаспар Ароян – большое удовольствие. И даже то, как Гаспар Дереникович говорит о своей профессии, вдохновляет: «Когда люди хотят профессионально развиваться, имеют интерес к технике и к своей работе, в «Геострое» они находят куда себя применить. Таких работников – инициативных, трудолюбивых – видно сразу, и радуется, что у нас их много».



Площадка строительства Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по адресу: ул. Смольного, 6. Компания ЗАО «Геострой» использует в своей работе передовую технологию при возведении подземных этажей top down

За 20 с лишним лет, что я здесь работаю, я успел много где побывать, много чего увидеть, по России поездить. С нашей профессией город становится знаком как собственный дом. Везде мы свои труды, свою лепту оставляем. Проезжаешь мимо какого-нибудь места – вроде лет 15 назад здесь работал, а помнишь так, как будто это было вчера».

У меня в бригаде с самого начала так заведено: к первой свае мы особенно внимательно относимся и обязательно бросаем медную монету, с каким-то добрым пожеланием, чтобы наши труды оправдали себя».

Коллектив ЗАО «Геострой» сердечно поздравляет всех своих коллег с Днем строителя и желает им успехов в их непостоянном, но очень важном и творческом труде!



Победители в номинации «Эффективная команда»: (слева направо) машинист буровой установки А.В. Прошукало, мастер-наставник по работе буровых установок А.Б. Петров, помощник машиниста буровой установки А.С. Пилипенко, производитель работ А.В. Сапиро



Устройство конструкции «Стена в грунте» сотрудниками компании ЗАО «Геострой»



www.geostroy.ru  
(812) 315-02-36

### В конце августа пройдут аукционы, организованные правительством

Петербурга с целью приобретения жилья для государственных нужд. Всего Комитет по госзаказу проведет семь аукционов на более чем 3,5 млрд рублей. В результате Смольный рассчитывает получить 1170 квартир общей площадью около 70 тыс. кв. м. Согласно конкурсной документации, правительство требует, чтобы жилье располагалось в благоустроенных местах с развитой социальной инфраструктурой, а наличие парковочных мест, дорог и прочего должно соответствовать нормативам. Город готов заплатить 56 447 рублей за каждый квадратный метр приобретаемого социального жилья (уровень, установленный Минрегионом). В условиях контрактов оговаривается, что квартиры для очередников должны быть готовы к заселению не позднее июня 2015 года.

### На прошлой неделе врио губернатора

Георгий Полтавченко предложил построить муниципальный паркинг на Петроградской стороне. Речь идет об участке на Аптекарском острове, за домом № 37б по ул. Профессора Попова. Эту землю отберут у инвестора (ООО «ПаркингИнвест-5»), которые за долгое время так и не начали здесь работы, оставив нетронутыми 19 частных гаражей. На заседании правительства обсуждалась возможность передачи участка другим инвесторам, но Георгий Полтавченко призвал не спешить и рассмотреть возможность сооружения на этом месте муниципального паркинга. По его словам, он пользовался бы большим спросом, ведь вокруг расположены бизнес-центры, в которых работает множество людей.

### Комитет по инвестициям Петербурга ищет помощников

в формировании инвестиционной стратегии города сроком до 2030 года. Пресс-служба комитета сообщает о том, что ведомством объявлен соответствующий конкурс. Подрядчику предстоит оказать услуги по формированию документа, который станет основой инвестиционной политики Северной столицы, определит приоритеты развития города, а также предусмотрит меры по повышению инвестиционной привлекательности региона и улучшению инвестиционного климата. Все это необходимо будет сделать до 15 октября. При этом нужно будет учитывать и положения Стратегии-2030. Начальная стоимость контракта составляет 8 млн рублей.



Фото: Елена Меньшова



Собственники земли сейчас очень завышают цены на свои активы

## В поисках «чистой» земли

**Николай Волков** / Земля под жилищное строительство для девелоперов остается крайне сложным товаром. Во-первых, спрос сильно превышает предложение, во-вторых, качество предлагаемых пятен явно не соответствует их цене. Не помогает и город, который в начале года заявлял о готовности продать большое количество участков, но потом затормозил эту инициативу. ➔

В режиме жесткого земельного дефицита застройщики живут уже несколько лет. О том, насколько он серьезен, можно понять, посмотрев на страницы профильных СМИ, где практически каждый крупный девелопер размещает объявление о готовности приобрести земельный участок. Насколько такие объявления помогают, представители компаний не рассказывают, но, видимо, это работает. По словам экспертов, в среднем на рынке в активной стадии продажи ежегодно находятся около 80-100 участков. «Предложение на рынке земельных участков в Петербурге крайне ограничено. Существует острый дефицит участков, в частности под жилую застройку. При этом спрос со стороны строительных компаний высокий. Наибольшим спросом пользуются участки, расположенные в популярных районах города, с инженерной подготовкой, имеющие согласованный градостроительный план и утвержденный проект планировки. Таких предложений почти не осталось», – говорит Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена». Но как признают девелоперы, проблема даже не в количестве, а в качестве и стоимости предлагаемой земли. Инвесторы хотят брать под проекты землю «чистую» – без инвестиционных обременений. Но собственники земли, которые сейчас готовы их продать, очень завышают цены на свои активы. А поскольку в цене «квадрата» жилья класса комфорт издержки по земле составляют от 10 до 30%, и цена конечного продукта также вырастает. При этом застройщики, которые давно присутствуют на рынке, имеют преимущества:

им проще, их знают на рынке, они знают ленд-девелоперов, кроме того, у них есть база участков, выставленных на продажу.

Единственным источником юридических «чистой» земли до последнего времени являлся город, который реализовывал «понятные» участки со всей градостроительной документацией через торги Фонда имущества Санкт-Петербурга. Но последние 2-3 года любой участок попадает на торги через имущественный блок Смольного с очень большим скрипом.

В начале февраля председатель городского Комитета по строительству Михаил Демиденко пообещал девелоперам, что до конца 2014 года на торги планируется выставить 33 участка под жилищное строительство, расположенных в 12 районах Петербурга. По его словам, на этих землях можно было бы построить 1,5 млн кв. м жилья. Но на торги они так и не попали. Как говорят участники рынка, главный земельный тормоз – это инвесткомиссия при вице-губернаторе по строительству Марате Оганесяне. Именно там большая часть постановлений откладывается в долгий ящик, так как власти не могут решить, что с ними делать: то ли продать за живые деньги, то ли построить на них социальное жилье.

Впрочем, есть и хорошие новости. Как говорит генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Игорь Пахоруков, в ближайшее время пять лотов все-таки могут попасть на торги (подробнее об этом читайте на стр. 20).

Из-за сокращения предложения земли на рынке цены на жилье будут продолжать

расти, особенно в тех районах, где комплексная застройка невозможна. «Пока на окраинах повышение цены будет незначительным, так как там сейчас идет масштабное строительство. Именно за счет этих новостроек общее количество введенного в эксплуатацию жилья в Петербурге в ближайшие годы уменьшится незначительно. Но спустя 3-5 лет, если ситуация с выделением участков под жилую застройку и получением разрешительной документации не изменится, темпы ввода неминусом замедлятся. В черте города и в районах, прилегающих к центру, это приведет к существенному повышению цен», – уверен Павел Андреев, руководитель Компании Л1. «В Петербурге резервом земельных участков является редевелопмент промышленных территорий. Однако их высвобождение – достаточно сложный, дорогостоящий и трудоемкий процесс, при этом у города нет комплексной стратегии решения этого вопроса, поэтому в ближайшем будущем ситуация вряд ли существенно изменится», – резюмирует Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера».

цифра

# 80-100

участков ежегодно находятся в активной стадии продажи в Петербурге



## УПТК филиал ОАО «Метрострой»

Полная комплектация строительства объектов любой сложности

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



- 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» нацелен на развитие долгосрочных партнерских отношений
- УПТК филиал ОАО «Метрострой» поставляет современные материалы для социально значимых и крупных промышленных объектов

*Поздравляем  
с Днем строителя  
и желаем всем коллегам  
успехов, процветания и новых  
интересных проектов!*

Продолжение. Начало на стр. 21



**Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент»:**

– Пока качественных изменений в комплексном жилищном строительстве не происходит. Для массового внедрения новых решений, используемых, например, в индивидуальном строительстве (новые, не уступающие по качеству, но более дешевые строительные материалы, энергосберегающие технологии и т. д.), необходима перестройка индустрии домостроения, существенное обновление домостроительных комбинатов.

На сегодняшний день основная технология строительства серийных домов массовой застройки – панельное домостроение. Это вид сборного домостроения, основанный на использовании готовых железобетонных плит. Естественно, подобные объекты, как правило, по большинству ключевых параметров уступают другим решениям, используемым в проектах высокого класса (кирпичное, монолитное домостроение и др.).



**Алексей Пышкин, председатель объединения некоммерческих партнерств «ГЛВАСОЮЗ»:**

– Государственный строительный надзор, технический контроль заказчика, собственный технадзор исполнителя СМР сейчас не обеспечивают реализации процессуальной самостоятельности специалистов-экспертов, которые осуществляют эти функции. Более

того, совпадение в одном лице заказчика и контролера, когда работы выполняются за средства бюджета, неэффективно. Нужно расширить полномочия и обязательств СРО и сделать их полностью ответственными за конечный результат. Необходимо вывести всех экспертов, оценивающих и контролирующих строительство, в независимую структуру, которая будет объединять их по профессиональному принципу. Так, чтобы эксперты строительного контроля имели полную процессуальную самостоятельность в принятии своих решений.



**Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:**

– По моему мнению, качество строительства в России как раз вполне сопоставимо с китайским. Да, они строят много и хорошо, но если смотреть на китайские комплексы через несколько лет, то можно встретить те же проблемы, что и в России.

Пути повышения качества строительства напрямую связаны с вопросом повышения эффективности управления проектами, повышением прежде всего внутреннего стандарта качества. Группа компаний «Пионер» делает значительный акцент на повышение управляемости, прозрачности, применении новых схем управления проектами. Потому что на самом деле в строительстве все достаточно просто: правильное планирование работ, правильное планирование бюджета, жесткий технический контроль при работе, выбор грамотных и эффективных подрядчиков. Все это в конечном итоге дает положительный результат.



**Елена Лашкова, генеральный директор ГК «ГЕОИЗОЛ»:**

– Я бы сказала, что культура организации стройплощадки в целом ниже, чем в Европе и Америке. Отечественные требования лояльны к подрядчику. А качество работ на бюджетных объектах, особенно в транспортном строительстве, на вполне достойном уровне. В жилищном строительстве заказчик зачастую снижает планку. Думаю, что в ближайшее время качество станет основным конкурентным преимуществом.



**Андрей Хитров, региональный директор ЕКЕ Group в России:**

– Низкое качество строительства в России связано с тем, что большинство компаний выбирает максимизацию прибыли в качестве главного приоритета. Многие компании создаются, чтобы реализовать один-два проекта. Они не заботятся о репутации, снижают издержки, выбирают самые дешевые материалы и рабочую силу.

В Финляндии на строительном рынке большое значение имеет репутация девелопера, которая создается годами. Кроме того, девелоперы в Финляндии должны предоставлять государству десятилетнюю гарантию на построенный объект. Эта система обеспечивает высокое качество строительства.

Повысить качество строительства в России могла бы модернизация стандартов. На сегодня многие из строительных стандартов устарели, они не позволяют применять более совершенные европейские технологии. Безусловно, введение еврокодов

будет способствовать тому, что строительство в России станет более экономичным и качественным.

Также одной из причин низкого качества строительства является резкое снижение квалификации рабочих. В нашей стране полностью отсутствует профессиональное техническое образование рабочих строительных специальностей. Для повышения качества в строительстве необходимо возродить институт ПТУ.



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

– Факторов тому несколько. Один из ключевых – отсутствие понятия серийности в сфере жилищного строительства. Россия так и не встала на рельсы машинного производства в этой сфере. В нашей стране стройка остается достаточно уникальным, нетехнологизированным процессом. Это не конвейер, когда у рабочего постоянно один и тот же цикл: рутинный, монотонный, однако при этом отлаженный, технологичный. Строительство дома у нас всегда происходит по индивидуальным меркам.

Между тем качество становится лучше, когда серия отточена. Когда дом строится не в первый раз, все знакомо и известно. Уровень проблем, которые возникают на такой стройке, в этом случае намного ниже. Этот подход широко применяется в Китае именно потому, что дает гораздо большую возможность откатки технологии, нежели так любимые российскими строителями индивидуальные проекты. У нас в стране серийны только каркас здания и внутренняя отделка. Фундамент и наружная инженерия всегда индивидуальны.

Окончание на стр. 40

**долой стереотипы в строительстве!**

**КВЕ**

**С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ 2014**

РЕКЛАМА

→ Как сообщил на прошлой неделе председатель Комитета по финансам правительства Санкт-Петербурга Эдуард Батанов, бюджет города за шесть месяцев 2014 года исполнен по доходам на 49,3% (201,8 млрд рублей), по расходам – на 38,2% (180,4 млрд рублей). Темп роста доходов бюджета по сравнению с первым полугодием 2013 года составил 114,5%. Основные источники: налог на доходы физических лиц – 36,4% и налог на прибыль организаций – 26,2%. Врио губернатора Георгий Полтавченко отметил, что исполнение бюджета в целом неплохое, но добавил, что «расходовать средства в соответствии с целевым назначением нужно вовремя, а не ударными темпами в декабре».

→ Компания «Главстрой-СПб» подвела итоги своей деятельности за первое полугодие 2014 года. Общая площадь реализованной жилой недвижимости составила около 175 тыс. кв. м, что на 77% выше аналогичных показателей 2013 года. Как сообщает пресс-служба компании, в первом полугодии 2014 года средние темпы продаж находились на уровне 500 квартир в месяц. Всего за шесть месяцев было продано 174,8 тыс. кв. м жилой недвижимости (рост по сравнению с аналогичным показателем прошлого года почти в 1,8 раза). В результате общая стоимость заключенных контрактов составила более 11 млрд рублей, что на 70% превышает показатели первого полугодия 2013 года.

В структуре сделок доля квартир, приобретенных с привлечением ипотечного кредита, составила 45% (+15% к аналогичному показателю прошлого года). Пик ипотечных сделок пришелся на апрель, когда доля покупок жилья с использованием ипотечного кредитования по некоторым объектам компании достигла 63%.

→ 30 июля члены Санкт-Петербургского регионального штаба Общероссийского народного фронта (ОНФ) отчитались об итогах своей деятельности за первый год работы. Сопредседатель регионального штаба ОНФ Виталий Фатеичев рассказал о недавней жалобе жителей Шушар. В районе новостроек отсутствует социнфраструктура. «Мы инициировали приезд на место представителей региональной исполнительной власти, которые взяли ситуацию под свой контроль», – сообщил Виталий Фатеичев. Депутат Заксобрания Елена Киселева подчеркнула, что активисты ОНФ обсудили целый ряд принципиальных новаций в городской закон об обманутых дольщиках. Закон принят, но требует дальнейших доработок. В свою очередь, член штаба Павел Созинов рассказал о деятельности участников фронта, связанной с ситуацией в сфере ЖКХ. По его словам, в рамках мониторинга реализации 600-го майского указа президента активисты ОНФ посетили 10-15% расселяемых аварийных домов и выявили ряд системных проблем. «Процедура придания жилому дому аварийного статуса на сегодняшний день непрозрачна. Мы проанализировали федеральное и региональное законодательство и пришли к выводу, что там еще непочатый край работы», – сказал Павел Созинов.

# Роман Лучников: «Значительная часть всех жалоб на госзакупки приходит к нам от строителей»

**Максим Еланский** / В России неуклонно растет количество проводимых тендеров по размещению государственного или муниципального заказа. Одновременно с этим увеличивается и количество жалоб на их размещение. О некоторых нюансах проведения тендерной политики в Северной столице, в том числе и в строительной отрасли, рассказал «Строительному Еженедельнику» заместитель руководителя Санкт-Петербургского УФАС России Роман Лучников. →

– Роман Валерьевич, уже более полугодом действует федеральный закон № 44 «О контрактной системе в сфере госзакупок», заменивший собой № 94-ФЗ. Что он нового принес тем участникам, на которых направлено? Можно ли подвести какие-то первые итоги его работы?

– На самом деле многое, что прописано в № 44-ФЗ, в части размещения закупок не претерпело больших изменений по сравнению с тем, что было в предыдущем законе № 94-ФЗ. Поэтому можно сказать, что в целом в этой части все происходит как и раньше. Да, появились некоторые новые способы закупок, но они непопулярны у заказчиков. Это вполне объяснимо, так как заказчики боятся ошибиться и идти по пути наименьших сложностей, выбирая знакомые процедуры закупок. Это прежде всего электронный аукцион, проведение которого не претерпело никаких изменений по сравнению с № 94-ФЗ.

– Но все же появились некоторые особенности, которых не было ранее?

– Да, действительно, это так. В первую очередь можно отметить появление в законе инструмента реестра банковских гарантий. С 1 апреля в обеспечение исполнения контракта можно представлять только ту банковскую гарантию, которая находится в данном реестре. Это абсолютно правильная мера, так как в конце действия № 94-ФЗ всем стало очевидно, что поддельные банковские гарантии стали настоящей бедой в госзаказе. Следующая существенная особенность нового закона прописана в его 33-й статье. В ней устанавливаются достаточно жесткие правила для заказчиков по порядку описания объекта закупки. Если раньше в технических заданиях заказчики изгалялись как хотели, придумывали экзотические требования или использовали ненужные формулировки и единицы измерения, то сейчас этот номер уже не пройдет. Кстати, особенно часто какими-то лишними требованиями грешат закупки в сфере строительства. К примеру, задаются требования к бетону чуть ли не до его молекулярного состава.

– Неужели все так плохо с тендерами на строительство?

– Да, наибольшая часть всех жалоб на закупки приходит к нам от строителей. В долевого раскладке их где-то около 70%. Но полагаю, что их преобладание связано с самым многочисленным проведением закупок в данной отрасли и большими суммами контрактов, что обуславливает большой интерес компаний к участию в них.

Еще раз отмечу, что основная масса нарушений связана именно с тем, как прописывается техническая документация. В специальной части конкурсной документации мы постоянно видим какие-то ухищрения заказчиков, привлекших работать еще по № 94-ФЗ. Все их «ребусы» в документах впоследствии приводят к тому, что большинство участников госзакупки не допускаются к участию в ней,

за исключением одного-двух претендентов. В результате контракт уходит по максимальной цене или с минимальным снижением 0,5-1%. Мы с таким положением дел согласиться не можем, поэтому если кто-то оказался в подобной ситуации – добро пожаловать к нам.

– Можно ли говорить о том, что чиновники являются основными нарушителями закона о госзакупках?

– Несколько некорректно говорить о том, что чиновники – основные нарушители, так как только они и являются заказчиками госзакупок. Поэтому естественно, что с их нарушениями мы сталкиваемся ежедневно. Если же есть какие-то нарушения со стороны претендентов на конкурс, то они попросту не допускаются к участию в нем.

– А какое количество жалоб признается обоснованными?

– При рассмотрении жалоб далеко не всегда в итоге выявляются нарушения. К примеру, за первое полугодие 2014 года в Санкт-Петербургское УФАС поступило 1730 жалоб, обоснованными были признаны только 408.

– Каковы максимальные штрафные санкции за нарушения в сфере госзаказа?

– Максимальные суммы не претерпели изменений по сравнению с № 94-ФЗ. Максимальная сумма штрафа на организацию составляет 500 тыс. рублей, на должностное лицо – 50 тыс. рублей. На мой взгляд, штрафные санкции необходимо применять дифференцированно, так как для крупных заказчиков они могут быть малы, а для мелких муниципальных заказчиков – велики.

Кстати, в ближайшее время мы планируем инициировать ряд дел в отношении юридических лиц заказчиков, нарушивших закон о закупках.

Организации не представили в наше ведомство запрошенные у

информацию по проводимым ими закупкам для рассмотрения жалоб.

– А как проходят судебные тяжбы с нарушителями?

– К сожалению, поддержка решений антимонопольного органа в судах как по Петербургу, так и в целом по Северо-Западу оставляет желать лучшего. Нам зачастую трудно доказать суду выявленное нами нарушение законодательства. Это не может не огорчать, так как в других регионах аналогичные процессы решаются в пользу антимонопольной службы.

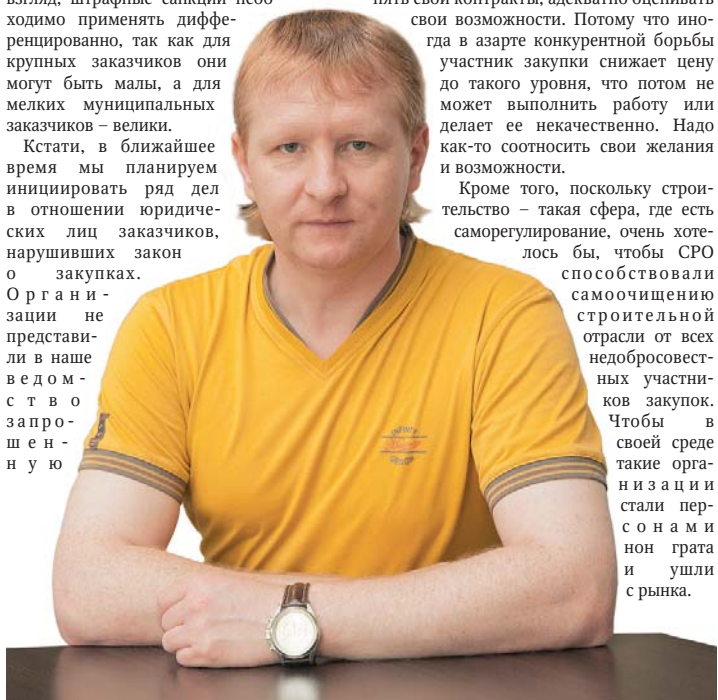
– Если вернуться к самому механизму проведения тендеров, на ваш взгляд, всегда ли оправдано то, что победителем аукциона признается компания, предложившая наименьшую цену?

– На мой взгляд, кто бы и с какой ценой не победил, все равно нужно контролировать процесс выполнения работ. Потому что складывается впечатление, что когда побеждает компания, работающая даже не по сниженной цене, а почти по максимальной, работы делаются не очень хорошо. Однако при этом не происходит и экономии государственных средств. Показательный пример – некоторые наши дороги, нуждающиеся после недавно проведенных работ уже в новом ремонте.

– В преддверии Дня строителя что бы вы могли пожелать строителям?

– Хотелось бы в первую очередь поздравить их с профессиональным праздником. А также пожелать добросовестно исполнять свои контракты, адекватно оценивать свои возможности. Потому что иногда в азарте конкурентной борьбы участник закупки снижает цену до такого уровня, что потом не может выполнить работу или делает ее некачественно. Надо как-то соотносить свои желания и возможности.

Кроме того, поскольку строительство – такая сфера, где есть саморегулирование, очень хотелось бы, чтобы СРО способствовали самоочищению строительной отрасли от всех недобросовестных участников закупок. Чтобы в своей среде такие организации и ушли с рынка.



# Герман Макаров: «Путиловский камень» востребован и сейчас»

«Путиловский камень», использовавшийся при строительстве исторических зданий Петербурга, находит свое применение и сейчас. Об этом рассказал Герман Макаров, генеральный директор ОАО «Кампес», занимающегося разработкой известного месторождения известняка в Ленобласти.



которое эксплуатировалось более 30 лет, технически устарело и пришло в негодность. Поэтому в годы современной России перед нами стала задача по модернизации производства с использованием новых подходов в обработке камня.

– Расскажите подробнее о проведенной модернизации.

– Наиболее масштабную модернизацию мы начали проводить в последние три года. Было вновь закуплено итальянское оборудование, более современное, с использованием микроконтроллеров, позволяющее выполнять изделия из известняка любой сложности. В частности, установлена калибровально-полировальная линия для фактурной обработки плит из известняка, смонтированы новые фрезерные станки фирмы GMM, позволяющие

изготавливать сложные радиальные детали и ступени с профилем.

Кроме того, чтобы сырье было в достаточном количестве, компанией приобретены баровые машины. Теперь отработка карьера производится не выламыванием камня, как это было ранее, а напильником его на блоки, которые затем выдерживаются на борту карьера 3-6 месяцев. Также приобретена канатная машина для распиловки блоков на заготовки с последующей обработкой на фрезерных и полировальных машинах.

Переход на более технологичное оборудование позволил нам увеличить производительность камнеобрабатывающего производства и выпуск сложных профильных изделий. За счет модернизации производства мы смогли снизить стоимость готовых изделий и сделать их экономиче-

ски более привлекательными для покупателей.

– Кто является вашими основными клиентами?

– «Путиловский камень» остается востребованным и сейчас, поэтому в числе наших клиентов многие строительные компании Петербурга и Ленобласти. Как сам известняк, так и изделия из него находят свое применение при реставрации исторических зданий, декоративно-облицовочных работах, при кладке фундаментов и стен, в интерьерах и ландшафтных проектах.

Сейчас перед нами стоит задача не только укрепления компании на рынке реставрационных работ, но и продвижения нашей продукции на рынке индивидуального строительства. Мы уже отмечаем спрос такого вида потребителей на производимые материалы. Люди все чаще покупают «Путиловский камень» для отделки цоколей, пандусов, подпорных стенок, обустройства дорожек, фонтанов в загородном домостроении.

– Насколько богаты разрабатываемые вашей компанией месторождения? Могут ли они в ближайшее время закончиться?

– В ближайшее время этого точно не произойдет, так как объемы залежей достаточно большие. При разумном использовании и наши правнуки будут работать с «Путиловским» известняком. Свои месторождения мы обрабатываем поэтапно. В настоящее время в добыче и производстве камня задействована приблизительно десятая часть горного отвода.

– Приближается День строителя. Что бы хотели пожелать своим коллегам в профессиональный праздник?

– От всего коллектива компании «Кампес» хочется пожелать нашим коллегам, в первую очередь юбиляру, который в преддверии Дня строителя отметил свое 25-летие, – Группе компаний «Возрождение» под руководством И.В. Букато – процветания, счастья и здоровья! Пусть все создаваемое вами радует людей своей красотой и надежностью!

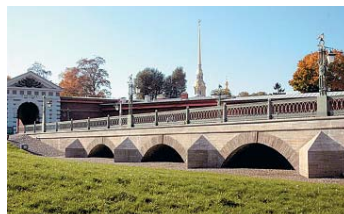
– Герман Гурамович, в чем особенность «Путиловского камня»?

– В первую очередь в его характеристиках, которые смогли по достоинству оценить еще наши предки. Они обнаружили, что залежи известняка близ села Путилово обладают хорошими прочностными и гидроизоляционными свойствами и стали его применять при строительстве зданий и дворцов Санкт-Петербурга и губерний. Добыча «Путиловского камня» началась при Петре I. Использовался он при обустройстве фундаментов, цоколей зданий, возведении стен, изготовлении ступеней в Петербурге. Также он использовался для возведения дворцовых ансамблей в Петергофе, Гатчине, Пушкине, Павловске. А известняк с месторождения Сельцо-Бабино, который тоже, по сути, относится к «Путиловскому камню»,

стал добываться даже раньше петровских времен. Различные исторические исследования подтверждают, что данный известняк использовался еще при строительстве крепостей и монастырей, Старой Ладоги – столицы Древней Руси.

– А какова современная история разработки данного камня?

– Наша компания имеет непосредственное отношение к новейшей истории «Путиловского камня». Разработкой месторождений в Путилово и Бабино ОАО «Кампес» занимается более 50 лет. Еще в советское время нашим предприятием было закуплено итальянское оборудование, которое размещено на площадке в Волхове, там же был создан цех для переработки камня. К сожалению, оборудование,



*Уважаемые коллеги,  
дорогие друзья!*

«Центр качества строительства» поздравляет всех работников строительных компаний, проектных организаций, саморегулируемых и общественных организаций строительного комплекса, органов государственного строительного надзора и экспертизы с нашим профессиональным праздником – **Днем строителя!**

Примите самые наилучшие пожелания крепкого здоровья, счастья и семейного благополучия, успехов и больших достижений в вашем благородном созидательном труде, дальнейшего повышения уровня качества и безопасности строительства!



Исполнительный директор А.Н. Летчфорд

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

**ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*Поздравляем с Днем строителя!*

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

Международный Научный Инновационный Центр Строительства и Пожарной Безопасности

**Уважаемые коллеги и партнеры!**  
**Поздравляем вас с профессиональным праздником – Днем строителя!**

За 20 лет компания ООО «МНИЦ С и ПБ» заслужила репутацию надежного делового партнера в области пожарной безопасности – от экспертно-технического обследования объектов и проектирования до сдачи объектов любой сложности под ключ заказчику.

**В честь юбилея компании приглашаем вас принять участие в Международной научно-практической конференции «БЕЗОПАСНОСТЬ. ИННОВАЦИИ XXI В.» 12 декабря 2014 года, Санкт-Петербург**

Регистрация участников по телефону +7-921-784-28-64 (Тихонова Наталья).  
Вы также можете прислать заявку на участие на почту risk@stopfire.ru.

**ООО «МНИЦ С и ПБ»**  
Санкт-Петербург, Уральская ул., 13  
8 (812) 309 20 00  
info@stopfire.ru

Стабильный Успех. Выбирает Профессионалов!  
www.stopfire.ru

# Намывные перспективы

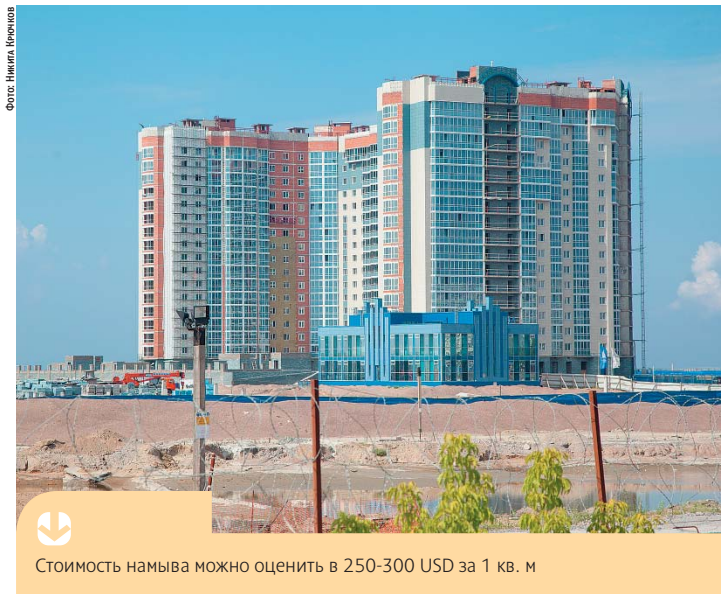
**Андрей Семериков** / В Петербурге заявлены огромные проекты по созданию намывных территорий. Так, в Сестрорецке планируется намыть 510 га, а на Васильевском острове – 476 га. Эксперты отмечают, что в условиях дефицита земли в ликвидных локациях интерес к таким участкам будет сохраняться. ➔

Петербург расположен на берегу Финского залива и имеет большой потенциал создания намывных территорий. Такие земли могут быть вовлечены в оборот и использоваться как участки для строительства недвижимости высокого класса с хорошими видовыми характеристиками.

Участники рынка отмечают, что намывы не являются для Петербурга новым и неизведанным форматом. «Некоторые районы современного Петербурга были реализованы на намыве, например район станции метро «Приморская» на Васильевском острове, южная часть Приморского района, территория в районе ул. Маршала Казакова», – говорит Альберт Харченко, генеральный директор East Real.

На текущий момент в городе заявлено два крупнейших проекта: «Новый берег», предусматривающий намыв 510 га в районе Лисьего Носа, которым занимается ООО «Северо-Запад Инвест» и «Морской фасад» – намыв 476 га в западной части Васильевского острова, который находится в процессе реализации.

«На сегодняшний день в «Морском фасаде» намыто порядка 170 га, реализован «Морской порт Санкт-Петербурга», полным ходом идет подготовка к строительству части ЗСД (стоят опоры) и строится жилой проект «Гавань капитанов» от компании «Лидер Групп», – перечисляет господин Харченко. – Суммарно девелоперами заявлено о реализации 5 млн кв. м жилья: 3,5 млн кв. м – в проекте «Новый берег» и 1,5 млн кв. м – в «Морском фасаде». Но важно провести границу: если «Морской фасад» несет в себе инфраструктурные функции – строительство порта и ЗСД, то «Новый берег» заявлен как крупнейший жилой проект – «город в городе».



Стоимость намыва можно оценить в 250-300 USD за 1 кв. м

Проект намыва в Сестрорецке, по словам Алексея Гулевского, руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, буксует после отказа городских властей возводить инженерные сети в новом районе за счет бюджета. «На Васильевском острове проблема подключения к сетям, кажется, наконец решена. Известно, что компании, застраивающие намывные территории («Терра Нова», «Лидер Групп», «Ренессанс Констракшн» и Seven Suns Development),

заключили договоры с ГУП «Водоканал» и «Теплосеть Санкт-Петербурга» на строительство инженерных сетей. К 2016 году монополисты обязались построить на намыве инженерные сети холодного водоснабжения, теплообеспечения и канализации. Стоимость работ составит 5 млрд рублей», – рассказывает Алексей Гулевский.

Участники рынка считают, что обозначенными проектами намывы в Петербурге в будущем не ограничатся, так как дефи-

## КСТАТИ

Практика намывов появилась в Петербурге еще в советские времена. В качестве примера эксперты приводят район ул. Маршала Казакова, западную часть Васильевского острова (район станции метро «Приморская»), южную часть Приморского района (Лактинский пр., Приморский пр., южная часть ул. Савушкина). Данные территории были намыты в конце 1970-х – начале 1980-х годов. Проекты комплексного освоения намывных территорий уже реализованы во многих странах. Лидерами в этом направлении, по словам Кирилла Акиншина, руководителя отдела консалтинга и оценки компании Maris в ассоциации с CBRE, являются Нидерланды, Объединенные Арабские Эмираты (остров Palm Jumeirah), Япония (где почти треть всех морских берегов – намывные). «Международный опыт – огромный. Но не стоит забывать о том, что он не только положительный. Например, международный аэропорт Кансай – второй по величине в Японии, расположенный на искусственном острове (юго-западнее Токио), погружается в море со скоростью около 30 см в год», – предостерегает господин Акиншин. Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, говорит, что нам необходимо учитывать зарубежный опыт строительства подобных объектов и применять его, адаптируя к местным реалиям.

цит свободных участков под строительство порождает спрос на такие земли.

«Намывные территории могут появиться в прибрежных районах города: Василеостровском, Петроградском, Приморском, Курортном и Красносельском. Однако, в связи со сложностью создания подобных зон их строительство значительно растянуто во времени», – говорит Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg.

## Проблемные сооружения

**Андрей Семериков** / Несмотря на то что сама технология намыва не нова и опыт реализации таких проектов в Петербурге есть, эксперты говорят, что создание таких территорий сопряжено и с рядом сложностей.

Участники рынка отмечают, что основными проблемами, с которыми сталкиваются девелоперы, решившие заняться намывом и затем освоением таких земель, являются длительный процесс получения согласований и сам технологический процесс намыва. По мнению Тамары Поповой, руководителя отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, одной из серьезных проблем является прокладка инженерных сетей и подключение их к имеющимся мощностям города. Также при создании намыва трудности могут возникнуть с поиском подхо-

щего грунта, уточняет госпожа Попова. Как рассказывает Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, необходимо принимать в расчет и технические особенности строительства на намывных территориях. Их придется учитывать при проектировании, что может сказаться на стоимости готового продукта, отмечает эксперт. Кирилл Акиншин, руководитель отдела консалтинга и оценки компании Maris в ассоциации с CBRE, добавляет, что специалисты также спорят о безопасности и экологичности намывных технологий. По словам юристов, законодательно намыв территорий регулируется Федеральным законом № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности...». В законе прописано,

что такое «искусственный земельный участок» и как должна осуществляться процедура намыва, критерии заключения торгов и т. д. Согласно закону намыв искусственных земельных участков на водных объектах должен обязательно проходить государственную экологическую экспертизу, во время которой устанавливается, может ли он повлечь за собой негативные последствия для экологии или нет. Таким образом,

вопрос о том, насколько безопасно строить здания на намывах, должен быть четко проработан во время экспертизы. Помимо технических и юридических сложностей, проекты намыва являются и финансово затратными для девелоперов. По оценкам Альберта Харченко, генерального директора East Real, стоимость намыва можно оценить в 250-300 USD за 1 кв. м.

«Столь высокая стоимость работ влияет на стоимость проработанной в будущем. Так, 1 кв. м земли под коммерческую застройку на намыве стоит в среднем 900 USD», – подсчитал Алексей Гулевский. Альберт Харченко отмечает, что, судя по стоимости жилья в проекте, который сейчас реализует ГК «Лидер Групп» в «Морском фасаде», существенного влияния на конечную цену этот аспект не оказывает. «Если рассматривать стоимость земли под жилую застройку на намывных территориях и в городе, то некоторые городские локаци-

и превосходят по стоимости участки на намыве», – поясняет господин Харченко. Эксперты рынка считают, что на намывных территориях целесообразно реализовывать жилые проекты и сопутствующую ей социальную, коммерческую и транспортную инфраструктуру. «По факту решение принимается после основательных экономических расчетов, в которых принимается во внимание множество факторов – и местоположение участка, и транспортная доступность, и конкурентная среда», – комментирует Тамара Попова.

## МНЕНИЕ




**Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development:**

➔ – Я думаю, что проекты намыва в Петербурге в среднесрочной перспективе могут стать достаточно привычным явлением. Технологии намыва, причем довольно недорогие, наработаны в Невской губе. Это позволяет создавать первую прибрежную линию, которая характеризуется хорошими видовыми характеристиками, и, соответственно, недви-

жимость здесь будет стоить дорого, и подобные проекты можно окупить. В проигрывше в данном случае остаются те, кто владеет недвижимостью на старой прибрежной линии. Но поскольку девелопмент там осуществлялся десятки лет назад, а иногда и столетия, спросить за «обман» уже не с кого. Таким образом это не помешает развивать проекты на намывных территориях.

# Александр Караваев: «Негосударственная экспертиза вынуждена все время доказывать, что она не уступает государственной и не идет на поводу у заказчика»

Государство должно в равной степени ужесточать требования и к государственным, и к негосударственным экспертизам, уверен Александр Караваев, руководитель ООО «Эксперт Проект». 

**– Александр Владимирович, какова, на ваш взгляд, сегодня политика федерального законодателя в отношении института негосударственной экспертизы?**

– Все развивается в сторону ужесточения требований к порядку аккредитации, аттестации. Однако все, кто занимается негосударственной экспертизой квалифицированным, прошли школу государственной экспертизы, проектной деятельности, работы в службе заказчика, строительном надзоре. И при этом негосударственная экспертиза вынуждена все

время доказывать, что она не хуже, что она не идет на поводу у заказчика.

Отчасти трудностей в работе экспертам добавляет уровень проектов. Если до 1990-х годов проектировщики работали исключительно в проектных институтах, где был нормоконтроль, отраслевые экспертизы, в рамках которых жестко анализировался каждый раздел проектной документации, то сегодня на рынке действует множество частных фирм, и не все они относятся к своей продукции добросовестно. Не говоря уже о том, что все проекты зависят от перечня исходных данных, наличия всех технических условий инженерного обеспечения, а поставщики ресурсов не всегда оперативно выдают застройщикам необходимый для качественного проектирования объем информации.

Словом, оценка критериев аттестации эксперта должна быть очень взвешенной. Есть грамотные востребованные инженеры, которые, перейдя в экс-

пертизу, работают столь же успешно. Другие, несмотря на богатые знания, не видят чужие ошибки, не могут изложить замечания. Есть эксперты (причем чаще всего в государственных структурах), у которых вообще отсутствует практика проектирования. Рассматриваются предложения об увеличении практического стажа работы по специальности при допуске специалистов к аттестации на звание эксперта. В этом есть здравая мысль, но конкретное число лет нужно обсуждать. Не редкость – совсем молодые ребята, которые уже после двух лет практики отлично читают чертежи, разбираются в составе проектной документации, знают нормативную базу, понимают, чем ГОСТ отличается от СНиПа, а СНиП – от СП.

**– Происходит ли, на ваш взгляд, естественный отбор специалистов негосударственной экспертизы?**

– Думаю, да. У нас, например, заданы определенный темп работы и требования к пониманию производства (умению быстро войти в объект, оперативному выявлению недостатков, уведомлению заказчика, чтобы вопрос не оставался на снятом неделями), и это выдерживают не все. С другой стороны, каждая экспертиза заинтересована в формировании собственной стилистики в работе с заказчиками. А в целом для рынка

экспертизы Петербурга и Ленобласти, по моему мнению, характерно отсутствие явной агрессии отдельных доминирующих экспертных организаций.

**– Что может быть главным конкурентным преимуществом для негосударственной экспертизы сегодня?**

– Сроки зависят от самой документации: ее комплектности, уровня проработки. Чудеса бывают редко. Понятно, что все руководствуется Градостроительным кодексом и сроками, прописанными в нем, – максимум 60 дней. У нас в среднем на рассмотрение проектной документации и подготовку заключения уходит 30-45 дней. Бывает, что срок увеличивается по взаимной договоренности с заказчиком (рассмотрение откладывается из-за отсутствия части необходимых документов).

Нельзя утверждать, что негосударственные экспертизы, наша в том числе, существенно снижают цену. Стоимость экспертов, как и хороших проектировщиков и прочих специалистов, на рынке достаточно высока. Плюс организация должна развиваться.

Думаю, главное преимущество для любой экспертизы в том, что заказчик видит, что его проект будет доведен до ума и получит после необходимых корректировок положительное заключение.



**Балтийская  
Металлургическая  
Компания**

*УВАЖАЕМЫЕ ПАРТНЕРЫ, КОЛЛЕГИ, ДРУЗЬЯ!*

*От всей души поздравляем вас  
с ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ –  
Днем строителя!*

*Пусть каждый СТРОИТЕЛЬ  
И каждый ПРОРАБ  
Сегодня наполнят бокалы!  
В России отметить настала пора  
Твой праздник, строитель бывалый!  
Желаем почаще тебе отдыхать,  
Чтоб с легкостью браться за дело,  
С веселой улыбкой по жизни шагать  
Уверенно, гордо и смело!*

**Мы предлагаем**  
арматура, лист, полоса, трубы  
круг, квадрат, швеллер, уголок

192007, Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 53, к. 2, лит. А  
(812) 777-11-15, www.bmk.su

**Уважаемые коллеги,  
дорогие друзья!**

От имени всего коллектива ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» рад поздравить вас с одним из самых главных профессиональных праздников нашей страны – Днем строителя!

Строительство – ключевая отрасль экономики любого развивающегося государства. Реализуя новые строительные проекты, вы преображаете облик города, закладывая основу для уверенного развития других сфер бизнеса.

Выражая искреннюю признательность за сотрудничество, от всей души желаю вам крепкого здоровья, новых перспективных проектов и прочного финансового фундамента. Мы рады вашим профессиональным достижениям и выражаем надежду, что наши деловые и дружеские связи будут крепнуть.

Счастья вам, долгих бескризисных лет, достойных заработков и успешной сдачи всех объектов!

*С уважением, Алексей Лебедев*

**ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ  
ГЕОДЕЗИИ  
И КАДАСТРА**  
**РУГК**

# Петербургские строители: строили, строим и будем строить!

В преддверии Дня строителя руководители ведущих строительных компаний Санкт-Петербурга поделились своими мыслями о том, как они оценивают реализованные ими проекты, какие планы строят на будущее, каким видят наш город через десятилетия. ➔



**Беслан Берсиров,**  
заместитель  
генерального директора  
ЗАО «Строительный трест»

– За 22 года, что «Строительный трест» работает в Петербурге, строительная отрасль сильно изменилась. Ключевыми моментами стали законодательные инициативы: принятие 214-го Федерального закона, Генплана, Правил землепользования и застройки, региональных нормативов градостроительного проектирования – все это сформировало сегодняшние правила игры на рынке. Больше внимания стало уделяться технологическим решениям и строительным материалам. Приятно, что в «Строительном тресте» качество растет от объекта к объекту. Мы не возводим типовые дома, всегда очень тщательно работаем над архитектурой, продумываем дизайн входных групп и мест общего пользования, добавляем новые инженерные опции, организуем инфраструктуру. Мне очень нравится жилой комплекс «Капитал» – проект комплексного освоения территории в Кудрово: когда мы с партнерами приступали к его реализации – там было пустое поле, а сейчас без преувеличения можно сказать, что он стал одним из самых успешных и качественных объ-

ектов, реализуемых в регионе. Очень красивым получился жилой комплекс «Невский стиль» возле Удельного парка, первый из сланных корпусов которого неслучайно признали лучшим объектом бизнес-класса в Санкт-Петербурге. Здесь органично соединились элементы классической петербургской архитектуры и современные тенденции. Тем же может похвастаться и жилой комплекс «Адмирал Нахимов» в Василеостровском районе, и ЖК «Золотое сечение» – целый квартал с жилыми домами, паркингами из расчета одно машино-место на каждую квартиру, коммерческими площадями и замечательной школой.

Сейчас «Строительный трест» начал реализацию масштабного жилого комплекса комфорт-класса на юго-западной границе города. С этим проектом у нас связано много планов, и я рассчитываю, что все они осуществляются в ближайшие годы. В сочетании с традиционной технологией кирпичного домостроения здесь воплощается много новых инженерных решений, которые сделают жизнь в квартале комфортной и современной. Мы

создаем удобную среду обитания, дружелюбную для будущих новоселов – молодых активных семей, для которых важны качество жизни, благоприятная экология, хорошие условия для детей, социальная инфраструктура. В этом направлении «Строительный трест» совместно с партнерами и местными властями и планирует работать. На мой взгляд, современный город должен быть прежде всего удобен для своих жителей. Я надеюсь на то, что Петербург продолжит активно развиваться, и что это развитие будет носить продуманный, а не хаотичный характер. Необходимо решать множество вопросов, связанных с транспортными потоками и парковками, социальной инфраструктурой, зелеными рекреационными зонами, сохранением и преумножением культурного наследия – тогда Петербург станет одним из самых привлекательных городов для жизни. И в преддверии Дня строителя я хотел бы пожелать коллегам новых проектов и много работы, ведь пока живет и развивается строительный рынок, будет расти и вся российская экономика!

## справка

➔ По состоянию на 1 августа 2014 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1 745 589,6 кв. м жилья, сообщает Комитет по строительству. В районном рейтинге лидирует Невский район города, где построено девять домов на 5332 квартиры общей площадью 258 975,3 кв. м. На втором месте – Приморский район, где сдано в эксплуатацию 237 409,6 кв. м (14 домов на 4495 квартир). На третье место вышел Московский район. Там возведено 15 домов на 3679 квартир общей площадью 217 790,2 кв. м. В июле в городе было сдано 328 068 кв. м жилья (24 дома на 5453 квартиры). Больше всего квадратных метров жилья было введено в Московском районе – восемь домов на 2168 квартир площадью 133 296,8 кв. м. На втором месте по вводу жилья в июле находится Невский район. Здесь был сдан один дом на 1455 квартир площадью 72 642 кв. м. Замыкает тройку лидеров Калининский район, где было введено 29 718,8 кв. м (один дом на 518 квартир). Среди объектов общегородского назначения в Центральном районе в июле был введен в эксплуатацию после реконструкции дом Тычинкина (дом Дельвига) на Загородном пр., 1 (дом был построен в 1811-1813 годах). В Адмиралтейском районе появился гостиничный комплекс площадью 7920,5 кв. м. В Московском районе появился новый бизнес-центр площадью 37 722,8 кв. м.



**Виктор Смирнов,** президент  
ГК «ИНТАРСИЯ»

– За последние годы у нас было много интересных объектов. Построено новое здание для Молодежного театра на Фонтанке, отреставрирован дворец Великого князя Алексея Александровича для размещения в нем Дома музыки, Крюковские казармы приспособлены для размещения Центрального военно-морского музея, ведется реставрация Каменноостровского и Тверского императорского дворцов, подходит к завершению строительство нового корпуса Центра сердца, крови и эндокринологии им. В.А. Алмазова. Но, безусловно, самым значимым и масштабным стал проект реконструкции и реставрации восточного крыла здания Главного штаба Государственного Эрмитажа.

Наши специалисты не только превратили здание, построенное великим Карлом Росси, в современный музей, но и сохранили его исторические интерьеры. За короткое время была проделана колоссальная как по сложности, так и по объему работа. Основной проблемой стало совмещение различных и отчасти противоречивых требований к конечному результату. С одной стороны, Главный штаб – памятник архитектуры, один из символов Российской империи, чьи фасады, исторические интерьеры подлежат реставрации, и никакие изменения здесь недопустимы. С другой стороны, состав и характер помещений здания резко расходятся с требованиями к современному музею, и тем более к музею такого уровня, как Государственный Эрмитаж. Поэтому бережное восстановление и приспособление к новому назначению были основными принципами нашей деятельности.

Огромная работа проведена по укреплению фундамента, чтобы защитить архитектурный памятник от пльвуна, обнаруженного под Дворцовой площадью. Пришлось не только пересаживать здание на свайный фундамент, но и укреплять сам грунт, на котором оно стоит.

Впрочем, практически каждая конструктивная деталь этого грандиозного сооружения нуждалась в укреплении и усилении. Были укреплены практически все кирпичные стены здания, произведено усиление существующих кирпичных сводов и сохраняемых деревянных перекрытий в помещениях с ценной отделкой.

Современный музей предполагает наличие развитой инфраструктуры сетей – вентиляции, управления доступом, пожарной сигнализации, климат-контроля. При реконструкции все инженерные системы здания были полностью заменены. В зоне

хранения организованы необходимые температурные и влажностные режимы. В экспозиционных помещениях расположены установки, поддерживающие индивидуальный влажностный режим и заданную температуру.

Сегодня восточное крыло здания Главного штаба стало полнопрямой частью Эрмитажа, музеем искусств XIX-XX веков.

Исторический центр Петербурга нуждается в комплексной реставрации. Строителям предстоит решить сложную задачу: привести в соответствие с современными требованиями инженерные коммуникации и внутренние помещения зданий и сохранить при этом архитектурный облик нашего прекрасного города. И здесь перед нами еще непочатый край работы.

Очень бы хотелось видеть наш город современным мегаполисом с развитой инфраструктурой, где бережно сохранена историческая часть, а архитектурный облик новых районов является образцом для подражания во всем мире.

Важнейшим для развития города событием стало введение в строй кольцевой автодороги. Строительство КАД не только решило многие транспортные проблемы города, но и дало мощный импульс для нового строительства на прилегающих к трассе территориях.

На плечи строителей сегодня возложена огромная ответственность – мы закладываем фундамент городской жизни, создаем для петербуржцев комфортное и безопасное жизненное пространство, формируем архитектурное лицо Санкт-Петербурга. Хочу пожелать вам новых интересных проектов и профессиональных успехов в нашем нелегком, но почетном труде. Здоровья, счастья и благополучия!



### Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBV (входят компании RBV и «Северный город»)

– Каждый проект важен и значим, поскольку он оставляет след в истории, являясь отпечатком времени, отражением философии и мировоззрения компании. На мой взгляд, наиболее значимы два здания, созданные нами. Во-первых, это элитный дом «Таврический», построенный на пр. Чернышевского, 4. Он знаменателен тем, что вошел в Белую книгу Петербурга как современный образец нового строительства в историческом центре. Во-вторых, это комплекс «Александрия» на Новгородской ул., 23, который построен по проекту испанского архитектора Рикардо Бофилла. Это первый реализованный проект западного архитектора, многие были заявлены, но состоялся пока именно он.



### Александр Делин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»

– Компания уже 15 лет на строительном рынке, даже в самые сложные времена работа не простаивала. Например, в кризисные годы, конечно, произошел сдвиг графиков работ, напрямую привязанных к графикам финансирования. Но ни один объект, находившийся на тот момент «в продаже», не был заморожен, каждый был сдан почти в срок. Я действительно горжусь каждым из построенных и реализуемых проектов и не хотел бы выделять какой-то конкретный. Это как в отношениях с детьми – нельзя кого-то обделить любовью.

Сейчас у «Ленстройтреста» очень интересное время. За последние годы компания определила для себя новый вектор развития, в результате чего был разработан уникальный свод принципов строительства, или, если хотите, новая философия создания – стандарт «ЖИВИ». Данная концепция нацелена на создание комфортной жилой среды, где приятными и удобными для жизни будут не только квартиры, но и парадные, дворы, парковки, детские и спортивные площадки и многое другое. То есть все то, что окружает нас и должно окружать в повседневной жизни. И сегодня согласно этому стандарту мы возводим одновременно четыре масштабных проекта в Санкт-Петербурге и Ленобласти. Каждый из них уже перешел в активную стадию строительства. Не ошибусь, если скажу, что у всех участников команды «Ленстройтреста» общая мечта – добиться воплощения в жизнь нашей идеологии и понимания комфортной жизни. Очень радостно, что, имея многолетний опыт строительства, «Ленстройтрест» не закончился, а продолжает развиваться, думает

о клиенте и, надеюсь, приятно удивляет новыми, смелыми идеями!

Говоря о перспективах современного строительства в Петербурге, следует помнить, что наш город всегда был и остается самым европейским городом России. Тенденцию к строительству жилья европейского уровня мы наблюдаем уже сегодня. В перспективе, я думаю, девелоперы продолжат использовать скандинавский, финский, голландский дизайн, а также технологии строительства европейских стран-соседей в своих проектах. Кроме того, застройщики станут больше внимания уделять энергоэффективности проектов. Пока таких объектов немного, и это скорее дань моде, нежели реальное осознание выгод от внедрения инноваций. Но с приходом новых технологий и строительных материалов, а также при поддержке со стороны государства энергоэффективные решения будут все больше внедрять в объекты как жилого строительства, так и промышленного.

Градостроительная политика изменится концептуально и будет основываться на законах урбанистики. Данный процесс активно развивается в Европе, азиатских бизнес-столицах, США. В России в целом и в Петербурге в частности освоение урбанистических принципов тоже получило свое развитие, пусть и не так давно. Я думаю, что и в городе, и в большей степени в Ленинградской области будут появляться интересные, яркие проекты по созданию жилой среды. Застройщики, отвечая потребностям аудитории, станут более ответственно подходить к созданию жилья. В новых проектах появятся обязательные пункты: создание систем паркинга и внутренней логистики, развитие социальной и детской инфраструктуры, озеленение и ландшафтный дизайн, создание необходимых условий для маломобильных групп, поддержание высокого уровня безопасности.

За последние 10 лет событий много произошло – как хороших, так и не очень. Скажу, что самое главное достижение строительной отрасли за этот период отражено в лозунге, озвученном как раз лет 8-10 назад: «Город строится, значит, город живет». И в преддверии Дня строителя мне бы хотелось пожелать администрации города и области выполнения всех планов по развитию и строительству транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

С радостью поздравляю коллег-строителей с профессиональным праздником от коллектива ЗАО «Ленстройтрест»! Своими стараниями вы призваны делать жизнь в нашей стране лучше, комфортнее и светлее. Желаем вам уверенности в своих силах, новых уникальных проектов, финансовой стабильности и благополучия, а также способности разрешать любые поставленные задачи! И здоровой, честной, конкурентной борьбы во благо наших горожан!

Хотелось бы большей динамики в решениях, связанных с вовлечением земли в оборот (это и сроки согласований, и вывод промышленных предприятий). Это значительно ускорило бы темпы строительства и развитие города.

Тенденция, которая сейчас набирает вес, – внимание к архитектуре. В силу того что это внимание двустороннее – как со стороны строителей, так и со стороны покупателей, есть все шансы полагать, что через 50 лет число архитектурно знаковых проектов вырастет в разы. Мы увидим не просто новые здания, а новые городские районы, которые созданы с другой идеологией и подходом к организации среды. Думаю, активнее все же будут развиваться спальные районы и ближайшие пригороды, а не центр. Хотелось бы, однако, чтобы к этому моменту решение по центральной части Петербурга было сформировано (в отношении возможностей реконструкции вторых и третьих дворов, коммунальных квартир и т. д.) и перешло в стадию реализации. В дискуссиях

о том, каким быть центру, мы забываем, что ничего не делаем сейчас, мы тем самым разрушаем исторические постройки, поскольку большинство из них давно требуют реконструкции и активных мер по сохранению.

Всегда важна трансформация покупательских предпочтений. Сейчас покупатель четко знает, какая именно квартира ему нужна, что в ней точно должно быть и какой стиль жизни она должна позволять вести. В постоянном изменении и росте требований и потребностей покупателей скрыт драйвер развития и качественных преобразований рынка.

Для каждого человека свой дом значит гораздо больше, чем просто стены и потолок. Возможность создать в них счастливую семью, вырастить детей, получать удовольствие от каждого дня – задача будущих жильцов. Наша задача – создать прочный фундамент для этого. Счастья, удачи, свершений и новых прорывных проектов на благо города и горожан!



### Владимир Трекин, директор по строительству ООО «КВС»

– Уверен, что для любого строителя все построенные им объекты значимы. Ведь возведение даже небольших по объемам зданий требует умения, подразумевает четкие обязательства по соблюдению технологий строительства и определенные сроки сдачи. За последнюю пятилетку я насчитал порядка 25 объектов, которые мы строили как подрядчики, генподрядчики или инвесторы. Среди них детские сады, школы, жилые дома для очередни-

ков, административные здания. Каждое из этих зданий выполняет сейчас важные общественные функции. Наверное, я могу сказать, что для «КВС» примечательным стал проект «GUSI-ЛЕБЕДИ» – не потому что он был сложнее других, а потому что с него начался наш самостоятельный путь в качестве девелоперов.

Из планов – хотелось бы принять участие в строительстве небоскреба. Это интересно, так как нужно будет решать много инженерных проблем, обусловленных высотой здания.

На мой взгляд, Петербург должен стать современным мегаполисом, удобным для проживания, без автомобильных пробок, с качественными дорогами, многочисленными транспортными развязками. Необходимо реставрировать исторический центр, чтобы он имел достойный вид. Строительные технологии развиваются, и, думаю, спустя 50 лет на рынке будут использоваться легкие в применении, красивые и долговечные отделочные материалы.

Одним из важных событий последних лет, причем не только для Петербурга, но и для всей страны, стало принятие 214-ФЗ. Он позволил, хоть и не полностью, упорядочить рынок долевого строительства. Но как не раз уже отмечалось, закон еще нуждается в доработке.

В эти предпраздничные дни желаю всем строителям крепкого здоровья, отличного настроения, хорошей погоды и упорства для преодоления всех возможных препятствий.



### Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»

– Сегодня для нас наиболее значимым является квартал жилых домов в пос. Стрельна. Мне по душе шестиэтажный жилой дом, расположенный на Львовой ул. Уникальный и неповторимый жилой дом по Шлиссельбургскому пр. Мне он напоминает парус, что возвышается над Невой и ее притоком – Славянкой. Каждый объект словно ребенок, ему столько отдано сил и здоровья.

К сожалению, нам так и не удалось реконструировать квартал по Турбиной ул. в Кировском районе Санкт-Петербурга. Но много проектов еще впереди.

Город всегда будет строиться, без этого не будет жизни. На мой взгляд, зона от Всеволожска до Ропши и от города Коммунар до Рошино – это и будет Санкт-Петербург.

Для меня самое значимое, что произошло со строительной отраслью в последнее десятилетие, – это переход от сборного железобетонного строительства к монолитно-кирпичной технологии.

В День строителя хотел бы пожелать всем здоровья и счастья!

# Виктор Морозов: «Есть реальная возможность сохранения и прироста средств компенсационных фондов СРО»

О том, что нужно делать для сохранения компенсационного фонда СРО, рассуждает Виктор Морозов, директор саморегулируемого партнерства «Проектные организации Северо-Запада».

Вопрос сохранности средств компенсационного фонда является в настоящее время одной из основных проблем, беспокоящих саморегулируемые организации строительного комплекса, считает Виктор Морозов. «С момента начала чистки Центральным банком России подчиненных ему организаций более 80 банков лишились лицензии на свою деятельность. При этом пострадали совершенно невинные саморегулируемые организации, которые в этих банках разместили депозиты из средств компенсационных фондов. В соответствии с действующим законодательством им будет необходимо в двухмесячный срок (после окончательного подведения итогов платежеспособности банков) восстановить свой фонд, а это далеко не просто. Есть и вторая проблема – частичная или полная утрата фонда в связи с возмещением вреда, вызванного ошибками членов саморегу-

лируемых организаций при строительстве и подготовке проектной и изыскательской документации», – обрисовывает сложившуюся ситуацию господин Морозов. Решение изложенных проблем, по его словам, возможно в рамках действующего законодательства посредством страхования средств компенсационного фонда в целом. «Статья 13, пункт 7 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях» позволяет это сделать из прибыли, возникающей при размещении в отечественных банках депозита из средств компенсационного фонда. Статья 13, пункт 7 говорит: «Доход, полученный от размещения и инвестирования средств компенсационного фонда, направляется на пополнение компенсационного фонда и покрытие расходов, связанных с обеспечением надлежащих условий инвестирования средств компенсационного фонда», – приводит данные эксперт. В соответствии с содержанием этого пункта саморегулируемые организации оплачивают сегодня налог в размере 20% из прибыли, получаемой от размещения средств фонда в депозиты.

Фото: Нина Яковлева



В марте этого года наше партнерство «Проектные организации Северо-Запада» заключило договор страхования финансовых рисков, связанных с утратой компенсационного фонда, по которому страховая компания обязалась возместить полную или частичную утрату компенсационного фонда, вызванную возможными ошибками членов партнерства при проектировании, рассказывает Виктор Морозов. «Размер страхового взноса составил 1,2% от суммы депозита. Что касается возможности ликвидации банка, то

банк ВТБ, в котором размещен наш фонд, входит в десятку ведущих банков страны и рассматривается нами как «непотопляемый», этот случай, по нашему мнению, страхования не требует. Мы уплатили указанный страховой взнос из прибыли от депозита. В итоге компенсационный фонд нашего партнерства пополнился за год не на 80%, а на 66% дохода от суммы депозита, то есть возможность пополнения нашего фонда сократилась на 14%, но тем самым мы обеспечили сохранность фонда», – делится опытом эксперт.

При размещении депозита в банке, исчезновение которого не исключено, необходимо страхование сохранности фонда от возможности отзыва лицензии у банка. Возможность пополнения компенсационного фонда при этом, вероятно, уменьшится еще на 15-20% дохода от депозита, подсчитал Виктор Морозов. В любом случае остается 40-50% дохода от размещения депозита, которые направляются на пополнение фонда, подытожил эксперт. Он считает, что избежать страхования от отзыва лицензии на деятельность банка, в котором размещается депозит, возможно, в случае если правительство примет решение о размещении средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций в одном из «непотопляемых» банков с государственным участием, например во Внешэкомбанке. «Средства компенсационных фондов можно разместить с большей пользой, чем сегодня, например, дав указание банку использовать их только для развития базы строительных материалов отрасли либо, в зависимости от обстановки, для развития импортозамещающих произ-

водств», – полагает Виктор Морозов. Эксперт отмечает, что с июля прошлого года при возмещении ущерба от ошибочных действий организаций строительного комплекса введена мера солидарной ответственности взамен субсидиарной. По его словам, это в известной мере освобождает виновника ущерба от его оплаты, сосредотачивая выплаты непосредственно на средствах компенсационного фонда саморегулируемой организации. «Правда, намечился возврат к прежней форме ответственности. 19 марта 2014 года Госдумой РФ принято в первом чтении соответствующее решение, при этом в отношении многоквартирных домов порядок возмещения вреда оставлен солидарным. Но даже если решение будет принято окончательно, это не изменит актуальности изложенного выше», – уточняет специалист. «Таким образом, не вкладывая дополнительно средств из бюджета СРО, мы имеем реальную возможность решить стоящие перед нами вопросы сохранения и прироста средств компенсационного фонда в рамках действующего законодательства», – резюмирует Виктор Морозов.

**В современном мире практически каждый в той или иной степени соприкасается со строительным делом: если с ним не связывают работа или образование, то ремонт жилья или даже доленое участие в его возведении позволяют многим считать праздник строителей хоть немного и личным праздником.**

**ОАО «ГСК» поздравляет с Днем строителя всех коллег, партнеров и друзей и желает быть стойкими перед трудностями, оставаться оптимистами и стремиться к новым победам! Пусть все задуманное воплотится в нужные людям дела и достойные результаты. Крепкого здоровья вам и вашим близким, счастья, удачи и успехов!**

**ГЕНЕРАЛЬНАЯ • СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

г. Санкт-Петербург,  
Петроградская наб., 22

тел.: (812) 633-00-10  
gsk.spb.ru; asphaltor.ru

# ОАО «Трест «Севэнергострой»: 75-летний юбилей

Старейший в Ленинграде-Петербурге строительно-монтажный союзный Трест «Севэнергострой» отмечает 75-летие. ➤

Созданный в предвоенном 1939 году в составе Наркомата электростанций и электропромышленности (Минэнерго СССР), Трест даже в самые тяжелые для страны времена не прекращал свою деятельность.

За долгие годы работы Трест заслужил репутацию высокопрофессионального и надежного партнера, в первую очередь в энергетическом строительстве. Сооружение тепловых электростанций и магистральных теплосетей было определено основной специализацией Треста в приказе о его организации, но строили мы все: от электростанций, заводов и котельных до городов и сельскохозяйственных объектов.

Подразделения Треста, кроме Ленинграда, работали на большой территории северо-запада страны, включая Архангельскую, Вологодскую, Мурманскую, Новгородскую, Псковскую и Ленинградскую области, Республику Карелия, а также Эстонию и Литву.

Построенные нашими коллективами объекты до сих пор служат людям, еще остались участники и свидетели тех славных трудовых свершений.

Все, с кем мы строили и вели деловые отношения, а это десятки заказчиков и подрядчиков, сотни конкретных людей, могут подтвердить, что «Трест «Севэнергострой» – это фирма, с которой можно сотрудничать.

Наш вклад в развитие энергетического потенциала Северо-Запада трудно переоценить: в период наивысшего подъема в 1970-1980-е годы Трест вводил до 10% генерирующих мощностей по Минэнерго СССР, численность работающих превышала 9 тыс. человек, ежегодно вводились в эксплуатацию 30-40 промышленных объектов, 55-65 тыс. кв. м жилья.

Всего за послевоенный период по генподряду введено 28 тепловых электростанций, среди которых Киришская, Прибалтийская (Нарва), Кировская (Аппатиты), Литовская, Эстонская, Череповецкая и Псковская ГРЭС, теплоэлектроцентрали (ТЭЦ) в городах Архангельск, Северодвинск, Новгород, Петрозаводск, Каунас, Таллинн, Светогорск Ленинградской области и др.

В Ленинграде-Петербурге Трест строит с момента своего рождения, здесь базируются три генподрядных и четыре специализированных управления, автохозяйство, УПТК, два ЖКХ, ПТУ и другие подразделения с общим количеством работающих более 3 тыс. человек.

Уже во время войны в марте 1944 года начато восстановление полностью разру-



Генеральный директор, заслуженный строитель РФ А.П. Глушенков

шенной Дубровской ГРЭС (№ 8 в Кировске). Эта стройка стала «альма-матер» для большого числа специалистов и руководителей, которые впоследствии составили костяк подразделений Треста на Северо-Западе.

Каждый строитель знает, как трудно перечислить все объекты, на которых довелось поработать. Наше преимущество заключается лишь в том, что большинство энергетических строек отличаются масштабами и формируют в долгосрочном плане инфраструктуру города. Достаточно назвать такие знаковые объекты, как теплоэлектроцентрали бывшего Ленэнерго или ТЭК-1: ТЭЦ № 1 (кстати, первая в России), № 2 им. Ленинского комсомола, № 5 «Уткина Заводь, или Правобережная», № 7 (бывшей фабрики им. Слуцкой), № 14 «Первомайская», № 15, Северная и Южная ТЭЦ.

По заказу ГУП «ТЭК» построены крупные районные котельные Приморская и Коломяжская, а также ряд теплотрасс, в том числе от Северо-Западной ТЭЦ до Приморской котельной.

В числе промышленных строек – новый завод «Турбоатомгаз», реконструкция и расширение прядильно-

тацкой фабрики «Октябрьская» (ТЦ «Сампсониевский»), цех на ЛМЗ, испытательные стенды для заводов «Пролетарский», «Электроаппарат» и ЛМЗ. Административно-лабораторные здания построены для научно-исследовательских институтов ВНИИГ и НИИПТ.

В электросетевом строительстве нельзя не упомянуть строительство по генподряду Выборгского преобразовательного комплекса (выпрямительно-инверторной подстанции для передачи электроэнергии в Финляндию), за создание которого Трест удостоен Государственной премии СССР.

За всеми этими стройками стоят имена, без преувеличения, тысяч бывших и нынешних работников Треста.

Переход к рыночной экономике стал непростым периодом в деятельности «Севэнергостроя» – кризисная ситуация заставила сокращаться.

Но и в новейшей истории мы можем записать в свой актив участие в строительстве Северо-Западной и Юго-Западной ТЭЦ, расширении Первомайской ТЭЦ № 14 и Новгородской ТЭЦ.

Введены два энергоблока по 215 МВт Псковской ГРЭС, по генсубподряду построены газокompрессорная станция

«Северная», база производственного обслуживания Балтийской трубопроводной системы, технологические установки Киришского НПЗ, два многофункциональных логистических центра и другие объекты. Существенный вклад внес Трест в сооружение Ледового дворца спорта на пр. Большевиков, на котором выполнено 100% нулевого цикла, монтаж каркаса здания и трибун, ряд отделочных работ.

В настоящее время завершаются работы по вводу медицинского центра и нового производственного корпуса завода «Компрессор». Начато по генподряду выполнение работ по реконструкции ТЭЦ ООО «Обуховозэнерго» с поэтапным созданием энергоцентра «Обуховозэнерго» – первый этап.

На протяжении своей многолетней истории Трест осуществлял тесное сотрудничество со многими проектными, монтажными и наладочными организациями. Результатом совместной работы стали внедренные в производство новые конструктивные решения, технологические и организационные приемы.

Инновационному развитию уделяется первоочередное внимание на современном этапе. Наша цель – дальше совершенствовать уровень строительного производства, чтобы способствовать повышению качества и конкурентоспособности.

Отмечая юбилей, следует особо подчеркнуть тот вклад, который сделан ветеранами Треста. Работа в нашем коллективе стала частью жизненной судьбы многих людей, и сегодня проживающих в нашем городе и на территории Северо-Запада.

Поздравляю всех ветеранов и нынешних работников Треста с 75-летием нашей организации.

В преддверии профессионального праздника поздравляю всех наших деловых партнеров и коллег и с Днем строителя!



Санкт-Петербург,  
Новолитовская ул., 10-12,  
Телефон: 67-67-004  
Факс: 67-67-004, доб. 102  
<http://www.ses.spb.ru>  
E-mail: [info@severenerg.spb.ru](mailto:info@severenerg.spb.ru)



Новгородская ТЭЦ-20



Подстанция скорой помощи



ГУП «ТЭК»

# Новостройки в поисках зелени

**Ирина Ахматова** / Жилье рядом с парками и скверами пользуется стабильно высоким спросом у покупателей. Однако эксперты говорят, что свободных пятен под застройку рядом с зелеными зонами в обжитых районах уже практически не осталось. ➔

Предложение первичного жилья у зеленых зон в Петербурге ограничено. В настоящее время около официальных парковых зон в Санкт-Петербурге строится не более 15-20% жилой недвижимости, подсчитал Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

«Парковые, зеленые зоны расположены в Петербурге как внутри застроенных, развитых кварталов, так и на территориях, расположенных на границе с Ленобластью. Большими парковыми зонами в Петербурге обладает Приморский район, Выборгский, частично Калининский, Красносельский и Московский районы. В центре мегаполиса особо можно выделить элитные островные территории Петроградского района», – рассказывает господин Васильев.

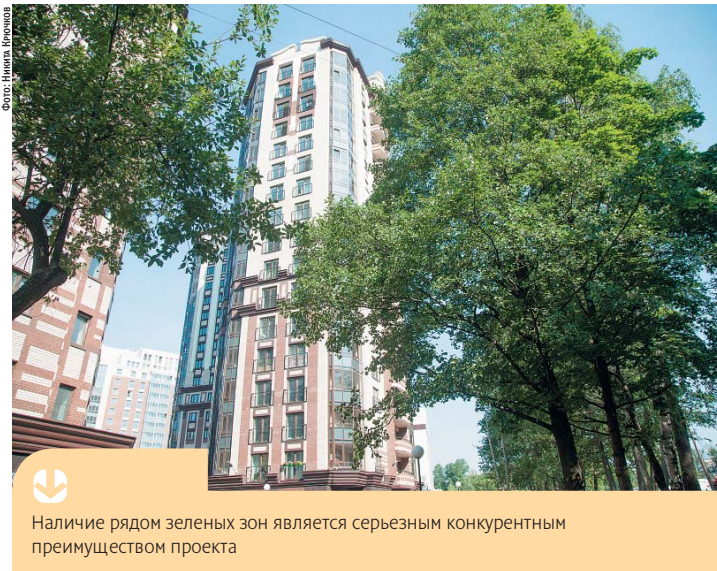
Приобрести квартиру в новостройке недалеко от парка можно преимущественно в Приморском и Выборгском районах – на окраинах, где в настоящее время осваиваются целые микрорайоны: ведется застройка около Юнтоловского заказника, реализуются проекты недалеко от парка 300-летия Санкт-Петербурга, Шуваловского лесопарка, перечисляет эксперт.

По словам Юлии Жалеевой, руководителя отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», все территории, где много зеленых зон, за исключением, пожалуй, Новоуровского лесопарка и Юнтолово, в городе уже застроены.

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, добавляет, что больше не осталось места у Сосновки, в парке на пр. Ветеранов.

Сергей Цинбарев, специалист отдела маркетинга и продаж EKE Group, отмечает, что не хватает лесных массивов в интенсивно застраиваемом районе Шушар.

Эксперты рынка отмечают, что наличие рядом зеленых зон является серьезным конкурентным преимуществом проекта.



Наличие рядом зеленых зон является серьезным конкурентным преимуществом проекта

«Большинство клиентов признают важным наличие парковой зоны рядом с домом, но при этом для них вовсе не обязательно, чтобы окна их квартиры выходили на парк, – говорит Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой». – Согласно данным нашего опроса, доплачивать за видовые характеристики квартиры готовы 16% клиентов (при разнице в цене не более 10%) и 36% опрошенных (при разнице в цене не более 5%)».

По мнению Арины Швындиной, руководителя проекта «O2 Недвижимость», любая категория клиентов при прочих равных всегда предпочитает иметь в шаговой доступности рекреационную зону. «Популяризация здорового образа жизни

приводит к тому, что современные молодые покупатели, изначально ориентированные только на удобное транспортное местоположение, сегодня отдают предпочтение проектам, находящимся рядом с парками или скверами, где в том числе можно заниматься спортом», – поясняет госпожа Швындина.

Высокий спрос на квартиры в новостройках, расположенных неподалеку от зеленых зон, стимулирует рост цен на такие объекты. Жилые комплексы с таким удачным расположением, как правило, позиционируются как объекты не ниже комфорт-класса и изначально имеют более высокую стоимость квадратного метра. К тому же жилье с видом на парки и скверы

может стоить на 10% дороже аналогичного предложения, но без хороших видовых характеристик.

Территории около крупных зеленых массивов обладают повышенной ликвидностью с точки зрения строительства жилых комплексов – застройщики борются за эти места, отмечает Арсений Васильев.

«Свободных лакун недалеко от парковых зон внутри развитых кварталов города практически не осталось. Активно обсуждаются случаи строительства жилых комплексов на территории непосредственно парковых территорий – отношение к таким инициативам скорее неоднозначное», – добавляет эксперт.

На сегодняшний день потенциал застройки вблизи парковых зон, по оценкам госпожи Жалеевой, сосредоточен вокруг Красносельского района. В качестве перспектив развития строительства в этом направлении можно ожидать сноса старых домов, которых достаточно много у парковых зон, резюмирует господин Скигин.

По данным Полины Яковлевой, директора департамента новостроек NAI Besag, в скором времени появится новая застройка в Приморском районе вблизи Юнтоловского заказника и Финского залива («ЖК «Юнтоловская перспектива» компании Setl City и ЖК «Шуваловский» компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»), которая обеспечит 1 млн кв. м первичного жилья рядом с зеленой зоной.

цифра

10%

прибавляет к стоимости жилья вид на зеленую зону

## Добавить зелени

**Ирина Ахматова** / В условиях дефицита свободных пятен под застройку рядом с зелеными зонами девелоперы стремятся самостоятельно озеленять осваиваемую территорию. По оценкам экспертов, затраты на благоустройство и озеленение придомовой территории составляют не более 10% от бюджета стройки.

Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, минимальная площадь озелененных территорий при многоквартирном жилом доме должна составлять 23 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир, делится данными Катерина Гусева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АН «АРИН». По словам Арины Швындиной, руководителя проекта «O2 Недвижимость», высаживание

деревьев и кустарников в рамках проекта благоустройства территории – это обычная практика каждого современного застройщика. Масштабы затрат на стандартное благоустройство, как правило, не превышают 10% от бюджета стройки, подсчитала госпожа Швындина. Обустройство придомовой территории напрямую зависит от класса проекта. Наибольшие затраты на благоустройство придомовой территории приходятся на долю проектов высокого класса. Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besag, в качестве примера приводит элитный ЖК Diadema Club House на Крестовском острове, где между жилыми корпусами за стеклом был спроектирован зимний сад, который обходится жильцам ежемесячно в 50 тыс. рублей. «Безусловно, согласно проекту планировки

территории и плану застройки конкретного участка, застройщик обязан учитывать определенные нормы озеленения территории, которые регламентируются в индивидуальном порядке. На практике большинство девелоперов затягивают с реализацией элементов благоустройства из-за недостатка средств и достаточно поверхностного отношения к данной проблеме, поэтому все заканчивается не более чем высаживанием кустарников вдоль тротуаров», – рассказывает госпожа Яковлева. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», отмечает, что повышенное внимание к благоустройству дворов становится сегодня тенденцией в проектах комплексного освоения территорий.

«В жилом комплексе «Новый Оккервиль» зеленая зона находится прямо под окнами

жилых домов. В 150 м от домов протекает река Оккервиль: ее прибрежная территория стала идеальным местом для создания зоны отдыха. В октябре 2010 года здесь открылся парк «Оккервиль». В ходе благоустройства территории мы расчистили и расширили русло реки, оборудовали пляж, выса-

дили аллеи деревьев, построили 5 км велосипедных и прогулочных дорожек, мостики через реку, установили фонари, скамейки, урны», – перечисляет проработанные работы Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой». «При посадке аллеи мы используем не маленькие саженцы (которые обычно вырастают лет через 10), а сразу крупные трехметровые деревья», – поясняет господин Гражданкин.

Компания EKE Group в своем жилом комплексе «Две эпохи» занимается разработкой ландшафтного дизайна внутридворового пространства. «На территории жилого комплекса планируется посадить большое количество зеленых насаждений – различные виды кустарников, деревьев и всевозможных цветочных композиций», – делится планами Сергей Цинбарев, специалист отдела маркетинга и продаж EKE Group.

### МНЕНИЕ



**Юлия Ружицкая, руководитель департамента недвижимости массового спроса «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:**

➔ Создание зеленых зон – это один из элементов комплексного благоустройства, без которого невозможно представить комфортный жилой комплекс. При этом сегодня озеленение внутренних территорий не ограничивается высадкой кустарников и устройством клумб. Ведущие компании, возводя новые кварталы, формируют полноценные рекреационные зоны. Так, мы в рамках масштабного проекта в северо-восточной части Красногвардейского района на бывшей территории совхоза «Ручьи» благоустроим территории для отдыха вокруг Муриноского ручья, берега реки Охты, создадим парк размером 7 га. Общая площадь озеленения составит более 160 га.

# LEGENDA формирует стандарты smart-качества

LEGENDA Intelligent Development, возводящая в Приморском районе первый в Петербурге smart-дом, завершила монолитные работы в жилых корпусах и активно приступила к фазе остекления и устройства фасада. По словам руководства компании, все ключевые решения на сегодня выбраны, что позволяет формировать критерии и стандарты качества, которые будут транслироваться в следующие smart-проекты. ➔

«Быстрое старение петербургских новостроек – проблема очевидная не только для специалистов, но и для всех горожан, – рассказывает исполнительный директор компании LEGENDA Алексей Ключев. – Мы видим немало домов, где даже при удачном архитектурном замысле активное воздействие агрессивной петербургской погоды буквально за 2-3 года крайне негативно отражается на внешнем облике зданий. Ситуация усугубляется самими жителями домов и собственниками, арендаторами встроенных коммерческих помещений: меняются некачественные окна, их расстекловка, внешний вид балконов и лоджий, а сами фасады покрываются хаотично разбросанными блоками кондиционеров и вывесками расположенных в доме магазинов и иных коммерческих помещений».

При создании своих smart-стандартов компания LEGENDA ориентировалась на то, чтобы ее дома не теряли свой привлекательный внешний вид многие годы. Чтобы никому не захотелось что-то менять, чтобы в экстерьере здания были решены все очевидные потребности жильцов и коммерсантов, чтобы каждый элемент фасада гарантировал беспроблемную эксплуатацию и высокие эстетические качества.

## Экстерьер начинается внутри

Надежность и долговечность экстерьера здания, как и его интерьерные характеристики, неразрывно связаны с качеством материалов, примененных в конструктиве строения. При возведении монолитного каркаса «LEGENDA на Оптиков, 34» применяется шведский цемент производства CEMENTA AB и зарубежные присадки. Посторонним выступает «Луябетон» – дочернее предприятие финской компании LUJABETONI OY.

Этажи smart-дома разделяет 200-миллиметровый монолит, при том что обычной толщиной перекрытия в новых домах считается 160 мм. Более толстое перекрытие улучшает конструктивные характеристики дома и позволяет создавать более свободные здания с точки зрения внутренней планировки. В квартирах компании LEGENDA нет внутренних несущих стен. «Да, мы создали оптимальные планировки, и покупателям они очень нравятся, но психологически владельцу жилья комфортнее знать, что при желании он может реализовать в границах своей квартиры любое планировочное решение», – говорит Алексей Ключев.

Что касается внешних стен smart-домов, то они спроектированы в технологии вентилируемого фасада. И здесь LEGENDA пошла особым путем, в том числе ради сохранения эстетических качеств фасада.

## Выбор яркого фасада

«Архитектура наших smart-домов яркая, современная, динамичная. Такая же, как сами люди, которые будут жить в них, – рассказывает Алексей Ключев. – Мы искали прочные, долговечные решения, которые позволяют фасадам длительное время оста-



Алексей Ключев, исполнительный директор компании LEGENDA: «Сегодня закладываются стандарты smart-качества и заданный высокий уровень реализуется на деле»

ваться красивыми, практичными и удобными в эксплуатации. Сложным моментом стало то, что один из ключевых факторов архитектурной концепции – крупноформатные элементы фасада насыщенными цветами».

Всем этим требованиям отвечает итальянский керамогранит фабрики LAMINAM. Фабрика известна тем, что специализируется на «крашенных в массу» плитах. Технология обеспечивает устойчивость цвета фасада, а сами расцветки – идеально отвечают замыслу архитекторов и RALам проекта. Крупноформатные касеты с заполнением керамогранитными плитами будут достигать размера 1,2 x 2 м. Они крепятся к стене дома с помощью надежной и долговечной алюминиевой подсистемы. С обратной стороны плиты армированы стекловолокном, что позволяет им в случае повреждения безопасно дожидаться ремонта.

Каждая плита изготавливается в необходимом цвете и впоследствии по индивидуальным размерам монтируется в кассету. Комплекты кассет доставляются на стройку полностью готовыми к монтажу.

## Окна всерьез и надолго

Особенность планировок всех smart-квартир – их ориентированность вдоль светового фронта и «неглубокие» комнаты. В квартирах много окон: в smart-студиях – по два, а в самых просторных планировках – до девяти окон. Поэтому объем остекления фасада очень и очень значительный. А влияние на экстерьер – колоссальное.

«Всерьез и надолго – именно такой принцип при выборе оконных комплектующих мы поставили перед собой изначально. Принятое решение позволяет быть уверенным, что у жильцов не возникнет желания менять окна, а на фасаде не появятся неожиданная расстекловка и новые цвета рам», – уверен Алексей Ключев.

в Беларуси и использующем немецкие технологии и оборудование. Остекление по качеству не уступает «немецким» окнам в smart-квартирах. Профиль укомплектован итальянской фурнитурой уровня «проф» фирмы SAVIO (в том числе с дизайном от известной итальянской фирмы PININFARINA).

Элементы профиля ALUTECH настолько прочные, что обеспечивают максимальную безопасность – выдерживают необходимые бытовые нагрузки. Более того, к этому профилю без дополнительных усилений можно снаружи крепить кронштейны для кондиционера.

## Витрина для бизнеса

Завершает композицию экстерьера «LEGENDA на Оптиков, 34» два первых этажа коммерческих помещений с панорамным остеклением. Около 5 тыс. кв. м «встройки» будут работать и на жителей дома, и благодаря удачному месторасположению – на весь район. Огромные витрины и входы в каждый из магазинов, кафе, салонов будут исполнены также в немецком алюминиевом профиле SCHUCO.

Учитывая большую площадь остекления, витринные стекла будут с энергосберегающими функциями: специальное покрытие способно отражать излишки солнечной энергии и задерживать внутри помещений тепло.

«У собственников коммерческих помещений просто не возникнет необходимости что-то менять, и во всем фасаде сохранится гармония и единообразие, – уверен Алексей Ключев. – Более того, мы позаботились о специальных креплениях для вывесок вдоль двух этажей «встройки», чтобы даже эти необходимые бизнесу элементы не нарушали дизайн здания и не вторгались в конструктив дома».

## Каждый элемент проекта

Первый smart-дом «LEGENDA на Оптиков, 34» будет заселен в 2015 году. В 2016-м жильцов примет расположенный по соседству smart-дом «LEGENDA на Яхтенной, 24». В ближайшее время LEGENDA планирует завить о новых проектах smart-класса. Те решения и технологии, которые сейчас выбраны и применяются в первом smart-доме, в компании называют «планкой, которая будет только повышаться».

«Сегодня закладываются стандарты smart-качества. Это действительно определенная основа для дальнейших проектов. Когда мы будем выбирать решения для Яхтенной и новых объектов, они будут как минимум не хуже. Найдем лучшее решение, устраивающее нас в экономическом плане, – значит, будет еще лучше, – резюмирует Алексей Ключев. – Но очень важно, что уже заданный высокий уровень smart-домов реализуется на деле, в конкретных материалах и технологиях. И важно, что такой подход характеризует весь проект, каждый его элемент».

Пятикамерный профиль SCHUCO производства Германии, а также вся фурнитура SCHUCO – это уровень качества и надежности, которое редко встретишь в новых домах. Двухкамерный стеклопакет со стеклом SOLAR CLIMAGUARD снижает теплопотери и одновременно служит преградой излишкам солнечного освещения. Проветривать квартиру, помимо откидных створок, поможет клапан AERECO (Франция).

## Выход на свежий воздух

«О балконах и лоджиях ходит много шуток. Стеклить их самостоятельно и превращать в кладовки – уже национальная традиция, – говорит Алексей Ключев. – Причем мы видим, что во многих новых домах строители их сразу застекляют, но жителей традиционное «бюджетное решение» далеко не всегда устраивает».

Профиль для остекления балконов и лоджий smart-домов изготавливается на заводе ALUTECH, размещенном





интервью

## Фредрик Карлман: «У Петербурга большие возможности по выработке электроэнергии из свалочного газа»

**Лидия Горбукова** / В сентябре шведская компания Vireo Energy AB планирует открыть первую в Ленинградской области и Санкт-Петербурге установку, генерирующую электрическую энергию из свалочного газа. Фредрик Карлман, основатель, вице-президент и директор по развитию бизнеса Vireo Energy AB, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о перспективах развития данного направления в регионе.

– Расскажите, каким потенциалом обладает Санкт-Петербург и Ленинградская область в части организации установок, вырабатывающих электрическую и тепловую энергию из свалочного газа.

– Сегодня в мире отмечено возрастающее создание промышленных систем по производству биоэнергии, основанных на крупномасштабной переработке твердой биомассы в тепловую и электрическую энергию. Естественный процесс образования биогаза, например, происходит на полигонах по утилизации ТБО, на водочистных сооружениях и местах хранения сельскохозяйственных отходов.

Что касается Петербурга и Ленинградской области, то у них большой потенциал для развития этого направления. В регионе есть несколько больших действующих полигонов ТБО, например «Новый Свет-ЭКО», расположенный в Гатчинском районе Ленобласти, и полигон ТБО в Новоселках. Есть и крупный неактивный полигон ТБО «Волхонка». Кроме того, есть несколько небольших полигонов, на которых было бы интересно создавать аналогичные установки.

– В чем особенности технологии по выработке энергии из свалочного газа? Насколько инновационной является данная технология?

– Технология выработки электроэнергии из свалочного газа не является в прямом смысле hi-tech. Так, например, у нас в Европе уже давно существуют требования по установке таких систем, работа которых как минимум связана со сбором и сжиганием свалочного газа. Выработка электричества и тепла является обязательной. С другой стороны, при создании данной установки важно соблюдать определенную технологию. Чтобы получить свалочный газ, который обычно на 50% состоит из метана, в теле свалки делаются вертикальные скважины и вводятся перфорированные трубы. Откачанный газ поступает в двигатели, благодаря чему вырабатывается электроэнергия, которая продается заинтересованным потребителям через электрическую сеть.

Важно, что проект системы сбора газа должен быть выполнен таким образом, чтобы конденсат не собирался и свалочный газ не содержал влаги. Еще нужно учитывать постоянное «движение» тела полигона ТБО и изменение его размеров, особенно в случае если он является действующим.

На этапе строительства должен происходить строгий контроль качества размещения труб в теле полигона. Также большое



Фредрик Карлман, вице-президент Vireo Energy AB (первый слева), уже подписал соглашение о развитии генерации «зеленой» энергии с правительством Москвы

### «Зеленая» энергия нужна тем компаниям, которые заботятся об окружающей среде и снижают объемы выброса CO<sub>2</sub> в атмосферу

внимание стоит уделить качеству используемых материалов, иначе срок эксплуатации скважин будет мал и трудно будет соблюдать постоянное давление в газосборной системе.

В связи с тем что свалочный газ является достаточно агрессивным, необходимы специальные двигатели, которые требуют более частого сервиса и качественных запасных частей.

– В чем особенность проекта, который компания Vireo Energy AB реализует в Гатчине на полигоне «Новый Свет»?

– Это первый коммерческий проект по размещению установки по свалочному газу в России. Мощность генерации составит 4,8 МВт. Гатчинский полигон – один из крупнейших в регионе. Он очень современный, построенный с соблюдением необходимых технологий и правил эксплуатации. Кроме того, хорошее сотрудничество с владельцами и руководством полигона, заинтересованными в данном проекте, позволяет оперативно решать все возникающие вопросы.

– Какова рентабельность вашего проекта?

– Она не очень высокая, особенно если сравнивать с рентабельностью других наших проектов, реализованных в соседней с Ленинградской областью Беларусью, где есть «зеленый» тариф. Нужно также помнить, что данные проекты являются высокорисковыми, но с учетом потенциала рынка в России мы готовы развиваться и с такой рентабельностью.

– По вашим оценкам, кто сегодня в Петербурге и Ленобласти заинтересован в использовании «зеленой» энергии, которая, как правило, дороже энергии, вырабатываемой из традиционных источников?

– Прежде всего это местные новые потребители, которые имеют трудности с подключением к существующим сетям. Также в покупке «зеленой» энергии заинтересованы некоторые современные компании, понимающие важность и высокую имиджевую составляющую использования части электроэнергии от возобновляемых источников энергии (ВИЭ), так как эко-

логический эффект от покупки 1 МВт/ч такой электроэнергии очень высок.

– Как будут происходить взаимоотношения между потребителем «зеленой» энергии, вырабатываемой установкой из биогаза, и вашей компанией? Есть ли у вашей компании договоренность с ОАО «Ленэнерго» о приеме «зеленой» энергии, вырабатываемой установкой на биогазе, в общую сеть?

– Да, у нас есть договор на технологическое присоединение нашей установки к сетям ОАО «Ленэнерго». Все взаиморасчеты происходят согласно законодательству России. Тариф за 1 кВт/ч вырабатываемой «зеленой» электроэнергии несколько выше того, что предлагают сбытовые компании. Надо понимать, что «зеленая» электроэнергия никогда не была конкурентом обычной – она дороже. Но подчеркну, что промышленные предприятия, заботящиеся об окружающей среде и покупающие «зеленую» электроэнергию, снижают объемы выброса CO<sub>2</sub> в атмосферу и могут стать «углеродонейтральными».

– Насколько сложно сегодня работать на рынке компании, которая развивает «зеленую» энергетику?

– Конечно, сложно делать что-то в первый раз, но мы имеем большой опыт инвестирования в создание таких установок в других странах. Также мы чувствуем большую политическую поддержку в России, так как мы решаем экологически острую проблему, ведь электричество из свалочного газа – один из самых эффективных видов ВИЭ с точки зрения экологического эффекта (местного и глобального). Тем более что себестоимость электроэнергии из данного вида ВИЭ намного дешевле, чем, например, из солнечной энергии или обычного биогаза.

#### справка

Vireo Energy – шведская компания, которая занимается инвестированием, размещением и эксплуатацией установок ВИЭ по производству электроэнергии из биогаза (свалочный газ, образующийся на полигонах ТБО). В планах компании – построить в России несколько установок общей мощностью 50 МВт. Уже созданы две дочерние компании – в Москве и Санкт-Петербурге.

Атомная энергетика

# ЛАЭС-2 выходит на новый уровень

**Лидия Горбукова** / Бюджет первого энергоблока ЛАЭС-2 освоен на 70%. До конца года строители планируют завершить общестроительные работы и приступить к монтажным и пусконаладочным работам. Об этом во время объезда стройки сообщил Юрий Галанчук, директор ЛАЭС-2.

На прошлой неделе журналистам устроили экскурсию на площадку строящейся ЛАЭС-2 – самого крупного энергообъекта, сооружаемого на территории всего Северо-Западного региона.

Показывая здание реактора, Юрий Галанчук отметил, что бюджет первого энергоблока станции освоен на 70%. Однако специалист отказался назвать точную стоимость возведения блока мощностью 1200 МВт, отметив только, что агрегат значительно дешевле того, что строит сейчас французская фирма AREVA на АЭС в Финляндии.

В свою очередь, Виктор Опекунов, советник руководителя Госкорпорации «Росатом», констатировал, что стоимость финского энергоблока составляет около 4-5 млрд EUR. «А у нас стоимость ниже приблизительно на 30-40%. Это оттого, что мы работаем в другой ценовой зоне. Поэтому можно сделать вывод, что цена российского блока равна приблизительно 3-4 млрд USD», – заключил господин Опекунов.

Юрий Галанчук рассказал, что строители практически ликвидировали отставание по графику, которое наблюдалось еще восемь месяцев назад. «До ноября-декабря мы завершим все общестроительные работы. Впереди основная задача – развернуть монтаж оборудования первого контура реактора. Для этого на месяц



Стоимость сооружения первого энергоблока ЛАЭС-2 ниже на 30-40% зарубежных аналогов

раньше графика – в конце августа – мы начнем программу сварки главного циркулярного трубопровода первого контура (ГЦТ)», – прокомментировал ход строительства директор ЛАЭС-2. По его словам, до конца года строители планируют осуществить проливку смонтированных инженерных систем, а уже с февраля 2015 года вплотную заняться подключе-

нием и пусконаладкой ядерного реактора. Он сообщил, что в середине июля специалисты ОАО «Сосновоборэлектромонтаж» успешно завершили работы по подключению полярного крана, а также полностью выполнили монтаж системы освещения купола реактора. Также недавно на стройку были доставлены третий и четвертый парогенераторы для первого энергоблока

ЛАЭС-2, их монтаж начнется в ближайшее время.

Юрий Галанчук подчеркнул, что первый энергоблок ЛАЭС-2 заработает точно по графику – 30 августа 2015 года запланирован физический ввод первого энергоблока, а в октябре состоится его энергетический запуск. В то же время, по словам Виктора Опекунова, строящаяся Ленинградская АЭС-2 может в ближайшее время ощутить нехватку квалифицированных рабочих кадров. По его словам, сейчас работы ведут 4 тыс. человек, из которых 3 тыс. составляет рабочий персонал.

«Сейчас на первом блоке ЛАЭС-2 ведутся общестроительные работы, через 1-2 месяца здесь должен быть развернут фронт монтажных работ. Это крайне трудоемкая задача, решение которой требует наивысшей квалификации у персонала. Нужны в большом количестве сварщики, монтажники, а следом за ними пусконаладчики и т. д.», – прокомментировал ситуацию эксперт. По его словам, вернее всего сделать здесь учебный центр по подготовке высококвалифицированных рабочих. Это будет эффективной мерой, особенно учитывая тот факт, что сооружение ЛАЭС-2 будет длительным. В 2015 году в работу запустят только первый энергоблок, а на 2022-2023 годы запланирован ввод последнего, четвертого энергоблока.

## УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

**ПОЗДРАВЛЯЕМ ОАО «ГРУППА ЛСР»,  
ОАО «МЕТРОСТРОЙ» И ФКП «ДИРЕКЦИЯ  
КЗС-РОССТРОЙ», А ТАКЖЕ ВСЕХ СТРОИТЕЛЕЙ  
С ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ!**

Сегодня строительство – это одна из самых динамично развивающихся отраслей российской экономики, а наши замечательные строители являются локомотивами отрасли.

Позвольте от всего сердца пожелать вам счастья, удачи и новых проектов!

Коллектив ООО «Лис» в лице генерального директора П.И. Ломакина



**НАРУЖНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ**

194352, г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, 54, лит. А, пом. 4Н. Тел. (812) 517-06-83; e-mail: ooo.lis@mail.ru, www.companylis.ru, www.лис-спб.рф

## УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

От всего сердца поздравляем вас с профессиональным праздником – **Днем строителя!** Желаем вам успешной и плодотворной работы, надежных партнеров и достижения новых профессиональных высот. Здоровья, счастья и благополучия вам и вашим близким!



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ИНЖСПЕЦСТРОЙ  
ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ**

НОМЕР В РЕЕСТРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ:  
СРО-0-094-20102009

191015, РОССИЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
УЛ. ОЧАКОВСКАЯ, ДОМ 6  
WWW.ISS-SOUZ.RU  
INFO@ISS-SOUZ.RU

ТЕЛЕФОН/ФАКС:  
+7 (812) 274 2069  
+7 (812) 710 2063  
+7 (812) 710 2064  
+7 (812) 710 2065

## ИНВЕСТИЦИИ

# В энергетику Петербурга вложат миллиарды

**Лидия Горборукова** / Правительство Петербурга утвердило программу «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры, энергетики и энергосбережения Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы». Общий объем финансирования программы составляет 401,7 млрд рублей. Впрочем, эксперты отмечают, что в сложившейся политико-экономической ситуации долгосрочное планирование неуместно, и ставят под сомнение выполнение региональной программы в срок и в соответствующих объемах. ➔

Разработчиком программы «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры, энергетики и энергосбережения Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы» стал городской Комитет по энергетике и инженерному обеспечению. Городские власти рассчитывают, что в результате реализации программы степень износа основных фондов коммунальной инфраструктуры и энергетики понизится к 2020 году до уровня, не превышающего 40,9%. Сейчас износ петербургских сетей теплоснабжения составляет 49,8%, водоснабжения – 70,4%, водоотведения – 50,8%.

«Цель программы – надежное и качественное предоставление коммунальных ресурсов потребителям Санкт-Петербурга, а также развитие систем коммунальной инфраструктуры с внедрением мероприя-

тий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Задачи программы – развитие систем теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, сетей наружного освещения и художественной подсветки Санкт-Петербурга в соответствии с потребностями жилищного, общественно-делового и промышленного строительства города для реализации Генерального плана Санкт-Петербурга», – подробно объясняется в сообщении комитета.

Общий объем финансирования государственной программы на 2015-2020 годы составит 401,7 млрд рублей. В том числе из средств городского бюджета планируется выделить 118,3 млрд рублей – 29%, а 283,4 млрд рублей – 71% – поступит из внебюджетных источников. В основном это средства, предусмотренные в инвестпрограммах организаций инженерно-энергетического комплекса, созданных с участием города.

## Развитие по направлениям

Госпрограмма включает в себя семь разделов, которые названы подпрограммами. Так, на реализацию подпрограммы по развитию и функционированию систем теплоснабжения запланировано направить 96,4 млрд рублей (из бюджета Петербурга – 42,9 млрд рублей, внебюджетные средства составят 53,5 млрд рублей). В 2015-2020 годах планируется реконструировать 813 км тепловых сетей, провести работы по реконструкции котельных «Гражданская», «Северомуринская», «4-я Красногвардейская», «Политехническая», «8-я Красносельская» и других. Также в программе предусмотрено строительство и реконструкция объектов теплоснабжения для переключения социальных объектов от ведомственных котельных на альтернативные источники.

На реализацию подпрограммы по развитию систем водоснабжения и водоотведения будет направлено 105,6 млрд рублей. В 2015-2020 годах большое внимание будет уделено развитию и эксплуатации систем газоснабжения. На эти цели планируется выделить 20,6 млрд рублей: 5,2 млрд рублей из бюджета Санкт-Петербурга, а 15,4 млрд рублей составят внебюджетные средства.

На содержание, эксплуатацию и развитие систем уличного освещения и художественной подсветки из средств бюджета города планируется направить 30,5 млрд рублей. В рамках этой подпрограммы будет продолжена реализация долгосрочных целевых программ, принятых правительством города в предыдущие годы. В то же время в инженерное обеспечение территорий город намерен вложить 7,5 млрд рублей.

## За счет инвестора

Для реализации программы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности город планирует выделить 1,7 млрд рублей. При этом в городском правительстве подчеркнули, что подпрограмма по развитию систем электроснабжения будет полностью финансироваться за счет собственных средств электросетевых организаций, в уставных капиталах которых участвует Санкт-Петербург. Общий объем финансовых вложений составит 139,4 млрд рублей. В рамках программы будет построено и реконструировано 66 подстанций и 7654 км электрических сетей.

В ОАО «Ленэнерго» подтвердили, что энергокомпания участвует в реализации данной программы. «Мы внесли предложения по соответствию госпрограммы долгосрочной инвестиционной программе ОАО «Ленэнерго» на 2014-2019 годы, которая согласована в том числе с Администрацией Санкт-Петербурга. В планах нашей ком-

пании – реконструкция подстанций 110, 35 кВ, распределительных устройств 110 кВ, увеличение трансформаторной мощности подстанций 110 кВ, строительство новых подстанций 110/10/6 кВ, прокладка новых и реконструкция существующих кабельных линий 6-110 кВ, комплексное развитие электрических сетей Петроградского района Санкт-Петербурга», – прокомментировали в пресс-службе сетевой компании.

Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития, сомневается в том, что долгосрочное планирование в данной политико-экономической ситуации будет эффективным. У эксперта возникает закономерный вопрос, насколько принятая многомиллиардная программа будет эффективной. «Мы видим, что политико-экономическая конъюнктура меняется каждый месяц, и планировать, что будет даже в 2015 году, довольно тяжело, не говоря уже о 2020 году. Нестабильная ситуация в мире, а также тот факт, что городские власти не умеют правильно распорядиться даже теми средствами, что уже заложены в бюджете города, ставят под большое сомнение выполнение региональной программы в срок и в соответствующих объемах», – высказал свою точку зрения Дмитрий Солонников. В то же время он отметил, что данную госпрограмму нужно рассматривать как вектор основного развития энергетической отрасли. «Смольный и соответствующие комитеты хотят – давайте в это верить – провести замену наших сетей и уменьшить их износ. Власти оценили свои финансовые возможности и пришли к выводу, что в большей степени к реализации программы следует привлекать инвесторов. Эта тенденция четко обозначена в программе, поэтому власти должны постараться и создать условия для того, чтобы инвесторы вкладывали в развитие инфраструктуры средства», – заключил эксперт.

Общий объем финансирования государственной программы по развитию энергосистемы Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы, млрд рублей



Источник: Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

## Водопровод европейского уровня

**Лидия Горборукова** / В ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» подсчитали, что к 2030 году доля водопроводных сетей, нуждающихся в замене, должна сократиться до 12%, то есть достигнуть среднеевропейского уровня.

В ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» сообщили, что в государственной программе города «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры, энергетики и энергосбережения Санкт-Петербурга на

2015-2020 годы» объекты водоснабжения и водоотведения включены в подпрограммы «Водоснабжение и водоотведение», «Развитие территорий» и «Энергоэффективность». Общий объем финансирования из бюджета Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы предусматривает объем в 36,863 млрд рублей. Из этих средств на подпрограмму «Водоснабжение и водоотведение» за счет бюджета города включены инвестиционные расходы в сумме

30,4 млрд рублей, а также расходы на водоотведение поверхностного стока в сумме более 1 млрд рублей. В подпрограмму «Развитие территорий» за счет бюджета города включено строительство сетей водоснабжения и водоотведения в городе Красное Село (кварталы 10А, 7), а также инженерное обеспечение земельных участков для многодетных семей на общую сумму 3,8 млрд рублей. На период 2018-2020 годы финансирование в объеме 3,3 млрд рублей пока не распределено между

объектами. В подпрограмму «Энергоэффективность» за счет бюджета города включена реконструкция Приморской ПНС в 2016-2017 годах с объемом финансирования 241,8 млн рублей. Финансирование инвестиционных мероприятий из внебюджетных источников в 2015-2020 годы предусмотрено только в подпрограмме «Водоснабжение и водоотведение» в сумме 75,158 млрд рублей. «Результатом выполнения предусмотренных мероприятий станет повышение каче-

ства питьевой воды, а также обеспечение доступа проживающих в частном жилом секторе граждан к услугам централизованного водоснабжения и водоотведения в малых населенных пунктах. Предполагается осуществить переход на использование современных технологий водоотведения с полным отказом от применения одноступенной схемы очистки и выводом всех фильтроустойных сооружений, построенных более 50 лет назад», – подчеркнул в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Степень износа инженерных сетей в Санкт-Петербурге, %



Источник: Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга



**СИНТО**  
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ:

- ♦ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ
- ♦ ВОДОСНАБЖЕНИЯ
- ♦ ВОДООТВЕДЕНИЯ
- ♦ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

**ТОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ**  
**ОПЫТ**  
**НАДЕЖНОСТЬ**

ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА  
2013

- ♦ ИНЖИНИРИНГ
- ♦ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- ♦ ПРОИЗВОДСТВО
- ♦ КОМПЛЕКТАЦИЯ
- ♦ МОНТАЖ
- ♦ СЕРВИС

**BROEN** **GRUNDFOS** **Danfoss**

[www.cinto.ru](http://www.cinto.ru)  
Санкт-Петербург Москва Петрозаводск



**SMU 53**  
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

**СТРОИМ КАЧЕСТВЕННО,  
В ДОГОВОРНЫЕ СРОКИ**

- НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ под ключ от проектирования до пусконаладки
- ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
- ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ
- ИСПЫТАТЕЛЬНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ

*С Днем строителя!*  
Желаем новых интересных проектов, финансового успеха, здоровья и удачи!

191014, Санкт-Петербург,  
Ковенский переулок, г. 21  
Телефон: (812) 272-41-38  
Факс: (812) 272-64-43

e-mail: [info@smu-53.ru](mailto:info@smu-53.ru)  
[www.smu-53.ru](http://www.smu-53.ru)

Международный сертификат качества ISO 9001:2008  
Сер-№ № 0001.11.2012-7626006341-С-054



**С**

**СЕТЬ СТРОЙ**

**СТРОИТЕЛЬСТВО НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ**

Комплексный подход • Современные технологии

**ПРОИЗВОДСТВО БУРОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ И ИНСТРУМЕНТА**

Высокий запас прочности • Гарантии • Сертификация

ООО «СетьСтрой»  
Санкт-Петербург, д. Новое Десяткино, д. 104, корп. 1  
(дорога на Северную ТЭЦ № 2)  
Тел./факс (812) 640-2292  
E-mail: [setstroy@inbox.ru](mailto:setstroy@inbox.ru). [www.setstroygnb.ru](http://www.setstroygnb.ru)



© ООО «Северославянское бюро рекламы»

## НОВОСТИ

### ОАО «Ленэнерго» и МРСК Северо-Запада совместно рассматривают возможности увеличения объемов инвестиционной и ремонтной программ

в 2015 году, сообщает пресс-служба МРСК Северо-Запада. Руководители двух компаний отметили обоснованную необходимость роста финансовых вложений в развитие и ремонты для повышения надежности работы всего сетевого комплекса, снижения износа оборудования и реновации основных сетей.

Андрей Сорочинский, генеральный директор ОАО «Ленэнерго», подчеркнул, что у Ленэнерго есть опыт увеличения ремонтной программы через дополнительные технические мероприятия, которые необходимы для качественной подготовки к осенне-зимнему периоду и повышения надежности. «Что касается инвестиционной программы, то, имея дефицит финансирования, мы должны понимать наиболее обоснованные направления этих вложений. Объединяя усилия МРСК и Ленэнерго в этом направлении, мы получим синергетический эффект», – отметил он.

Сформировать перечень конкретных мероприятий ремонтов и проектов инвестиционных программ сетевые компании планируют до 15 августа 2014 года.

### У МРСК Северо-Запада (дочерняя компания ОАО «Россети») новый генеральный директор

Им стал Александр Летягин, который возглавил компанию на три ближайших года. Такое решение принял совет директоров компании по итогам голосования 28 июля. Александр Летягин родился в городе Иваново в 1976 году. В 1998 году с отличием окончил Ивановский государственный энергетический университет по специальности «Электрические станции» с присвоением квалификации «инженер-электрик». В этом же году поступил в очную аспирантуру, параллельно работая в университете на должности лаборанта. С 2003 года занимал руководящие должности в подразделениях крупных российских энергокомпаний. С 2012 по 2014 год – советник генерального директора, директор филиала ОАО «Ленэнерго» «Выборгские электрические сети». С фев-

раля 2014 года стал исполняющим обязанности первого заместителя генерального директора ОАО «МРСК Северо-Запада», а с апреля был назначен на должность исполняющего обязанности генерального директора МРСК Северо-Запада.

### За первое полугодие ОАО «Интер РАО» сократило чистую прибыль на 48,8%

– до 2,13 млрд рублей, говорится в финансовом отчете компании по РСБУ за первое полугодие. Выручка сократилась на 36,4% – до 14,7 млрд рублей. Это произошло из-за падения продаж электроэнергии на оптовом рынке и снижения экспорта. В частности, выручка от реализации электроэнергии на оптовом рынке сократилась вдвое, составив 4,1 млрд рублей. В «Интер РАО» объясняют падение прекращением собственного производства электроэнергии, а также уменьшением объема поставок на внутренний рынок в связи со снижением транзитных перекоков между европейской частью России и Сибирью. Выручка «Интер РАО» от экспорта электроэнергии составила 8,3 млрд рублей, что на 36,2% меньше аналогичного

показателя за первое полугодие 2013 года. Это связано с сокращением объемов экспорта и снижением цены на скандинавском рынке NordPool (с 40 до 35 EUR за МВт·ч), отмечают в холдинге. Так, экспорт в Финляндию упал на 50,9%. Кроме того, холдинг стал меньше отдавать электроэнергию Беларуси и Литве.

### ОАО «Ленэнерго» планирует модернизировать подстанцию 35/10 кВ № 9 «Обрино»

, которая в будущем обеспечит электроснабжение предприятий промышленного парка в городе Пикалево Ленинградской области, сообщает пресс-служба сетевой компании. Стоимость работ составит около 245 млн рублей. На подстанции планируется заменить два силовых трансформатора, за счет чего мощность объекта увеличится с 8 до 12,6 МВА. Кроме того, будет смонтировано открытое распределительное устройство 35 кВ, комплектное распределительное устройство 10 кВ, вакуумные выключатели, а также новый пульт управления подстанцией. Работы планируется начать в августе текущего года, а завершение модер-

низации запланировано на конец 2015 года.

В пресс-службе энергокомпании отметили, что электроснабжение моногородов – один из ключевых проектов инвестпрограммы ОАО «Ленэнерго» по Ленинградской области на ближайшие пять лет. Программа также включает проекты по присоединению к сетям объектов РЖД, инновационно-индустриальных кластеров Гатчины, Тосно и т. д.

### Министерство строительства и ЖКХ РФ предлагает с 2015 года ввести нормы, обязывающие граждан, не установивших приборы учета ресурсов в своих жилищах, платить за коммунальные услуги больше остальных

По словам директора департамента ЖКХ, энергооборужения и повышения энергоэффективности Минстроя Оксаны Демченко, регионам предлагается на выбор два механизма стимулирования населения устанавливать приборы учета. Например, регион может установить правило, в соответствии с которым вся возникающая разница между объемами фактического потребления коммунальных ресурсов и поставленных

коммунальных ресурсов по многоквартирному дому распределяется между собственниками помещений, в которых отсутствуют индивидуальные приборы учета. Или субъект РФ сможет ввести для жильцов без счетчиков повышающий коэффициент, который ежеквартально будет составлять не менее 30% оплаты коммунальных услуг.

### Чистая прибыль ОАО «ТЭК-1», по результатам отчетности по РСБУ, за первое полугодие 2014 года увеличилась на 7,6%

, сообщила в пресс-службе компании. Выручка ТЭК-1 за шесть месяцев 2014 года уменьшилась на 3,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 34 млрд 907,0 млн рублей. Выручка от продажи мощности составила 6 млрд 816 млн рублей, что на 3,2% меньше значения аналогичного периода 2013 года. Выручка от продажи теплотехники выросла на 5,3% до 13 млрд 701,8 млн рублей вследствие повышения во втором полугодии 2013 года тарифов на тепловую энергию. Себестоимость производства снизилась на 2,7% до 30 млрд 705,9 млн рублей.

## ОПРОС

Окончание. Начало на стр. 25



**Елизавета Конвейт, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге:**

– Обострение конкуренции на рынке жилья уже привело к тому, что качество строительства объектов неуклонно растет. Особенно в бизнес-классе. Появился новый класс недвижимости – комфорт-плюс. Предпосылкой к его возникновению послужил именно рост качества строительства. То есть даже не в самых премиальных локациях девелоперы стремятся реализовать проекты высокого уровня качества, с хорошими планировками, благоустроенной территорией и современной инженерией. Это уже привело к смещению спроса покупателей с вторичного рынка на первичный, из исторического центра города в те локации, где реализуются новые проекты высокого класса.



**Михаил Каплун, директор отдела управления строительством CBRE:**

– Причина низкого качества – недостаточный контроль как «внутри» самих генподрядчиков-девелоперов, так и со стороны государства. Клиенты-собственники не готовы влиять и требовать улучшения качества и ответственности за сроки строительства. Качество тогда будет на высоте, когда вы будете строить для себя, или же конечный пользователь будет контролировать процесс строительства и предъявлять свои требования.



**Владимир Трекин, директор по строительству ООО «КВС»:**

– Не согласен с тем, что мы строим хуже Китая или других стран. Я работаю в строительстве более 30 лет и могу констатировать положительную динамику в качестве строительства многоквартирного жилья за эти годы. Безусловно, в Советском Союзе были очень жесткие, единые для всех строителей требования к качеству, но они соответствовали тому, советскому уровню развития строительной отрасли, строительных материалов, экономики и промышленности в целом. Многие из этих требований давно устарели. В нашей отрасли происходит постоянное развитие – появляются новые строительные и отделочные материалы, покупатели становятся более осведомленными и требовательными в вопросах строительства, интерьера, юридически грамотными. Растет конкуренция среди застройщиков за покупателя, поэтому застройщики становятся более клиентоориентированными, ужесточают контроль качества своей работы.



**Игорь Мальцев, заместитель генерального директора по строительству, Росрегионстрой:**

– Среди множества причин низкого качества в строительстве в нашей стране можно выделить основные.

Во-первых, на сегодняшний день технологически российская строительная отрасль в несколько раз отстает от стро-

ительной отрасли, к примеру, в США, что приводит к высокой себестоимости строительства за счет неприменения технологических новинок при строительстве.

Во-вторых, некоторые застройщики относятся крайне недобросовестно и безответственно к нормативам и стандартам строительства: используются менее качественные строительные материалы, низкоквалифицированные рабочие, недостаточная система контроля и оценки выполняемых работ.



**Алексей Трубецкий, руководитель проектов ГК ААГ:**

– Все дело в культуре производства, качестве контроля и частично в менталитете. Культура производства зависит от уровня профессионального образования. Вообще, чем меньше ленивых и необразованных строителей, тем выше качество строительства. Строительный контроль, который должен проводить застройщик, часто не воспринимается серьезно и отдается на подряд компаниям, контролируемым генподрядчиком, что приводит к уничтожению смысла осуществления такого контроля, соответственно, страдает качество.



**Андрей Волков, руководитель отдела маркетинга компании «КРЕПС»:**

– Здесь вопрос к заказчику, клиенту, конечному пользователю. Если он предъявляет высокий спрос, то и исполнителю приходится соответствовать. Мне кажется, сейчас как раз такая ситуация, что в Москве, что в Петербурге. Любой – госу-

дарственный, корпоративный, частный – заказчик строго спрашивает. Посмотрите на рынок жилой недвижимости. На рынке очень большое число предложений, а люди покупать не спешат. В том числе по причинам того, что не все объекты сертифицированы, не для каждого получено разрешение на строительство, качество настоящей стройки внушает опасения в бесперебойной эксплуатации. И все умные люди, понимают, что, например, кривые стены, неровный пол – это не только эстетика, это обязательные временные, капитальные, энергопотери.

Я вот наблюдаю, как, может быть, не с геометрической, но точно с арифметической прогрессией растет число объектов с чистовой отделкой, как стали застройщики заботиться о стройплощадках. Простые вещи: например, поливают водой, чтобы не пылило; соблюдают городской регламент, по ночам не работают или выполняют малозвучные работы.

И вот если потребитель настроен таким образом (а понятно, что дальше требования будут расти и давление на застройщиков, строителей, производителей только усилится), то рынок будет подстраиваться под новые порядки.



**Сергей Кравцов, генеральный директор СК «Элемент-Бетон»:**

– В условиях современного рынка нельзя стоять на месте, нужно повышать квалификацию своих сотрудников, перенимать опыт зарубежных партнеров и не бояться идти на определенные затраты в этом отношении, ведь полученные знания и их применение на практике позволяют построить качественные жилые объекты, а это напрямую образом влияет на имидж компании и на продажи.

# Николай Воробьев: «Строительный рынок выходит на новый этап»

**Тамара Назарова** / После завершения миллиардных контрактов в олимпийском Сочи на строительном рынке наблюдается спад активности. Однако реализация новых крупных инфраструктурных проектов начнется уже в ближайшее время, уверен Николай Воробьев, исполнительный директор ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд». ➔

**– Как бы вы охарактеризовали нынешний этап в деятельности компании?**

– В течение нескольких предыдущих сезонов мы были загружены круглогодично, выполняя большой объем работы и поставки материалов на олимпийские объекты. Сегодня с учетом масштабов нашей страны и специфики тех материалов, которые мы поставляем на рынок, наша компания заинтересована в участии в строительстве таких инфраструктурных объектов, как автомобильные и железные дороги, мосты и тоннели. Наши материалы и решения по инженерной защите могут быть востребованы и на строительстве спортивных, рекреационных сооружений при реализации, к примеру, государственной программы по развитию курортов Северного Кавказа. Сейчас завершается этап предпроектных работ с нашим участием по многим крупным объектам, работа над которыми велась на протяжении последних полутора-двух лет.

Признаться, мы ожидали чуть более интенсивного раскручивания маховика крупных инфраструктурных проектов. По нашей оценке, поставки на ряд таких объектов должны были начаться еще в апреле-мае, однако эта работа стартует только сейчас. С другой стороны, есть все основания полагать, что пауза между завершением строительства предыдущих масштабных объектов и началом новых близка к окончанию.

**– Вы говорите о проектах, которые будут реализованы на Северо-Западе?**

– В основном это строительство в Центральном, Южном федеральных округах, на Урале, на Дальнем Востоке. Однако не исключаю, что мы войдем и проекты, правда, меньшего масштаба, на Северо-Западе.

Благодаря стройке в Сочи мы смогли развить целое новое направление – то, что называется сегодня инженерной защитой и абсолютно необходимо для длительного функционирования инфраструктурных объектов без разрушений под воздействием геологических факторов. Санкт-Петербург и Северо-Запад в целом – относительно стабильный регион в плане геологии. Здесь отсутствуют оползневые, лавиноопасные, скальнообвальные участки. Соответственно, мы идем в регионы с неустойчивыми геологическими структурами, которые возможно стабилизировать благодаря применению наших технологий.

**– В таком случае вам, вероятно, интересен Крым?**

– С одной стороны, Крым, по крайней мере его южная оконечность, по своей геологической ситуации существенно отличается от Северного Кавказа, где наши материалы и комплексные решения по инженерной защите получили широкое распространение. С другой стороны, сложно представить развитие такого региона, как Крымский полуостров, без строительства инфраструктурных объектов: мостов, дорог, тоннелей, трубо- и газопроводов. И конечно, с учетом непростой геологической ситуации в Крыму для сохранности этих объектов потребуются комплекс инженерной защиты (закрепление оползневых склонов, установка противоселевых и противокамнепадных барьеров



и т. д.) и, соответственно, материалы, подобные нашим.

**– Если говорить о других российских регионах, можно ли утверждать, что есть территории, где строительство инфраструктурных объектов сегодня идет особенно интенсивно?**

– После Сочи на строительном рынке объективно наблюдается спад активности: необходимо проанализировать, насколько эффективны примененные инженерные решения, чтобы выбрать объект, где они могут быть транслированы. Следующее после Сочи событие мирового масштаба, в котором Россия будет участвовать как принимающая сторона, – чемпионат мира

**Есть все основания полагать, что пауза между завершением строительства предыдущих масштабных объектов и началом новых близка к окончанию**

по футболу – 2018. Уже определены 12 городов от Калининграда до Екатеринбурга, от Санкт-Петербурга до Сочи, где состоятся матчи мирового первенства. Фактически будет задействована вся европейская часть страны. Потребуется не только новые тренировочные базы и стадионы, но и модернизация железных дорог, строительство автомагистралей и т. д. И у нас есть хорошие шансы войти в эти проекты.

**– Сохраняют ли актуальность ваши планы о возможном расширении географии присутствия за пределы России и СНГ?**

– Да, это по-прежнему актуально. Мы ведем переговоры с рядом компаний в Казахстане и Грузии. Наши давние партнеры интересуются нашими материала-

ми в Германии и Финляндии. Поэтому на данный момент, несмотря на безусловно непростую макроэкономическую ситуацию, для нас почти ничего не изменилось.

Напротив, в условиях жесткой конкуренции благодаря тому, что наши материалы производятся в России и здесь же находятся наши основные потребители, мы себя чувствуем относительно уверенно.

**– Однако Дальний Восток или Урал достаточно удалены от Санкт-Петербурга и вашей производственной базы. Разве это не осложняет логистику?**

– Сегодня материалы российского производителя более выгодны для строительства в России уже в силу повышенной

стоимость строителей за качество, безопасность, человеческие жизни, в конце концов.

Уже достаточно много объектов, созданных с применением наших решений в области инженерной защиты, успешно функционируют в течение 4-5 лет. И для многих проектных организаций эти решения уже стали эталонными: их просто адаптируют в зависимости от условий строительства конкретного объекта. Мы, со своей стороны, всегда открыты для консультаций и помощи.

**– Как долго вы осуществляете авторский надзор?**

– В полном понимании авторского надзора осуществляется его, как правило, компания, непосредственно создавшая проект, пусть и по нашим рекомендациям и при нашем консультировании. Но выдав рекомендации, мы вместе с партнерами помогаем выполнить необходимые расчеты, пройти необходимые экспертизы. Наши специалисты консультируют и непосредственно строителей, применяющих данные материалы. И после завершения строительства мы продолжаем мониторинг объектов.

**– Получаете ли вы замечания от заказчиков? С какими вопросами они чаще всего к вам обращаются?**

– Мы получаем не замечания, а отзывы: удобно или неудобно предлагаемое решение, что стоило бы доработать. Напомню, ранее мы продвигали на российском рынке немецкий бренд. И хотя немецкие производители всегда были открыты для контактов, в силу удаленности от рынка сбыта их возможности были ограничены. Получая отзывы о продукции уже собственного производства, мы оперативно адаптируем ее под потребности рынка. Такая работа ведется уже три года, и отказываться от этой формы взаимодействия с потребителями мы не планируем.

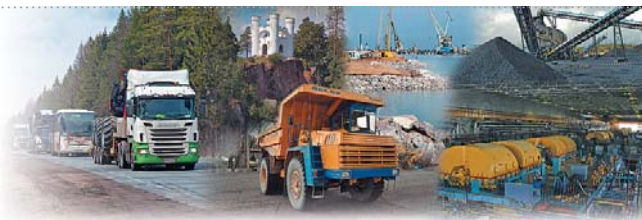
**– Не возникает ли опасения, что рынок инженерной защиты близок к насыщению или даже перенасыщению?**

– Думаю, говорить об этом рано ввиду необходимости масштабной модернизации либо создания новых дорог, мостов, тоннелей. И опыт строительства в Сочи показывает, что на сегодня нет более продуктивной и эффективной технологии и материалов, чем те, которые предлагаем мы. Однако мы вынуждены говорить об экономической целесообразности применения технологии.

**– Чего вы должны достичь, чтобы оценить нынешний год как успешный?**

– Главная цель – вывод технологий, которыми мы располагаем, на новые рынки. На объекты в Сочи мы поставили около 800 км анкеров. Думаю, если в нынешнем году мы поставим 400-500 км продукции, можно будет в условиях послеолимпийской паузы считать год достаточно успешным.

Однако пока год еще не завершён. И поскольку совсем скоро мы в очередной раз отпразднуем День строителя, пользуясь случаем, желаю коллегам успехов, серьезных заказов и финансовой стабильности!



## Анна Леонова: «Основная проблема стройкомплекса региона – непрогнозируемая загрузка предприятий работой»

**Максим Шумов** / Исполнительный директор НП «СРО «СКВ» Анна Леонова рассказала «Строительному Еженедельнику» о слабой загруженности работой вологодских строительных организаций и о необходимости корректировки 44-ФЗ. ➔

### Какие факторы сегодня тормозят развитие строительного комплекса Вологодской области?

Основными проблемами, замедляющими развитие строительного комплекса не только Вологодской области, но и многих регионов России, является низкий приток инвесторов, бюджетное недофинансирование отрасли, отсутствие инженерно подготовленных площадок под строительство, платежеспособность населения. К большому сожалению, в Вологодской области имеет место снижение региональных, муниципальных заказов ввиду небольших финансовых возможностей региона. Вызывает тревогу и вопрос загрузки реальной работой местных строительных организаций. Приведу пример: сейчас в Череповце готовится реализация достаточного крупного инвестиционного проекта. ЗАО «Фосагро» планирует строить новый агрегат по производству аммиака. При этом компания уже определилась с генподрядчиком – им стала крупная турецкая компания. Здесь возникают вопросы по привлечению местных строительных сил на субподрядные работы. К настоящему моменту было проведено несколько совещаний по этому вопросу, в том числе с привлечением администрации города и генподрядчика, и я уверена, что местные компании вполне могли осилить генподрядные работы по этому объекту, но «Фосагро» предпочел иностранцев. Каких-то претензий к заказчику мы предъявить, разумеется, не можем – это частная компания, и они определяют победителя по своим правилам. При этом отсутствие работы вынуждает местные строительные организации идти на более низкие условия на субподряд к генподрядчику.

### Чем плоха работа на субподряде?

Те условия, которые предлагает генподрядчик, не всегда устраивают наших строителей. Местным организациям предлагают чаще всего кабальные договорные условия. А рассчитываются с ними неохотно – с большой пролонгацией оплаты и финансовыми издержками. Несмотря на это наши организации поневоле идут на существенное снижение стоимости работ, лишь бы получить субподряд и сохранить предприятие и работников. Полученной суммы зачастую едва хватает, чтобы наполнить фонд оплаты труда и погасить производственные затраты.

### Многие региональные строители жаловались на несовершенство системы госзаказа в строительной отрасли. Изменилась ли ситуация с началом работы 44-ФЗ?

Пока каких-то положительных результатов работы 44-ФЗ мы не видим и фиксируем, что ситуация с госзаказом не меняется. Полагаю, что нужно обратиться к людям, которые курируют исполнение

государственных контрактов в строительстве, и спросить, изменилось ли количество «зabrакованных» недобросовестных подрядчиков с вводом нового закона. Ведь сегодня никто не анализирует, как изменилось качество проведения работ, соблюдаются ли сроки. И вообще, в чем преимущества введения ФКС? Фактор «низкой цены» плавно перетек из одного закона в другой, поэтому говорить о том, что 44-ФЗ стал каким-то облегчением для строителей, не приходится. Эту проблему, кстати, мы активно обсуждали на совете НОСТРОЙ, на съезде объединения, а также в ходе предвыборной кампании его нового президента – Николая Кутьина. И мы пришли к выводу, что сегодня как можно быстрее нужно дополнить положения 44-ФЗ применительно к строительной отрасли.

### То есть количество демпинга на конкурсах не сокращается?

К сожалению, нет. Все те случаи недобросовестного получения контрактов, которые имели место при 94-ФЗ, сохранились и при новом законе. Это не только демпинг: по-прежнему конкурсы выигрывают компании, которые не обладают достаточной кадровой и технической базой. И опять-таки в условиях недогрузки местным строителям приходится принимать условия таких компаний «пустышек» и идти работать к ним на субподряд, впускаясь в заведомо «темное» дело. Сегодня нередки случаи, когда такие «случайные» победители аукционов бесследно исчезают после получения аванса.

### Есть ли подвижки в деле построения диалога между строителями и властью?

Самое главное, что движение в направлении этого диалога в регионе есть. Например, при мэрии города Череповец сейчас создается экспертный совет, куда войдут не только представители строительных организаций области, но и различные ответственные службы города, для того чтобы решать самые насболевшие градостроительные проблемы. Что касается регионального уровня, то я уверена, что врио губернатора Олег Кувшинников прекрасно понимает, что без привлечения инвесторов, без выстроенных отношений со строителями невозможно достигнуть положительной динамики в социально-экономическом развитии области, что стройка – двигатель этого развития.

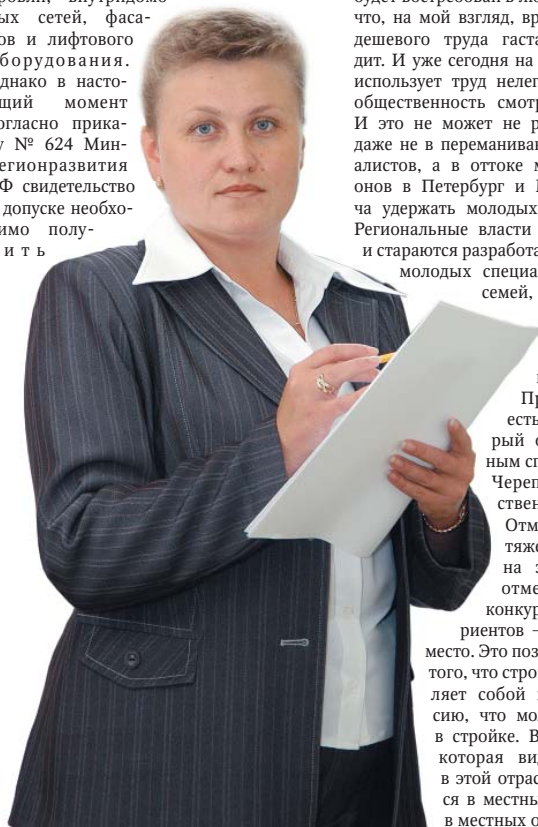
### Вологодская область стала одним из лидеров списка Минстроя по вводу жилья по программе «Жилье для российской семьи». Можете ли вы оценить перспективы реализации этой программы в регионе?

Полагаю, что давать какие-то прогнозы по реализации программы в регионе пока рано. Да, мы вошли в число 58 регионов, где программа будет запущена, но

для этого следует выполнить большой объем нормотворческой работы. Во вторник, 22 июля, на обсуждение областным строителям направили из Департамента строительства и ЖКХ области проект постановления правительства региона «Об утверждении порядка проведения отбора земельных участков застройщиков проектов жилищного строительства для реализации на территории Вологодской области программы «Жилье для российской семьи». Проект будет обсуждаться до конца июля, и в дальнейшем с нашими пожеланиями и предложениями он будет утвержден. Консолидированное, публичное обсуждение нормативных актов – еще один хороший повод взаимодействия бизнеса с органами власти.

### С этого года в стране с собственниками жилья начинают собирать деньги на капитальный ремонт. Смогут ли контракты на капремонт «дозагрузить» мощности местных строителей?

В области капитального ремонта многоквартирных домов перспектив для местных строителей я пока не вижу. Дело в том, что программа капремонта включает в себя несколько видов работ – это ремонт кровли, внутридомовых сетей, фасадов и лифтового оборудования. Однако в настоящий момент согласно приказу № 624 Минрегионразвития РФ свидетельство о допуске необходимо полу-



только на монтаж лифтового оборудования. Все остальные виды работ организации могут выполнять без свидетельства. Если полный перечень работ не появится в приказе, то кровли, фасады и «инженерию» управляющие компании будут отдавать в работу полупрофессиональным бригадам из ближнего зарубежья. При этом обращение УК к низкоквалифицированным специалистам означает не только капитальный ремонт весьма сомнительного качества, но и отсутствие налоговых отчислений от деятельности таких бригад в местные бюджеты. Я уже не говорю о потенциальной опасности отремонтрованных таким образом объектов. То есть я допускаю, что эти подряды пройдут мимо квалифицированных опытных строителей, хотя нужно признать: внести изменения в приказ, в том числе и по этим видам работ, в Минстрое обещали в начале августа как подарок ко Дню строителя.

### Существует ли проблема утечки квалифицированных специалистов в Петербург и Москву? И что нужно делать, чтобы грамотные специалисты-строители оставались в регионах?

Не секрет, что опытный специалист будет востребован в любом городе, потому что, на мой взгляд, время использования дешевого труда гастарбайтеров проходит. И уже сегодня на компанию, которая использует труд нелегальных мигрантов, общественность смотрит с осуждением. И это не может не радовать. Проблема даже не в переманивании готовых специалистов, а в оттоке молодежи из регионов в Петербург и Москву. Есть задача удержать молодых людей в регионе. Региональные власти о проблеме знают и стараются разработать меры поддержки молодых специалистов и молодых семей, что будет способствовать возврату молодежи, которая отучилась в столичных вузах. При этом в Вологде есть университет, который обучает строительных специальностям, есть Череповецкий государственный университет. Отмечу, что на протяжении уже пяти лет на эти специальности отмечается большая конкуренция среди абитуриентов – по 5-6 человек на место. Это позитивный индикатор того, что строительство представляет собой желанную профессию, что молодежь видит себя в стройке. Все чаще молодежь, которая видит свое будущее в этой отрасли, остается учиться в местных вузах и работать в местных организациях.



### Уважаемые коллеги!

Поздравляю всех вас с профессиональным праздником – Днем строителя! Уверен, что сегодня строительная отрасль Северо-Запада стоит на пороге позитивных перемен, которые будут зависеть от слаженной работы самых заинтересованных сторон: органов исполнительной власти, надзорных органов, ресурсоснабжающих организаций и, разумеется, представителей бизнес-сообщества.

Сегодня при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО успешно осуществляет свою деятельность Координационный совет по развитию строительной отрасли. В рамках работы экспертных групп совета рассматриваются самые насболевшие для строителей и общественности проблемы – проблема защиты участников долевого строительства, вопросы качества и безопасности строительства, практика внедрения схем государственно-частного партнерства и другие.

Хотел бы пожелать всем труженикам строительной отрасли удачи и хорошего настроения!

*Помощник полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе, сопредседатель Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли Северо-Западного федерального округа С.М. Зымин*



### Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с Днем строителя!

Сегодня строительство – это важнейшее направление социально-экономического развития Российской Федерации, а обеспечение граждан доступным и комфортным жильем нашло отражение в майских указах Президента РФ Владимира Путина. С большим удовольствием я могу отметить, что Северо-Запад является одним из передовых регионов в вопросе развития жилищного строительства, промышленности строительных материалов, в показателях роста объемов ипотечного кредитования. Год от года в округе растут объемы ввода жилья, расселяется ветхий и аварийный фонд. Желаю всем строителям плодотворной работы, новых и интересных проектов, здоровья и успеха!

*Депутат Государственной Думы РФ С.В. Петров*



### Уважаемые коллеги, строители!

Состояние строительной отрасли – это тот индикатор, по которому мы можем судить об общем положении дел в экономике страны. Строительство – это развитие, оптимизация и модернизация, это качественное изменение уровня жизни граждан. Перед строительным комплексом по-прежнему стоит ряд ключевых проблем, которые невозможно преодолеть в одиночку, но я верю, что совместными усилиями бизнеса, власти, общественных организаций эти задачи можно решить. Хочу пожелать всем строителям хорошего настроения, неиссякаемой энергии и новых перспектив!

*Заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО П.Б. Созинов*



### Уважаемые строители Северо-Запада!

От имени исполнительного дирекции некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» и от себя лично тепло и сердечно поздравляю всех вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Во все времена строители пользовались заслуженным почетом и уважением. Новые жилые дома, школы, дороги, объекты социальной сферы и коммунального хозяйства – все это создается руками строителей, вашими руками, талантом и умением. Каждый вводимый объект включает в себя и радость вселения в новую квартиру, и веселый шум детворы в новой школе, и удовольствие работы в новом цехе. Поэтому этот праздник столь близок каждому жителю нашей страны.

Строительство в Северо-Западном федеральном округе имеет свои специфические особенности в силу географических и климатических условий, однако есть у нас и свое неоспоримое преимущество – близость к Европе, возможность контактировать с зарубежными коллегами, позволяющие взаимнообмен новыми технологиями, создание совместных предприятий, повышение культуры строительства на каждом его этапе. И мы сполна используем эти возможности, насыщая профессию новым содержанием. Искренне желаю вам неутомимой энергии, оптимизма, новых успехов и плодотворной работы. Доброго здоровья, счастья и благополучия вам и вашим близким!



*Президент НП «СРО «Строительный союз Калининградской области» Б.В. Калинин*



### Уважаемые коллеги! Друзья!

Позвольте поздравить вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Сегодня специалисты, профессионалы строительной отрасли чрезвычайно востребованы в Северо-Западном регионе, на территории которого идет активное жилищное и промышленное строительство, модернизируется транспортная сеть, сооружаются инженерные коммуникации, растет производство строительных материалов. Реализация крупных инвестиционных проектов свидетельствует не только о нынешней стабильности регионального строительного блока, но и закладывает основу для его развития в ближайшей и даже отдаленной перспективе.

В праздничный день от души желаю вам сил и энергии для воплощения задуманного, здоровья и хорошего настроения! И пусть всем вашим начинаниям сопутствует успех!



*Директор СРО НП «Строители Ленинградской области» В.Б. Кобзаренко*



### Дорогие друзья!

Профессия строителя – одна из самых удивительных. Она позволяет мастеру показать всем результаты собственного труда, творение своих рук, своего интеллекта. Созданные строителями здания и сооружения стоят столетиями и радуют нас талантом предков. Пусть каждому из вас представится счастье оказаться в памяти благодарных потомков.

С Днем строителя вас, дорогие создатели!



*Директор СРО НП «Жилищно-строительное объединение Мурмана» Н.Б. Крапивин*



### Уважаемые коллеги!

Поздравляю всех нас с нашим общим профессиональным праздником – Днем строителя!

Строитель – это призвание, бесконечное творчество и поиск. От многих профессий, прекрасных и разных, профессия строителя отличается тем, что ваш труд воплощается в красоту городов, удобство квартир, сложное переплетение заводских конструкций. Каждый строитель испытывает гордость за свою профессию, считает ее самой интересной, самой актуальной среди других. И в этом сила людей, выбравших непростой трудовой путь строителя!

Пусть счастливыми и ясными будут все ваши дни, а все задуманное воплотится в нужные людям дела и достойные результаты. Желаю вам интересных проектов и своевременного поступления средств на счета ваших организаций за выполненные работы. Хороших вам деловых партнеров, конструктивных решений в делах и начинаниях, справедливых законов и добросовестной конкуренции. Крепкого здоровья вам и вашим близким, счастья, удачи, любви и больших успехов в жизни!



*С глубоким уважением и признательностью за ваш труд, исполнительный директор НП «СРО «Строительный комплекс Вологодчины» А.Г. Леонова*



### Дорогие друзья, коллеги!

От всей души поздравляю всех вас с Днем строителя!

Благодаря вашему трудолюбию, таланту и опыту растут и развиваются города, люди обретают тепло и уют своего дома. Мы высоко ценим ваш благородный труд и искренне желаем вам процветания, стабильности, исполнения всех творческих планов и надежд, новых строительных высот, семейного счастья и благополучия. Пусть вам сопутствует успех и удача во всех начинаниях!



*Исполнительный директор НП СРО «Стройбизнесинвест» А.И. Шиллов*



### Уважаемые коллеги, партнеры, друзья!

С большим удовольствием поздравляю всех строителей с профессиональным праздником! От всей души выражаю признательность и благодарность за ваш кропотливый каждодневный труд. Именно от вас напрямую зависят успехи экономики и укрепление социальной сферы в российских регионах. Итогом вашей работы становятся не просто дома, дороги, детсады и школы, но благополучие людей, их достойная и уверенная жизнь. Желаю всем строителям быть востребованными, получать достойное вознаграждение за упорный труд и удовлетворение от проделанной работы! Желаю счастья, здоровья и удачи!



*Исполнительный директор СРО НП «ОСК» Е.А. Конкка*



### Уважаемые коллеги!

Позвольте поздравить всех профессионалов отрасли с Днем строителя!

Эта профессия была, есть и остается одной из самых почетных и благородных. Сегодня приоритетами для строителей остаются надежность, качество, комфорт, которые сумели оценить сотни тысяч жителей Северо-Западного федерального округа. Вы возводите новое комфортное жилье, строите дороги и развязки, ремонтируете многоквартирные дома и создаете и обустроиваете жизненное пространство наших сограждан. От всей души желаю вам, вашим родным и близким здоровья, счастья, благополучия и успехов.



*Генеральный директор СРО НП «Объединение строителей Республики Коми» В.И. Голосов*



### С праздником, дорогие строители!

Уважаемые строители, архитекторы и проектировщики! Дорогие заказчики, коллеги, друзья! Каждое второе воскресенье августа (в 2014 году – 10-го числа) в России традиционно отмечается День строителя. Примите искренние поздравления в свой профессиональный праздник!

В этот день мы вспоминаем о совместных достижениях и строим новые планы по строительству жилых домов, объектов производства и инфраструктуры. Строительство – это основа благополучия и процветания любого края.

Сегодня в Архангельской области активно реализуются масштабные строительные проекты федерального и местного значения. Социально-экономическое развитие региона, как и всей страны, в значительной степени зависит от успешной и стабильной работы строительной отрасли.

Ваш талант и золотые руки изо дня в день преобразуют наши города и села, приносят в жизнь северян удобство и комфорт. Профессиональный строитель и опытный архитектор – и тот, и другой создают на века. Это люди особой закалки, деятельные, сильные и ответственные. Пусть построенные вами дома будут крепкими, красивыми и удобными, а в них живут счастливые семьи, вспоминающие добрым словом тех, кто обеспечил им уют, надежные стены и прочную крышу над головой.

Во все времена профессии строителя и проектировщика пользовались почетом и уважением. Желаю профессиональных успехов, воплощения самых амбициозных проектов, крепкого здоровья, благополучия вам и вашим семьям. С праздником, дорогие друзья!



*Исполнительный директор СРО НП «Союз профессиональных строителей» В.Л. Мурашкин*



### Уважаемые коллеги и друзья!

Позвольте от всей души поздравить вас с нашим общим профессиональным праздником – Днем строителя. Желаю всем вам здоровья, благополучия и счастья! Эта дата объединяет самый широкий круг профессий – строителей, проектировщиков, изыскателей, каменщиков, бетонщиков, крановщиков и многих-многих других. В этот день происходит редкое единение всех, кто причастен к строительному процессу, – как бизнеса, так и руководителей строительного блока региональных администраций. При этом строительство сегодня несет ярко выраженную социальную нагрузку: то, что создается нашими руками, делает людей счастливыми, а их жизнь благоустроенной и комфортной.



*Директор НП «Тсковский строительный комплекс» В.М. Суворов*

# Застройщики идут в соцсети

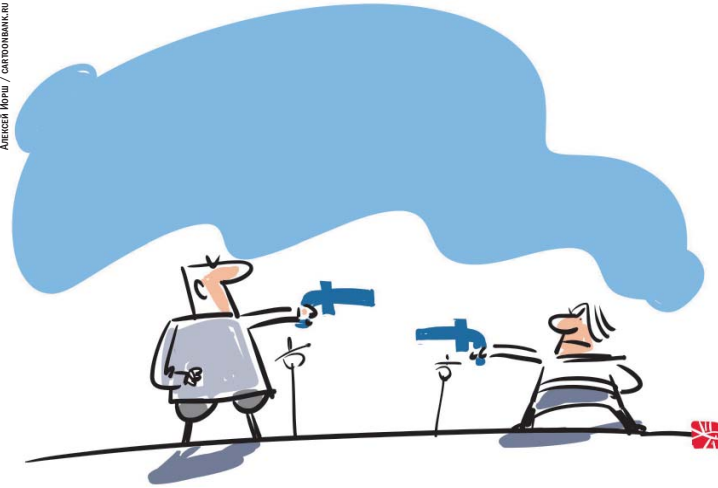
**Ирина Ахматова** / Социальные сети становятся все более востребованным каналом коммуникации. Застройщики активно используют этот инструмент общения с клиентами и говорят о его высокой эффективности. ➔

В современных условиях застройщикам приходится все более внимательно следить за потоком информации, который может повлиять на его репутацию. Чтобы не оказаться в стороне, а самому регулировать информационные волны, девелоперы все чаще в свою стратегию продвижения включают работу в социальных сетях, говорит Анастасия Лепехина, директор по продвижению NAI Besar.

По словам Анны Отрошенко, директора по связям с общественностью ООО «Главстрой-СПб», сегодня соцсети являются одним из наиболее популярных и оперативных каналов коммуникации не только для собственников квартир и потенциальных клиентов, но и для профессионального сообщества. «Застройщики стараются использовать все инструменты работы с аудиторией социальных сетей: создание официальных страниц компании и объектов, работа в существующих сообществах и форумах и т. д. Это все позволяет не только транслировать информацию о компании и проектах, но и вести диалог с существующими и потенциальными клиентами», – рассказывает госпожа Отрошенко.

По данным участников рынка, самой популярной соцсетью, которой пользуются в том числе и клиенты строительных компаний, является «ВКонтакте». Далее идет Facebook, «Одноклассники», Twitter, YouTube, Google plus и Instagram.

«Группа, сообщество или страница в любой из социальных сетей, хорошо проработанная и наполненная актуальным контентом, фактически является вторым сайтом компании. Также любое сообщество отлично индексируется поисковыми системами, и для этого не нужно затрачивать много усилий и денег, как,



например, для SEO-продвижения. Главное здесь – возможность быстрой обратной связи: вопрос-ответ, – поясняет Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация». – На сайтах тоже работают онлайн-консультанты, но любому покупателю жилья всегда интересно почитать отзывы о компании-застройщике «реальных» людей, которые уже живут в доме или ждут его сдачи. Сарафанное радио – лучшая реклама, тем более когда наружная, телевизионная, печатная реклама частенько воспринимается как информационный шум».

Все опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты говорят о высокой эффективности работы в соцсетях.

«Основная проблема, которую решают соцсети, – это возможность прямого общения с клиентом, – продолжает Анастасия Лепехина. – Информация проходит не через призму СМИ, рекламы, а идет напрямую к человеку, задающему вопрос. И открытость компании в общении, в том числе и в соцсетях, на современном рынке является преимуществом».

К тому же грамотная работа в социальных сетях, по мнению Анны Отрошенко, позволяет снизить риск возникновения непроверенных слухов и распространения некорректной информации.

Сергей Цинбарев, специалист отдела маркетинга и продаж EKE Group, добавляет, что социальные сети являются эффек-

тивным инструментом постпродажного обслуживания. С ним согласна Кристина Никитина, руководитель PR-службы O2 Development: «Ведение групп в соцсетях помогает решить проблемы покупателей, связанные с поиском и выбором жилья, потребностью получать актуальную информацию о ходе строительства до сдачи дома в эксплуатацию и поддержку во время эксплуатации».

При этом работа в соцсетях не требует от застройщика больших затрат. «Оплата такой работы за месяц может быть сопоставима в среднем с выходом одного рекламного объявления в крупном издании или с арендой пары билбордов в месяц, а результат того стоит», – говорит Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation.

По оценкам Натальи Суловой, затраты на работу специалиста и оплату таргетинговой рекламы для сообществ или постов в месяц могут составить от 30 тыс. до 150 тыс. рублей для одной социальной сети. «Первые результаты от продвижения группы станут заметны через 2-3 месяца. Главное – помнить: если вы не создадите официальную группу вашей компании, кто-то это обязательно сделает за вас», – резюмирует госпожа Сулова.

цифра

от 30 тыс.

до 150 тыс. рублей в месяц составляют затраты на работу в соцсетях

## В контакте с клиентами

**Ирина Ахматова** / Работа в соцсетях должна вестись в режиме онлайн. Постоянное нахождение на связи и оперативное реагирование на негативные комментарии – залог успешной коммуникации с клиентами, уверяют эксперты.

«Построить эффективный диалог с клиентами в соцсетях может только та компания, которая готова общаться в режиме онлайн. Время ответа на простой вопрос составляет 5-15 минут, ответ на сложный вопрос (требующий консультации с профильным специалистом компании) – не более одного дня, – рассказывает Кристина Никитина, руководитель PR-службы O2 Development. – Также важно нащупать тонкую грань между официальным и дружеским стилем подачи информации. Своевременные, четкие и правдивые ответы от официального представителя компании значительно снижают возможность распространения негативной информации, а также повышают лояльность».

Работа в социальных сетях делится на два блока: с существующими и будущими клиентами. «Почему-то многие считают, что если человек купил квартиру, про него можно забыть. Но это не так, – рассуждает Анастасия Лепехина, директор по продвижению NAI Besar. – Нужно помнить, что люди, которые пишут в Интернете, что купили квартиру, а в ней что-то сломалось, есть много проблем с ремонтом, имеют очень большое влияние на потенциальных покупателей. Кто пойдет к застройщику, который продает квартиры с недоделками? Думаю, что лишь те, кто об этом не знает». Помимо работы с текущими клиентами коммуникация в соцсетях может быть ориентирована на потенциальных клиентов и партнеров. «В данном случае аудитория значительно расширяется, но эта сложность решается благодаря достаточно подробному таргетированию целевой аудитории, которое существует в социальных сетях. Главное – четко понимать свою аудиторию и ее

интересы», – уверен Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор». Анна Отрошенко, директор по связям с общественностью ООО «Главстрой-СПб», отмечает, что если застройщик хочет выстроить доверительный диалог, то ему необходимо взять за правило оперативно отвечать на вопросы и оперировать проверенными фактами. «В противном случае клиент будет искать источник информации в Сети, на других блогах и форумах. Велика вероятность, что он столкнется с неподтвержденной, надуманной информацией или же с откровенной клеветой в адрес компании. Неплохо предположить, что негативные отклики и высказывания сделают свое дело, и в голове клиента сформируется искаженная картина действительности», – предупреждает госпожа Отрошенко. Участники рынка говорят, что негативной информации и троллинга при работе в соцсетях не избежать. Главное – уметь правильно реагировать на такие сообщения.

«При помощи грамотного модерирования официальных групп в соцсетях можно эффективно отсекают любую троллинг со стороны конкурентов и недоброжелателей. Поскольку такие сообщения, как правило, содержат недостоверную информацию, то при первой публичной просьбе представить какие-либо доказательства тролли «сдуваются» и уходят, а зачастую и сами удаляют свои сообщения, – рассказывает Кристина Никитина. – Работа с негативом занимает большую часть времени, но и приносит большие дивиденды: видя, как быстро и эффективно решаются проблемы одних

покупателей, другие также становятся более лояльными. Самое главное – вовремя реагировать на жалобы». На такие сообщения необходимо аргументированно отвечать. «Удаление постов с негативным контекстом считается дурным тоном. Администратор социальной группы имеет право удалить троллинговые комментарии только в том случае, если они не соответствуют установленным правилам группы, к примеру, содержат нецензурную брань, носят откровенно рекламный характер или оскорбляют честь и достоинство участников обсуждения», – отмечает Анна Отрошенко.

Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», советует переводить разговор с внешней стены сообщества во внутреннюю переписку и потом уже разбираться в вопросе. «Иногда проблема возникает на пустом месте: клиент что-то не так понял, перепутал и т. д. Если же, например, застройщик ЖК сорвал все сроки и жилье не могут сдать вовремя, то представительство компании в социальных сетях должно пытаться сдерживать волну негодования, систематически разъяснять обстоятельства и работать с негативом в комментариях», – поясняет эксперт.

### МНЕНИЕ



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

➔ Информация в Интернете не всегда достоверна и качественна. Происходит следующее: люди, начитавшись форумов или других источников, теряются в потоке негатива, путают эмоции и субъективные суждения с действительностью. И зачастую напрасно отказываются от покупки в тех домах и у тех застройщиков, которые достойны внимания. Именно поэтому важна информация в Сети из первых рук, непосредственно от участников процесса строительства – застройщиков. Здесь и проявляется важная роль социальных сетей. Это удобный для потенциальных клиентов канал получения достоверной информации и фактов.

# Асфальтобетон повезут из Пушкина

**Лидия Горборукова** / На прошлой неделе компания «АБЗ-1» открыла новый завод по производству асфальтобетона в Пушкинском районе, вложив в него 500 млн рублей. Мощность предприятия составляет 640 тонн продукции в час. Эксперты говорят, что продукция завода будет востребована на рынке, но новое производство не окажет сильного влияния на перераспределение долей среди участников рынка, где «АБЗ-1» и так является несомненным лидером. ➤

Производственный комплекс «АБЗ-1» в Пушкинском районе Петербурга включает два асфальтобетонных завода, один из которых начал работу еще в прошлом году. Мощность нового завода составляет 640 тонн продукции в час, что в итоге позволит компании отгружать около 10 тыс. тонн продукции в день.

Владимир Калинин, руководитель группы компаний «АБЗ-1», рассказал, что предприятие обладает уникальными технологиями, в частности, здесь установлено немецкое оборудование Benninghoven CONCEPT TBA 4000, которое позволит добиться высокой производительности при одновременном снижении себестоимости смеси, а также повысить экологическую составляющую.

Благодаря новым технологиям «АБЗ-1» будет выпускать цветные асфальтобетонные смеси практически любых оттенков. Специально для этого проекта были предложены инновационные решения, предполагающие, что при производстве асфальта в смесь добавляют продукты переработки автомобильных шин.

Эксперты уверены, что новый асфальтобетон будет востребован на рынке. По данным аналитиков, сегодня ОАО «АБЗ-1» – самый крупный в Петербурге производитель высококачественных асфальтовых смесей для строительства и ремонта дорожных объектов. На ком-

панию приходится более 20% всего объема производства асфальта в Петербурге. Суммарный возможный объем выпуска составляет до 15 тыс. тонн в сутки.

Специалисты ЗАО «Решение» сообщили, что в 2013 году, по данным Росстата, производство асфальта в Петербурге составляло около 5 млн тонн. «По итогам 2014 года можно ожидать, что наблюдаемое производство вырастет до 6 млн тонн, то есть темпы его прироста довольно высоки – до 20% в год,

## Крупными производителями асфальтобетона в Петербурге являются «АБЗ-1», «Беатон», «АБЗ Магистраль», «ЭнСиСи Родс», «АБЗ ВАД» и др.

хотя до 2012 года темпы роста замедлялись», – прокомментировал Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение».

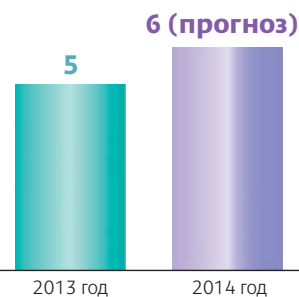
По словам эксперта, на рынке асфальтобетона Петербурга и Ленинградской области можно выделить 10 крупных производителей, но «АБЗ-1» является безусловным лидером отрасли уже многие годы. Среди других заметных производителей Александр Батушанский отметил

компания «Беатон», «АБЗ Магистраль», «ЭнСиСи Родс», «АБЗ ВАД».

Эксперт считает, что новый современный завод ОАО «АБЗ-1», без сомнения, весьма актуален для дорожной отрасли. «Более высокая маржинальность за счет современного производства позволит компании укрепить свое лидерство на рынке. А расширение линейки продуктов, например выпуск цветных асфальтов, является еще одним важным фактором в конкурентной борьбе. Этот продукт может

производиться. Но чем больше предприятие, тем меньше удельная доля постоянных затрат. «В этом смысле рост объемов производства, причем более эффективного с точки зрения прямых затрат, конечно, усилит «АБЗ-1», но вряд ли это приведет к существенным изменениям на рынке. Без сомнения, другие игроки потеряют некоторую часть объемов, но также вероятно, что «АБЗ-1» будет уменьшать нагрузку на старые мощности», – заключил он.

**Объем производства асфальтобетона в Петербурге, млн тонн**



Источник: данные Росстата и ЗАО «Решение»

*Уважаемый Геннадий Владимирович!*

*Поздравляем Вас с Юбилеем! Вы мудрый и опытный руководитель, мы выражаем глубокую признательность и почтение Вам и Вашему таланту управленца. От всей души желаем Вам крепкого здоровья, неизменно прекрасного настроения, удачи в делах и новых свершений. Благополучия Вам и Вашим близким!*

Коллектив ЗАО «УНР-47»

ООО-НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ «СЕВЗАПИНЖТЕХНОЛОГИЯ»

## С Днем строителя!

Живя среди вами созданной красоты, Вам вдохновенья в будущем желаем, Чтоб города за воплощенные мечты О вас в стихах упоминали. И чтоб не спал успеха вашего накал, Родятся пусть у вас великие идеи, И опыт ваш пройдет через года Навстречу новым поколениям!

От имени коллектива генеральный директор ООО «НИИПРИИ «СЕВЗАПИНЖТЕХНОЛОГИЯ» А.А. Кубанов

196128, Россия, Санкт-Петербург, ул. Балговатная, д. 6, лит. А, пом. 13Н

ПРОЕКТИРОВАНИЕ СОГЛАСОВАНИЕ АВТОРСКИЙ НАДЗОР ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА

**4 августа**  
Сергей Владимирович ИВАНОВ,  
глава администрации Кировского района

**5 августа**  
Александр Александрович ЗЛЕНКО,  
генеральный директор ГУП «ГУИОН»

**6 августа**  
Геннадий Владимирович БЕЛИК,  
генеральный директор ЗАО «УНР-47»

**8 августа**  
Борис Александрович РЯБИНКИН,  
занимавший должность советника директора ГАУ «Центр государственной экспертизы» в 2009-2012 годах

**9 августа**  
Ирина Анатольевна БАБЮК,  
председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам

*Не забыть поздравить с Днем рождения!*

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

# Общественные зоны требуют нового подхода

**Михаил Немировский** / В ближайшие годы в Петербурге должно появиться сразу несколько крупных общественных пространств, совмещенных с креативными кластерами и объектами коммерции. По словам экспертов, ни одного примера действительно успешного общественного пространства в городе до сих пор нет. ➔

Инвестиционный ориентир на развитие общественных пространств и креативных кластеров Смольный взял в 2012 году с момента назначения на пост председателя КИСП, а позже Комитета по инвестициям Ирины Бабюк. В этих начинаниях ее поддерживал в рамках своих полномочий давно уже одержимый креативом в различных формах экс-глава Фрунзенского и Кронштадтского районов Терентий Мешеряков. С тех пор подавляющее большинство проходивших через Совет по инвестициям проектов так или иначе были связаны с созданием общественных пространств с сильным коммерческим участием – это пешеходный мост от парка 300-летия к «Зенит-Арене», проект парка развлечений DreamWorkst ГК «Регионы», проект нового городского зоопарка, в котором вопрос организации торговли и отдыха пока проработан лучше, чем собственно вопрос экспозиции животных. Наконец, это два крупнейших проекта преобразования территорий в историческом центре, с которыми Комитет по инвестициям связывает особые надежды. Речь идет о проекте реконструкции острова Новая Голландия и преобразовании Апраксина Двора. Согласно проектам, обе территории будут представлять собой открытое пешеходное пространство, сопряженное с социальной функцией. На территориях расположатся выставочные залы, кинотеатры, образовательные центры, креативные мастерские и коворкинг-центры, гостиницы и объекты торговли. Разница в том, что у проекта реконструкции Новой Голландии уже есть инвестор – «Новая Голландия Девелопмент», «дочка» «Миллхауса» Романа Абрамовича. Компания вложит в реконструкцию острова 12,1 млрд рублей, объект будет сдан в 2017 году. Кто будет заниматься преобразованием

## Критерии успешности общественного пространства



Источник: «Открытая Лаборатория Город»

Апраксина Двора, до сих пор неизвестно. В Смольном говорили о государственной управляющей компании, о привлечении соинвестора, но перед этим городским властям придется решить непростые правовые вопросы с нынешними собственниками корпусов «Апрашки».

## Пригодные площадки

По словам экспертов, в Петербурге до сих пор нет ни одного примера действительно успешного общественного пространства. «Среди тех, которые были модифицированы в новую эпоху, на мой взгляд, однозначно успешных примеров нет, – говорит управляющий директор LCMC Евгений Каур. – Есть первые попытки – Малая Садовая, Малая Конюшенная, площадь Искусств». При этом Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Vespa, вообще не считает продвигаемые Смольным проекты общественными пространствами: «Любое

общественное пространство должно нести социальную нагрузку, поэтому, по моему мнению, Апраксин Двор нельзя назвать общественным пространством, это коммерческий объект, расположенный в центре города, со своей торговой историей. В Новой Голландии есть большой исторический пласт, не связанный с торговлей, но проект, который сейчас там реализуется, по сути, является многофункциональным центром с преобладающими коммерческими функциями».

Эксперт Центра независимых социологических исследований Олег Паченков напомнил, что хорошим примером общественного пространства могла бы стать «Набережная Европы», если бы проект не был свернут.

## Менять подход

По мнению экспертов, Смольному необходимо взглянуть на западные примеры организации общественных про-

странств и сменить формалистский подход к таким инициативам. Среди удачных зарубежных примеров Ольга Шарыгина называет «Леголенд» и парк развлечений «Тиволи» в Дании. Евгений Каур приводит в пример организацию городского пространства в центре многих европейских городов – Берлина, Праги, Амстердама, Парижа. «Мой любимый пример – Мауэрпарк в Берлине, – говорит Олег Паченков. – Изначально это была просто зеленая полоса, которая превратилась в крупнейший в городе бошинный рынок с посещаемостью 20-30 тыс. человек в день. Там же была сформирована концертная площадка для молодых коллективов. Это самое известное в городе кароке под открытым небом – просто компьютер, колонки и генератор». По словам господина Паченкова, есть несколько факторов, которые в настоящий момент мешают созданию в Петербурге подобных площадок. «У нас нет культуры и технологии проектирования общественных пространств в городской среде – они возникают по остаточному принципу. Сознательно и целенаправленно проектировать общественные пространства у нас не умеют и не учат», – уверен эксперт. Вторая проблема – приоритет при организации городского пространства отдается автомобилям. Как следствие, существующие общественные пространства отрезаны трафиком друг от друга. «Город отдан на откуп автомобилистам – это прошлый век, поразительно, что мы упорно делаем все те ошибки, которые последние 30 лет «расхлебывают» США и Европа, достигшие нашего уровня автомобилизации несколько десятилетий назад. После этого они потратили колоссальные деньги на программы трансформации городского пространства в пользу пешеходов, велосипедистов и общественного транспорта», – заключил эксперт.

# Пространство для малого бизнеса

**Михаил Немировский** / Отсутствие успешных примеров действующих общественных пространств в городе вынуждает бизнес очень осторожно подходить к участию в таких проектах. Высокие риски и отсутствие высокомаржинального функционала только подкрепляют эти сомнения, говорят эксперты.

В последнее время все больше общественных проектов интегрируются с коммерческой функцией, и в таких случаях они могут быть интересны инвесторам, считает директор по маркетингу Plaza Lotus Group Алена Мургина. Однако, по ее словам, пока не известно ни одного подобного проекта, который можно было

бы рассмотреть как пример инвестиционной эффективности: «Ткачи», галерея Ризорди пока не подошли даже к точке выхода в ноль. Новая Голландия – на старте запуска. «На наш взгляд, всем проектам, реализуемым нашими девелоперами, не хватает инноваций, а классическая схема «привлечем креативный кластер – и к нам все потянутся» без грамотного продвижения, подчеркивающего полезность пространства для горожан, очевидно, работает плохо», – констатирует госпожа Мургина. С ней согласна управляющий директор департамента управления активами NAI Vespa Ольга Шарыгина: «Бизнес-структуры нацелены прежде всего на высокомаржинальные проекты, к которым

относится жилье и реализация коммерческих объектов. Если девелоперу достается объект, редевелопмент которого невозможен, тогда на объекте создаются лофт-пространства, но обычно такие объекты не очень интересны бизнесу». Ситуации с Новой Голландией и Апраксиним Двором показали, что реконструкция столь крупных объектов, еще и находящаяся под охраной КГИОП и потому имеющих множество ограничений, – это очень сложный и дорогостоящий процесс, поэтому реализация здесь малобюджетной креативной индустрии как основной составляющей не оправдывает себя, добавляет директор ГК «Арт-фасад» Илья Тюкин. В целом эксперты отмечают,

что общественные пространства – это зона действия скорее малого бизнеса, крупные девелоперы могут «отбивать» инвестиции только на арендных ставках, в случае если проходимость зоны хорошая и объекты пользуются спросом. По словам эксперта Центра независимых социологиче-

ских исследований Олега Паченкова, участие в проектах общественных пространств выгодно малому бизнесу. «Это доказал пример Копенгагена. В 1960-х и 1970-х они стали делать в центре города пешеходные улицы. Бизнесу в отсутствие автопотока предрекали скорую смерть, но

произошло ровно обратное. Сегодня пешеходные зоны в центре Копенгагена – это самые дорогие территории для коммерческой аренды», – рассказал господин Паченков. Такую же тенденцию можно отметить на Таймс-Сквер в Нью-Йорке и Малой Садовой в Петербурге.

## МНЕНИЕ



**Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад»:**

➔ Более эффективно проекты общественных пространств действуют при заметной доле коммерциализации: привлечению туда на льготных условиях аренды малого бизнеса, приглашении к сотрудничеству сетевых арендаторов: точек проката, общественного питания, обучающих площадок и пр. Это, кстати, как раз укладывается в программу по поддержке малого бизнеса, которая пока носит больше декларационный характер.

# Банкротства строителей: между партнерами и государством

**Максим Еланский** / В Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти ежедневно рассматриваются несколько десятков исков к строительным организациям, в том числе и об их банкротстве. Как отмечают эксперты, наибольшее количество судебных исков направляют друг другу сами игроки рынка. ➔

По словам старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, основные претензии истцов связаны с невыполнением ответчиком возложенных на него обязательств по подрядным работам или же, напротив, по неоплате их. «Таких тяжб в арбитражной практике порядка 70%. Однако сложности возникают в том, что иногда суду сложно оценить, действительно ли были проведены работы и как качественно. Поэтому назначается дополнительная экспертиза, которая

нх компаний связаны с невыполнением ими обязательств уже перед властями. Как правило, организации «горят» на работах по государственному или муниципальному заказу, не справившись с заданием. Кроме того, в последнее время сформировалась четкая тенденция банкротства строителей, работавших на олимпийских стройках.

Представители строительной отрасли признаются, что работа по госзаказам выгодная, но и достаточно рискованная. Дело в том, что при выполнении тендеров всегда

рынка, однако к массовым негативным последствиям, громким банкротствам эти факторы пока не привели. Учитывая сложность процедуры банкротства застройщика и социальную значимость его деятельности, от применения в отношении него банкротных процедур стараются воздерживаться до последнего», — уверен эксперт.

Однако юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры» Александра Улезко добавляет, что, как правило, если сейчас компания финансово состоятельна и выполняет в срок свои обязательства перед кредиторами, никто не может гарантировать, что в будущем она не обанкротится. Банкротство может быть связано как с субъективными причинами — неэффективным управлением, недобросовестными действиями со стороны лиц, контролирующими компанию, — так и с объективными — неисполнение своих финансовых обязательств контрагентами, изменение ситуации на рынке и т. д. Поэтому, не имея доступа к внутренней документации должника, предусмотреть банкротство практически невозможно.

«Сегодня процедуры банкротства являются механизмом, который позволяет равномерно распределить имущество должника между всеми кредиторами пропорционально их требованиям. Банкротство не всегда является эффективной мерой взыскания долгов, но обычно позволяет кредиторам компенсировать по крайней мере часть задолженности», — уверена специалист.

## Чаще всего строительные организации судятся из-за неисполнения одной из сторон обязательств по подрядным работам

удлиняет сроки судебного производства. Из судебных производств о несостоятельности в строительной сфере до реального банкротства компаний доходит только их десятая часть», — отмечает он.

Специалист добавляет, что компания-истец может банкротить ответчика только при соблюдении трех факторов. А именно при наличии у организации, с которой судится, долга в размере свыше 100 тыс. рублей, судебного решения о взыскании указанной задолженности, а также просрочки погашения данного долга более трех месяцев.

Эксперты отмечают, что вторые по распространенности банкротства строитель-

ных компаний связаны с невыполнением ими обязательств уже перед властями. Как правило, организации «горят» на работах по государственному или муниципальному заказу, не справившись с заданием. Кроме того, в последнее время сформировалась четкая тенденция банкротства строителей, работавших на олимпийских стройках.

Представители строительной отрасли признаются, что работа по госзаказам выгодная, но и достаточно рискованная. Дело в том, что при выполнении тендеров всегда есть вероятность задержки оплаты, недофинансирования, отмены конкурса. Отчет могут пострадать по цепочке все подрядные организации основного подрядчика, работающего с государством.

Между тем старший юрист компании «ЛигалСтудио» Олег Никифоров отмечает, что сейчас в строительном секторе банкротства распространены не больше, чем в других отраслях экономики, возможно, даже меньше, поскольку помимо денежных расчетов в этой отрасли широко распространены зачет стоимости переданного готового ликвидного имущества — квартир.

«В 2013-м — начале 2014 года наблюдается кризис в строительной отрасли, «сжатие»

### справка

➔ Для застройщиков жилья действуют специальные правила банкротства, позволяющие защищать права приобретателей жилья. В частности, для них предусмотрена отдельная очередь по общему правилу, независимая от остальных кредиторов. Кроме того, при банкротстве застройщика у дольщиков также есть возможность создать ЖСК и продолжать строительство.

### цифра

# 10%

судебных исков о банкротстве приводят к ликвидации компании

## тендеры

### Комитет по государственному заказу Санкт-Петербурга

информирует о конкурсе по реконструкции «Центра образования» № 162 Кировского района. Расположен он на Турбинной ул. и представляет собой вечернюю школу. Здание было построено в 1936 году. Согласно техническому заданию, исполнителю работ необходимо будет поменять кровлю, окна и двери, демонтировать старые вентиляционные шахты, провести внутренние отделочные работы и ремонт фасадов. Заявка на конкурс принимается до 15 августа. Стоимость работ составляет 72 млн рублей. Подведут итоги аукциона и выберут победителя 25 августа.

➔ Компания «Ленэнерго» объявила о конкурсе по оснащению внешних объектов предприятия антитеррористическим оборудо-

ванием. В рамках конкурса компания-подрядчик должна будет создать систему инженерно-технической безопасности на 10 подстанций. Стоимость контракта составляет 112,1 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 20 августа, ориентировочная дата подведения итогов — 11 сентября, договор должен быть заключен 25 сентября. Срок выполнения работ — 18 ноября 2015 года.

➔ СПБ ГКУ «Дирекция заказчиков по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» проводит конкурс по выбору подрядчика по проведению реставрационных работ церкви Воскресения Христова на наб. Обводного канала, 116. Компания — исполнитель заказа должна будет провести ремонт фасадов, восстановить

мозаичные рисунки на стенах и провести ряд других работ. Максимальная цена контракта составляет 44,1 млн рублей. Прием заявок заканчивается 19 августа, предквалификационный отбор пройдет 28 августа, победитель станет известен 4 сентября.

➔ УФАС по Петербургу аннулировала проведение муниципальных конкурсов. Первый — на завершение работ по капитальному ремонту и реставрации павильона «Арсенал» в Александровском парке ГМЗ «Царское Село» с начальной ценой контракта более 200 млн рублей. Второй — на выполнение второй очереди работ по реконструкции с элементами реставрации помещения, расположенного в городе Пушкин на Дворцовой ул., 2, стоимостью почти 250 млн рублей. Конкурсы

были приостановлены на основе жалоб на регламенты их проведения от ООО «Проектно-строительная компания «Лидер» («ПСКЛ»), которое за последние несколько месяцев уже смогло отменить ряд городских аукционов.

### Комитет по строительству Петербурга объявил о конкурсе

по выбору подрядчика строительства детской поликлиники в Красносельском районе. Участок под шестизэтажную поликлинику зарезервирован в квартале 15 Юго-Западной Приморской части в жилой зоне средне- и малозэтажных многоквартирных жилых домов. Стоимость контракта, предложенная заказчиком, составляет 388 млн рублей. Прием заявок заканчивается 21 августа, победителя назовут 4 сентября.

## арбитраж

➔ В арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск от ООО «Кировский Домостроительный Комбинат» к ООО «Корпорация «Мегаполис». В его рамках предприятие из Ленобласти требует банкротства петербургской строительной компании. Ранее ДСК через суд пытался взыскать с «Мегаполиса» 1,7 млн рублей — как долг по оплате представленной ответчику продукции. Отметим, что корпорация «Мегаполис» специализируется на пригородном строительстве. Компания имеет завершённый проект «Мегаполис Колтуши». Строятся в настоящее время ЖК «Кирккоярви», ЖК «Новый квартал», ЖК «Нева-Парк».

➔ Челябинское ООО «Агрофирма Ариант» намерено обанкротить петербургское ООО «СУ-25». Иск о признании несостоятельности уже направлен в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти. Предполагается, что требование банкротства связано с продолжающейся тяжбой двух сторон, в рамках которой агрофирма требовала от петербургской компании около 50 млн рублей за нарушение ряда договорных обязательств по строительству фермы. СУ-25 претензии не принимало и направило некоторое время назад встречный иск.

➔ Тринадцатый арбитражный апелляционный суд принял за рассмотрение жалобу Санкт-Петербургского государственного университета телекоммуникации имени М.А. Бонч-Бруевича на решение суда первой инстанции по тяжбе с ООО «Ремонт, реставрация, реконструкция». Ее рассмотрение назначено на 3 сентября. Тяжба университета и строительной компании началась еще в 2011 году. Вуз пытался взыскать с подрядной компании 13 млн рублей из-за некачественно выполненных работ по капитальному ремонту учебного корпуса. В свое время производство по данному делу дошло до Высшего арбитражного суда, однако представители ВАС вернули его вновь в первую инстанцию. Сейчас процесс пошел на второй круг.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял в тяжбе Росимущества и строительной компании «Навис» сторону застройщика. Из материала дела следует, что в декабре 2013 года ведомство обратилось в суд с требованием сноса жилого комплекса «Дом БДТ» на ул. Доблести, где застройщиком является «Навис», на основании того, что дом возведен незаконно на земельном участке, находящемся в федеральной собственности. Подтверждающих документов суду предоставлено не было. За время судебного разбирательства Росимущество дважды обращалось в Росреестр с заявкой о переводе земельного участка под ЖК «Дом БДТ» в федеральную собственность и дважды получило отказ.

➔ Компания «Севзапмонтажавто-матика» направила заявление о включении в реестр требований кредиторов банкротящегося ООО «Строительство гидротехнических сооружений» требования в размере 21,7 млн рублей. Рассмотрение о включении требований в реестр назначено на 27 августа. Отметим, что внешнее управление в СГС было введено несколько недель назад по иску компании «Конструктор стали» на 7 млн рублей.

# Коммерция потеснила квартиры

**Ирина Ахматова** / Первые этажи жилых комплексов застройщики сегодня, как правило, отдают под коммерческие помещения. Это обусловлено необходимостью размещения объектов соцкультбыта и вялым спросом на квартиры на первых этажах. ➔

По оценкам Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь», в 90% новостроек первые этажи отданы под коммерческую функцию. «Таким образом, объем строящейся коммерческой недвижимости во встроенных помещениях новых проектов составляет не более 400 тыс. кв. м», – подсчитал господин Васильев.

Как правило, под коммерческие помещения отводится от 3 до 10% полезной площади жилого комплекса, отмечает Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Основной пул предложения на рынке, по его словам, составляют помещения площадью от 100 до 500 кв. м.

Девелопер отводит первые этажи зданий под коммерческие помещения прежде всего с целью обеспечить будущих жильцов всей необходимой для жизни инфраструктурой. Наибольший объем «коммерции» проектируется в рамках КОТ.

Конфигурация и количество коммерческих помещений зависят от размера жилого комплекса и от его класса. «Небольшые элитные дома, как правило, не имеют «коммерции», крупный жилой комплекс премиум- и бизнес-класса чаще всего продает коммерческие помещения площадью около 150-200 кв. м. В сегменте эконом-жилья, в больших комплексах много «коммерции» небольшого формата. Такие помещения идеальны для открытия продуктового магазина «у дома», парикмахерской, зоомага-

## Диапазоны арендных ставок на встроенные торговые помещения на вторичном рынке

Район	Средняя ставка аренды, рублей/кв. м/месяц	Минимальная ставка аренды, рублей/кв. м/месяц	Максимальная ставка аренды, рублей/кв. м/месяц
Адмиралтейский	2500	800	10 000
Василеостровский	2300	700	9000
Выборгский	1900	600	5500
Калининский	1700	600	5000
Кировский	1600	450	4500
Красногвардейский	1500	600	4700
Красносельский	1100	300	3000
Московский	2500	700	8000
Невский	1400	400	4000
Петроградский	3000	900	12 000
Приморский	1700	500	5300
Фрунзенский	1600	700	5100
Центральный	3300	1000	21 000

Источник: АРИН

зина, мини-пекарни и т. д.», – перечисляет Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Veaq в Петербурге.

При проектировании помещений учитывается в первую очередь экономическая составляющая проекта. Сергей Цинбарев, специалист отдела маркетинга и продаж ЕКЕ Group, говорит, что часто застройщик проектирует большое количество помещений небольшого метража. «Такие помещения проще сдать в аренду ввиду высокой потребности в помещениях около

50 кв. м. Большая часть помещений строится со свободными планировками, это дает возможность покупателям оборудовать помещение под индивидуальный профиль», – отмечает эксперт.

Роман Евстратов, партнер «Rusland SP – Северо-Запад», добавляет, что конфигурация коммерческих помещений в новых ЖК также зависит от конструктивных и архитектурных особенностей проекта.

По словам Сергея Цинбарева, стоимость встроенных коммерческих площа-

дей напрямую зависит от многих факторов: местоположение, стадия строительства, пешеходная проходимость, близость к метрополитену, стадия готовности, уровень жилого комплекса, репутация застройщика, практичность планировочных решений и пр. В среднем стоимость помещений составляет 90-130 тыс. рублей за 1 кв. м, говорит эксперт.

Елена Валугева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corogation, поясняет, что чем меньше помещение, тем оно дороже. Так, 1 кв. м помещения большой площади в масс-маркете стоит в среднем от 80-90 тыс. рублей, в то время как стоимость коммерческого помещения меньше в хорошей локации может достигать 200 тыс. рублей за 1 кв. м. Если говорить об аренде, то средние ставки за хорошее помещение начинаются от 2 тыс. рублей за 1 кв. м, добавляет Евгений Семенов, руководитель отдела продаж ООО «Конно-лактинский 55».

цифра

до 10%

полезной площади ЖК отводится под коммерческие помещения

19 сентября 2014 года

Приглашаем Вас на семинар от компании ООО «Ваше Право»

## «Бухгалтерская и налоговая отчетность за 9 месяцев 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, особенности 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

hh ru  
HeadHunter

0+

Какой банк надежнее?

Банк данных заработных плат!



Всегда актуальная информация  
по компенсациям и льготам

<http://hh.ru/article/zarplaty>



# Востребованный формат

**Ирина Ахматова /** Коммерческие помещения в новостройках пользуются стабильно высоким спросом у предпринимателей. Большинство застройщиков выставляют их на продажу, но существует и практика сдачи таких помещений в аренду. ➔

По словам Романа Евстратова, партнера «Rusland SP – Северо-Запад», можно выделить два вида спроса на коммерческие помещения в жилых комплексах: инвестиционный – с целью последующей перепродажи, когда помещения выкупаются у застройщика по низким ценам на начальных стадиях строительства и перепродаются, когда дом сдан в эксплуатацию; и спрос, который формируется покупателями, приобретающими помещения для последующей сдачи в аренду.

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, говорит, что помещения, расположенные удачно, имеющие отдельный вход и видимость с улицы, пользуются стабильным спросом для продажи и для аренды. А помещения, которые расположены во дворовых территориях, могут долго искать своего покупателя.

Интерес к конкретному коммерческому помещению зависит прежде всего от его расположения относительно основных транспортных магистралей, пешеходных потоков, объема потенциальной целевой аудитории, отмечает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

По оценкам Николая Гражданкина, начальника отдела продаж ИСК «Отделстрой», наиболее востребованы коммерческие помещения площадью 20-100 кв. м под продовольственные магазины, парикмахерские, зоомагазины,

бытовые услуги, магазины промтоваров. Другой сегмент арендаторов в ЖК «Новый Оккервиль» – это крупные сетевые магазины, которые интересуются площадями 200-1000 кв. м.

«Наибольшую долю арендуемых встроенных площадей на первых этажах зданий занимают магазины розничной и оптовой торговли, а также салоны красоты. Также часто этими помещениями интересуются медицинские и стоматологические клиники, химчистки и прачечные, филиалы банков, объекты сферы услуг (ремонтные мастерские и т. п.)», – рассказывает Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью «АРИН».

Существует две схемы реализации коммерческих помещений в новостройках: продажа и сдача в аренду. По оценкам участников рынка, порядка 70-90% девелоперов предпочитают продажу.

«Застройщики чаще всего продают коммерческие помещения, так как их инвестиционные модели предусматривают быстрый возврат инвестиций, а управляющие компании или ТСЖ в основном не берут на себя функции сдачи в аренду», – поясняет Роман Евстратов.

Евгений Каур, управляющий директор LСМС, согласен с коллегой и говорит, что для девелопера в подавляющем большинстве случаев рента – это непрофильный бизнес, поэтому коммерческие помещения на первичном рынке жилья чаще всего

приобретаются инвесторами и затем сдаются в аренду.

«Более 90% девелоперов предпочитают продажу – это для них наиболее выгодный вариант, который позволяет быстро получить прибыль и завершить проект. При таком варианте застройщик утрачивает возможность влиять на целевое использование данного помещения. Другими словами, новый собственник вправе открывать в помещении любой бизнес, не противоречащий закону, – обрисовывает сложившуюся ситуацию Николай Гражданкин. – Поэтому зачастую в новостройках можно увидеть обилие аптек, салонов красоты, магазинов дверей, магазинов продуктов 24 часа и пр. Например, в одном крупном жилом комплексе Приморского района мы насчитали пять парикмахерских, пять аптек, два алкогольных супермаркета, кучу

мелких продуктовых и цветочных магазинчиков, при этом ни одного действительно нужного объекта – отделения банка, детского сада, продуктового супермаркета, медицинского центра, хозяйственного магазина и пр. В другом крупном проекте на юго-западе Петербурга из всей бытовой инфраструктуры долгое время работало только магазин плитки».

По словам господина Гражданкина, выход из этой ситуации есть, и им пользуются около 10% застройщиков – сдавать коммерческие помещения в аренду, осуществляя тщательный отбор арендаторов.

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, добавляет, что договор аренды однозначно регламентирует целевое назначение этих помещений, оно влияет на арендную ставку, использование не по назначению является основанием для расторжения договора. «При купле-продаже происходит передача прав собственности, и крайне редко продавец обязывает покупателя использовать помещения по конкретному назначению. Исключением является продажа помещения с обязательством открыть, например, детский сад для детей ЖК, но такие случаи происходят редко. Как правило, назначение помещения определяет сам покупатель», – поясняет господин Рожко.

## МНЕНИЕ

**Роман Евстратов, партнер «Rusland SP – Северо-Запад»:**



➔ Доходность по инвестиционным сделкам с целью последующей перепродажи коммерческих помещений может достигать 20-25% в год, но в этом случае покупатель принимает на себя риски, связанные с переносами сроков сдачи, на которые не может влиять. Доходность по сделкам с целью последующей сдачи в аренду помещений может составлять 12-15%. Здесь риски существенно ниже. Инвестиции в коммерческие помещения привлекательнее, чем в квартиры, но и цена входа здесь выше.

Всероссийская научно-практическая конференция  
«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:  
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»



**17 сентября 2014**  
Санкт-Петербург,  
Park Inn Пулковская

**Открытый диалог  
с представителями власти**



Партнеры: 

Организатор:  Генеральный спонсор:  Британский Строительный Дом Северо-Западной Финляндии  
Сопроорганизатор:  Партнер: 

Генеральный информационный партнер:  Информационный партнер: 

Регистрация на конференцию — [sroconf.ru](http://sroconf.ru)



**Поздравляем всех работников  
строительной отрасли с Днем строителя!**

Ваш труд — основа жизни нашего города!  
Пусть построенные вами здания будут надежными,  
а ваша жизнь наполнится добром и счастьем!

Желаем вам совершенствовать свое мастерство и всегда  
получать истинное удовольствие от работы!

С наилучшими пожеланиями,  
Центр автоматизации строительных компаний

**6 августа** приглашаем на праздничную конференцию  
«Пикник на крыше» в честь Дня строителя!  
Зарегистрироваться на мероприятие  
и узнать подробности можно по тел. **8 (812) 677-01-77**  
или e-mail: [seminar\\_spb@1cbit.ru](mailto:seminar_spb@1cbit.ru)

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



**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ  
В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»**

**11.08.2014**

- Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегородских объектов
- Технологии и материалы: Рынок металлоконструкций
- Архитектура

**18.08.2014**

- Точки роста: Выборгский район
- Технологии и материалы: Рынок товарного бетона
- Нормативно-правовые базы
- Экология

**25.08.2014**

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Панельно-сборное домостроение
- Дорожное строительство
- Реставрация храмов
- Экспертиза
- Жилье

**01.09.2014**

- Спецвыпуск к PROEstate

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



# 2014 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург  
7 августа 2014 года



Благодарим за поддержку:



Генеральный информационный партнер: Ктостройт  
 Генеральный интернет-партнер: Ктостройт.ру  
 Стратегический информационный партнер: СТС  
 Официальный информационный партнер: Строительный  
 Официальный интернет-партнер: СТС Инфо

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru) [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru)

(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций



# Вынужденное веселье

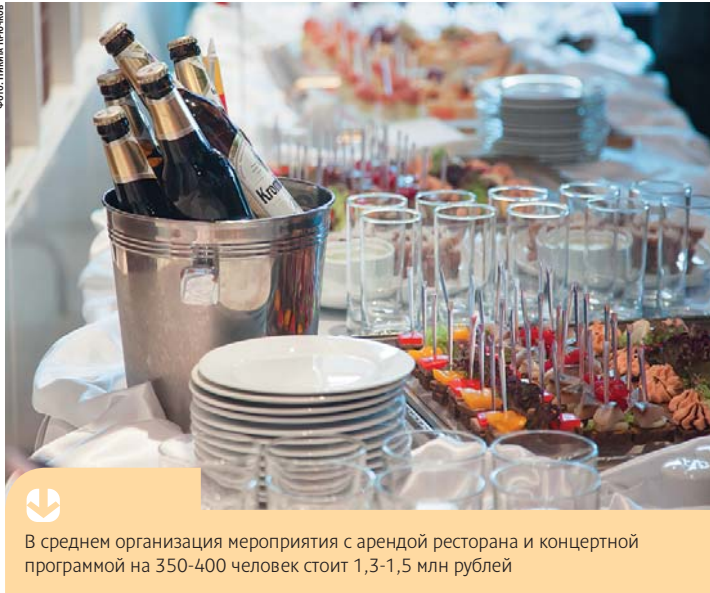
**Андрей Семериков** / Согласно исследованиям HeadHunter, каждый четвертый сотрудник не хочет посещать корпоративы. Однако эйчары считают, что такие мероприятия необходимы для сплочения коллектива. ➔

Екатерина Аридова, операционный директор Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что корпоративные мероприятия нужны компаниям по ряду причин. «Во-первых, корпоратив нужен сотрудникам, которые сравнительно недавно пришли в компанию и еще не успели как следует познакомиться со своими коллегами. Во-вторых, такие мероприятия нужны для того, чтобы расширить существующие коммуникационные связи в коллективе, – поясняет госпожа Аридова. – В итоге все эти способы улучшить коммуникации направлены на формирование более дружелюбной обстановки в коллективе и налаживании cross selling связей: чем лучше ты знаешь своего коллегу, тем больше шансов, что ты вспомнишь о его работе и его департаменте, если возникнет возможность поделиться бизнесом».

Ольга Юрочкина, начальница отдела кадров ИСК «Отделстрой», говорит, что корпоративы полезны для формирования команды: «Некоторые сотрудники по работе видят друг друга редко или общение происходит только по телефону, особенно это касается офисных работников и тех, кто работает на строительной площадке».

По мнению Елены Карасевой, директора по маркетингу компании «ПетроСтиль», сплоченность коллектива в строительстве важна как нигде, потому что работа проектная. «Группа специалистов работает параллельно над одним и тем же проектом, поэтому личные отношения между сотрудниками компании непосредственно оказывают влияние на текущие рабочие процессы и результат», – считает госпожа Карасева.

По словам Веры Сосниной, директора департамента по работе с персоналом АРИН, корпоративные мероприятия – это хорошее средство для снятия напряжения в коллективе, неформального общения с коллегами и начальством, улучшения



В среднем организация мероприятия с арендой ресторана и концертной программой на 350-400 человек стоит 1,3-1,5 млн рублей

настроения сотрудников компании. Все это позволяет повысить качество труда.

Анна Иванова, директор по развитию финского проектного бюро Rumpu, добавляет, что организация корпоративов является проявлением заботы руководства о сотрудниках, так как это дает возможность отдохнуть, разгрузиться и хорошо провести время. Безусловно, это хороший инструмент для повышения лояльности сотрудников компании, уверена госпожа Иванова.

Как показывают исследования HeadHunter, каждый второй сотрудник готов посещать праздничные мероприятия, однако каждый четвертый делать этого

не хочет, и чуть больше 20% сотрудников вынуждены ходить на них, «потому что надо». Как правило, большинство работников не любят корпоративы в первую очередь потому, что на них нельзя как следует расслабиться, так как рядом находятся коллеги и руководство.

«Праздники в кругу коллег, при том что временные и денежные затраты на их организацию зачастую достаточно велики, не входят в топ-10 пожеланий сотрудников к составу компенсационного пакета. Среди представителей строительной отрасли в Санкт-Петербурге только 25% хотели бы, чтобы их компания проводила корпоративные выезды, тимбилдинги

и др. При этом 33% респондентов из этой профессиональной сферы признались, что их компания организует подобного рода «активности», – говорится в исследовании HeadHunter.

Вопрос добровольности посещения корпоративных мероприятий является, по мнению Екатерины Аридовой, одним из животрепещущих. «Мы придерживаемся той точки зрения, что сотрудник имеет полное право распоряжаться своим личным временем, а также самостоятельно принимать решения об участии в корпоративе, исходя из своего графика загрузки», – делится опытом госпожа Аридова.

«Заставить прийти на корпоратив мы никого не можем, но и пропуск его без уважительной причины не приветствуем, так как собираемся не так часто, и не явиться на праздник – значит, отделиться от коллектива», – рассказывает Анна Иванова.

«Обстановка должна быть непринужденной. Нельзя заставлять человека присутствовать на корпоративной вечеринке. Это может привести к тому, что сотрудник вынужден будет прийти на праздник в ущерб своим личным или семейным интересам и затаит на компанию обиду», – отмечает Вера Соснина.

«Если человек не хочет по каким-то причинам идти на корпоратив, то никто его за это, естественно, не накажет. Скорее, происходит наоборот: сотрудник планирует пойти на праздник, но рабочий график ему это не позволяет, так как нельзя останавливать стройку», – прокомментировали в компании «КВС».

Валерия Меркушева, заместитель директора по персоналу АН «Итака», уверена, что правильная подготовка, грамотно организованное продвижение мероприятия внутри компании, а в идеале и активное вовлечение сотрудников в подготовку дают уверенность, что событие будет желанным и ожидаемым для сотрудников.

цифра

20%

сотрудников вынуждены ходить на корпоративы, «потому что надо»

## Затратные вечеринки

**Андрей Семериков** / Оптимальным количеством корпоративов считается не более 3-4 мероприятий в год. Затраты на организацию таких праздников могут составлять порядка 10% от маркетингового бюджета компании.

Большинство компаний придерживается довольно традиционного «графика» корпоративов. «Наиболее крупный корпоратив проводится под Новый год, большая часть компаний также проводит летний корпоратив. Также бывают неформальные мероприятия, посвященные празднованию 23 февраля и 8 марта. Могут возникать и какие-то дополнительные мероприятия, связанные с историей компании или спецификой ее работы», – рассказывает Екатерина Аридова, операционный

директор Colliers International в Санкт-Петербурге.

Затраты на организацию корпоративных мероприятий зависят от количества работников и программы. «В среднем организация мероприятия с арендой ресторана и концертной программой на 350-400 человек стоит 1,3-1,5 млн рублей. Если выпадает какая-то особо значимая дата, например юбилей компании, то стоимость выше за счет эксклюзивного сценария и декорирования помещения», – делится данными в компании «КВС».

По оценкам Анны Ивановой, директора по развитию финского проектного бюро Rumpu, затраты могут составить от 1 до 10% маркетингового бюджета. «Главная задача – не провести корпоратив, потратив максимальное количество денег, а получить довольный, радостный и лояльный своей

компании коллектив. Иногда этот результат можно получить без большого бюджета», – отмечает госпожа Иванова. Для того чтобы корпоративные мероприятия не приедались сотрудникам, компании стараются каждый раз придумать что-нибудь оригинальное. «Формат корпоратива определяется его целями (просто отпраздновать что-то, сплотить коллектив посредством различных игр или тренингов, предоставить красивую площадку для неформального общения) и бюджетом компании», – уточняет Екатерина Аридова.

По мнению опрошенных SuperJob.ru сотрудников кадровых служб, лучший сценарий – активный отдых на природе (футбол, пейнтбол и т. д.). «Его считают наиболее полезным для коллектива 31% эйчаров. 22% предпочли бы выезд на природу или

на шашлыки, 16% уверены, что лучший корпоратив – это тимбилдинг, укрепляющий коллективный дух, 9% считают оптимальным вариантом совместный выезд в дом отдыха. По 7% высказались за прогулку на парходе или экскурсию в другой город. Лишь 2% полагают, что самое полезное для организации – провести летний корпоратив в кафе или ресторане», – говорится в исследовании SuperJob.ru. Все большую популярность среди небольших компаний, по данным исследований HeadHunter, набирают варианты совместных небольших путешествий по России, в соседние страны, а иногда даже на южные курорты. «Мы стараемся неформально подходить к программе и формату всех мероприятий. День строителя традиционно проводим на природе у водоема, со спортивными играми,

конкурсами, танцами и пр. В программе большинства корпоративных мероприятий мы стараемся использовать элементы тимбилдинга», – делится опытом Ольга Юрочкина, начальница отдела кадров ИСК «Отделстрой». Анастасия Лепехина, директор по продвижению NAI Besar, рассказывает, что два года назад компания ввела новый формат – корпоратив для сотрудников компании и клиентов. «Для каждого такого события отдельно придумыва-

ется идея. Например, у нас были апельсиновая и шотландская вечеринки, и привязка к определенной стилистике нравилась участникам», – говорит госпожа Лепехина. Анна Иванова предупреждает, что не стоит забывать об умеренности тематики. «Поход в баню – тоже своего рода корпоратив, но насколько комфортно будут чувствовать себя сотрудники, если окажутся друг рядом с другом в полотенце и с венчиком в руке?» – иронизирует госпожа Иванова.

### справка

➔ Как выяснил исследовательский центр портала SuperJob.ru, ситуации, когда работник покидал компанию вследствие своего ненадлежащего поведения на корпоративном мероприятии, возникали в 16% отечественных компаний. Между тем в большинстве компаний принято подавать на корпоративных вечеринках алкоголь, причем в 64% организаций гостям предлагают как крепкие, так и легкие напитки, еще в 27% – только крепкие. Вообще не подают сотрудникам спиртное лишь 9% организаций.

# Таунхаусы теряют цену

Андрей Семериков / Таунхаусы на загородном рынке стали уже привычным явлением.

Предложение объектов увеличивается, а цена, наоборот, снижается. Эксперты считают данный формат сложным и рискованным как для девелоперов, так и для покупателей.

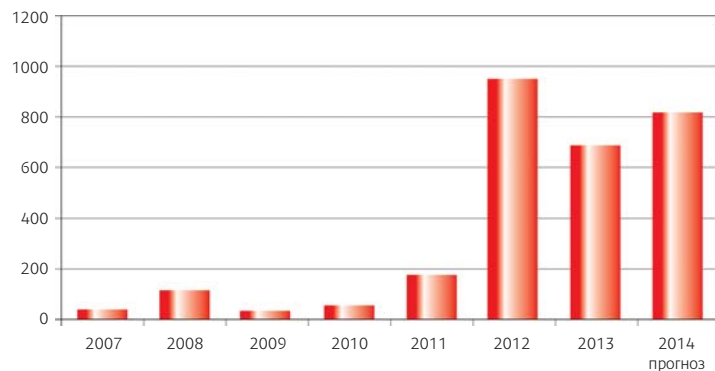
«На конец первого полугодия 2014 года на рынке таунхаусов Петербурга и Ленобласти в продаже находится 51 проект (+12 очередей) – это порядка 7 тыс. объектов. Большинство таунхаусов (37 проектов, в которых 6,2 тыс. объектов) расположены в границах Ленобласти. В границах Петербурга находится только 14 проектов, что составляет порядка 900 объектов», – делится данными Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Новые проекты появляются в пригородных районах – Всеволожском, Тосненском и Ломоносовском. Так, за первое полугодие 2014 года в перечисленных локациях в продажу вышли шесть новых объектов с предложением таунхаусов, говорят специалисты Knight Frank St Petersburg.

По подсчетам Ольги Трошевой, всего за первое полугодие 2014 года в продажу вышли пять проектов (+3 очереди), что составляет порядка 500 объектов. «В частности, во II квартале в продажу вышли четыре новых проекта с предложением таунхаусов (+1 очередь) – это порядка 200 объектов. По сравнению с первым полугодием 2013 года число новых проектов уменьшилось в 2,6 раза (от количества проектов) и в 1,7 раза (от количества объектов)».

Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», добавляет, что в обжитых районах Петербурга блокированные дома уже практически исчезли как класс, хотя лет 10-15 назад их активно строили в Коломягах и в районе Суздальских озер.

Динамика изменения объемов продаж таунхаусов, шт.



Источник: Knight Frank St Petersburg

А вот в пригородных районах (Курортном, Пушкинском) и в Ленобласти такая застройка, по ее словам, процветает.

Оптимальный радиус удаления от КАД для таунхаусов – не более 10-15 км, бюджетные варианты могут себе позволить удаление чуть дальше 20-25 км, считает Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль». «Попадающее большинство таунхаусов имеет два этажа. Площадь объектов эконом-класса варьируется от 35 до 195 кв. м, в среднем это около 75 кв. м. Площадь придомового участка может быть от 0,5 до 6 соток, в среднем по 2,6-3 сотки», – говорит госпожа Шишулина.

Стоимость квадратного метра в таунхаусах, по оценкам Knight Frank St Petersburg,

постоянно уменьшается. Во многом это связано с тем, что данный формат жилья изначально не является престижным, и по мере развития рынка недвижимости это становится все более очевидным, говорят специалисты компании.

«Средняя стоимость таунхауса эконом-класса летом 2014 года составляет 3,72 млн рублей с учетом придомового земельного участка и инженерных сетей. Средняя стоимость 1 кв. м находится на уровне 37,7 тыс. рублей. Весь последний год она колебалась в пределах 1-3% в разные стороны в зависимости от проводимых акций и вывода новых проектов на рынок. Но если брать цену таунхауса в рамках одного поселка, то от нулевой стадии и до момента готовности она

может вырасти на 20% и более», – уточняет госпожа Шишулина.

В высоком ценовом сегменте, по оценкам Ольги Трошевой, цена может достигать до 207 тыс. рублей за 1 кв. м.

По подсчетам Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО ПетроСтиль», среднегодовой рост цен на таунхаусы составляет порядка 5%.

Темпы вывода на рынок новых проектов с таунхаусами демонстрируют большие ожидания девелоперов, связанные с данным форматом жилья. Такая тенденция, по словам аналитиков Knight Frank St Petersburg, вполне объяснима с точки зрения экономики проекта и прогнозируемого объема продаж, однако для клиента при покупке таунхауса существуют определенные риски, связанные с ликвидностью объекта. «Такой формат недвижимости еще не до конца понятен потребителям. При этом объем предложения в данном сегменте постоянно увеличивается, а цены демонстрируют минимальные показатели», – полагают эксперты Knight Frank St Petersburg.

Для девелоперов данный формат также несет ряд рисков. По мнению Елены Шишулиной, в погоне за демпинговой ценой может сильно пострадать качество продукта. «Если не задуматься на начальном этапе о статусе земли и особенностях оформления таунхаусов в собственность, потом можно получить проблемы и на этом фронте. Кроме того, таунхаусы нельзя строить «под заказ», по подряду, а только в соответствии с утвержденным генпланом, что несет с собой экономические риски, если девелопер не сможет обеспечить необходимые темпы продаж», – поясняет госпожа Шишулина.

цифра

3,7 млн

рублей – средняя стоимость таунхауса эконом-класса

## Вторые по спросу

Андрей Семериков / Формат таунхаусов не теряет популярности и продолжает привлекать все больше покупателей. Однако эксперты считают, что рост спроса ограничен, и проекты с неудачной концепцией могут простаивать.

По данным Ольги Трошевой, руководителя КЦ «Петербургская недвижимость», за первое полугодие 2014 года было продано чуть более 700 секций. «По сравнению с первым полугодием 2013-го количество сделок с таунхаусами увеличилось в 1,4 раза (по количеству) и на 24% (по объемам квадратных метров)», – подсчитала госпожа Трошева. По объему спроса на загородном рынке таунхаусы находятся на втором месте после недорогих участков без подряда. По словам Елены Шишулиной, директора по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», средние темпы продаж в одном коттеджном поселке находятся

на уровне 5-7 домовладений в месяц. «Если продавец ошибся с форматом (например, таунхаус слишком большой и дорогой, и клиенты ему предпочитают коттеджи) или не занимается продвижением проекта, то темпы продаж могут стремиться к нулю. Если же, наоборот, демпинговые цены сочетаются с агрессивной рекламной кампанией, то в месяц может продаваться до 20 таунхаусов, что, впрочем, не обязательно свидетельствует об общей успешности проекта», – поясняет госпожа Шишулина.

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», говорит, что таунхаусы являются одним из самых динамичных сегментов загородного рынка. «В год в среднем реализуется до 170-180 секций таунхаусов. Основная доля сделок (до 70%) – это, как и везде, эконом-сегмент. Но тенденции последних двух лет привели к росту предложения и спроса в сегменте комфорт», – гово-

рит госпожа Карасева. Другой точки зрения придерживается Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО ПетроСтиль»: «Пик спроса на данный формат загородной недвижимости пришелся на 2011-2012 годы, когда на рынок вышли небольшие по площади секции по цене, сравнимой с ценой комнат в коммунальной квартире. Но в 2013 году интерес покупателей к заблокированным секциям резко снизился: формат малогабаритных таунхаусов показал свою несостоятельность». Наибольший спрос, по его данным, сегодня наблюдается на объекты площадью около 100 кв. м. Как рассказала Елена Лашаева, генеральный директор «АРИН», значительным спросом такое жилье пользуется у жителей коммунальных квартир. «К моменту выхода на пенсию все большее число петербуржцев делают выбор в пользу небольшого таунхауса за городом. Какое-то время

таунхаусы пользовались высоким спросом среди молодых людей 30-35 лет, для которых загородная недвижимость была чуть ли не единственной возможностью приобрести собственную квартиру. Однако после начала активного застраивания прилегающих к Петербургу территорий процент таких покупателей значительно уменьшился», – констатирует госпожа Лашаева. Эксперты расходятся во мнениях относительно перспектив данного формата.

Аналитики Knight Frank St Petersburg полагают, что существует определенное перенасыщение рынка подобным предложением в том формате, который приобрел массовый характер за последние пару лет. «Перспектива реализации данного формата в серьезных масштабах находится под вопросом. При этом качественные объекты будут находить своего покупателя: это таунхаусы, расположенные в пригородных территориях, площадь секций которых сопоставима со средней трехкомнатной квартирой в городе (75-85 кв. м)», – отмечают специалисты Knight Frank St Petersburg.

По словам Арсения Васильева, застройщики не спешат выводить такие проекты на рынок, учитывая качественно меняющийся интерес потенциальных покупателей к формату таунхаусов. Елена Шишулина оптимистично настроена и считает, что перспективы у формата хорошие. «Можно хотя бы вспомнить, как еще 3-4 года назад само слово «таунхаус» не было на рынке понятным и знакомым, и как теперь практически каждое второе обращение в отдел продаж происходит конкретно по таунхаусам», – делится наблюдениями эксперт.

МНЕНИЕ



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО ПетроСтиль»:

Таунхаусы являются одним из трех форматов, которые сегодня реализуются на загородном рынке. В целом на него отмечается устойчивый спрос, но следует отметить, что характеристики этого спроса часто меняются – сегодня таунхаусы представлены как в сегменте эконом-класса, так и сегменте дорогого жилья. Наиболее актуален данный формат строительства в пределах городской черты в зонах малоэтажной застройки, где высокая стоимость земли не позволяет реализовывать отдельные коттеджи.

Фото: Елена Карасева



Если банки вернутся лицом к загородным проектам, то спрос на них существенно возрастет

# Загород без ипотеки

**Ирина Ахматова** / Несмотря на рост ипотечного рынка в целом, загородная недвижимость до сих пор находится вне поля интересов банкиров. Доля загородной ипотеки в портфелях банков не превышает нескольких процентов.

Современный рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области банкиры предлагают условно разделить на три категории: коттеджи (дома), земельные участки, таунхаусы и малоэтажное многоквартирное строительство. «Сегодня приобрести в ипотеку достаточно просто лишь последнюю из этих категорий. Обязательным условием для этого будет аккредитация такого объекта в банке. Первые же две категории являются хоть и наиболее распространен-

ными на рынке, но приобрести в ипотеку их можно далеко не во всех банках, — рассказывает Дмитрий Алексеев, заместитель директора дирекции розничного бизнеса банка «Санкт-Петербург». — Номинально почти у каждой кредитной организации существует программа приобретения коттеджа или земельного участка, но зачастую при рассмотрении объекта кредитования оказывается, что он не подходит по тем или иным параметрам для залогового имущества, и программа, таким образом, не

работает. Однако сегодня распространена практика, когда для покупки загородной недвижимости клиент может взять кредитные средства, передав в залог банку недвижимое имущество, находящееся в собственности».

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», также говорит, что буквально по пальцам можно пересчитать проекты, под которые банки предлагают ипотеку. «Чаще всего предоставляют альтернативные схемы финансирования:

залог под существующую недвижимость, рассрочку и т. п.», — отмечает эксперт.

Сделок с привлечением ипотеки на загородном рынке ничтожно мало. По словам госпожи Карасевой, здесь не спрос определяет процент ипотечных сделок, а способность девелопера создать проект, который сможет получить одобрение ипотечного комитета банка.

Доля ипотеки на загородную недвижимость в выдачах банка «Санкт-Петербург» в 2013 году составила не более 1%, сообщил Дмитрий Алексеев.

Перспективы этого инструмента приобретения домов и коттеджей эксперты оценивают как туманные.

«В ближайшей перспективе ожидать массового выхода на рынок загородного жилья от банков не стоит. Кредитование отдельных объектов будет осуществляться на вторичном рынке, а программы кредитования на первичном рынке полностью отвечают потребностям клиентов при кредитовании таунхаусов и малоэтажного строительства, — рассказывает господин Алексеев. — Пока же при покупке строящейся загородной недвижимости заемщики вынуждены будут пользоваться ломбардными кредитами либо использовать возможности по рассрочке платежа от продавца приобретаемого объекта».

Елена Карасева считает, что если банки вернутся лицом к пригородным и загородным проектам, то спрос на эти объекты существенно возрастет. «Например, мы могли бы нарастить продажи более чем в два раза, если бы у нас была ипотека на индивидуальные дома», — полагает госпожа Карасева.

Сергей Гребенюк, руководитель ипотечного направления департамента новостроек NAI Besag, настроен оптимистично и считает, что перспективы загородной ипотеки значительны. «Банки более внимательно начинают относиться к рынку загородной недвижимости, поскольку он еще в должной мере не поделен между крупными кредитными организациями. Соответственно, они чувствуют потенциал для экспансии», — резюмирует господин Гребенюк.

# Программный дефицит

**Ирина Ахматова** / Ипотечных программ на приобретение загородных объектов несравнимо меньше, чем на городское жилье. При этом требования к заемщикам и условия кредитов более жесткие.

Доля потенциальных клиентов, рассматривающих ипотечные схемы, растет год от года, вопрос в том, что существующее предложение не может удовлетворить эти растущие запросы, говорит Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль». Аккредитация загородного проекта в банке — гораздо более сложная процедура, чем аккредитация городского, сетует эксперт. Список ипотечных программ на загородное жилье остается неизменным довольно долгое время. По словам Дмитрия Алексеева, заместителя директора дирекции розничного бизнеса банка «Санкт-Петербург», это можно объяснить хоть и растущим, но все еще недостаточным спросом на такой вид недвижимости,

а также отсутствием четко сформированного рынка, где все участники действовали бы по понятным правилам. Мешает также и завышенная стоимость земель, их разница зачастую трудно однозначно и правильно оценить, добавляет господин Алексеев. Ставки по кредиту на загородную недвижимость немного выше ставок на квартиры в многоквартирных домах. Это обусловлено более высокими затратами времени на реализацию объекта по сравнению с типовой недвижимостью в многоквартирных домах, поясняет эксперт. «Кредиты в банке предоставляются на срок от одного года до 25 лет, сумма — от 800 тыс. до 12 млн рублей при первоначальном взносе не менее 25%. Объектом могут выступать земельный участок (возможно наличие зарегистрированного недостроенного дома) с назначением земли ИЖС или ЛПХ, а также дом на вторичном рынке с земельным участком, подходящий под требования банка. Ставки

в зависимости от программы находятся в диапазоне 13,50-14,25% годовых», — рассказывает Дмитрий Алексеев. Если девелоперу уже удалось аккредитовать свой проект, то условия, сроки, ставки будут вполне соизмеримы с городскими показателями, говорит госпожа Карасева. «Проект нашей компании — ЖК «Кантеле» на границе Солнечного и Репино — аккредитован двумя банками-партнерами. Это «Санкт-Петербург» и «УРАЛСИБ». Банки предоставляют условия, идентичные городским. Более того, спецусловия и акции также распространяются в равной степени на объекты, строящиеся в городской черте и за городом, — делится данными Ольга Трошина, руководитель отдела кредитования и социальных программ ГК «ЦДС». — Это нестандартная ситуация для рынка загородной недвижимости в целом. Она объясняется преимуществами работы с крупным застройщиком,

имеющим обширный позитивный опыт сотрудничества с банками. Банки доверяют ГК «ЦДС», поэтому ипотеку на загородное жилье можно взять даже на ранних сроках строительства». Однако получить ипотеку на загородное жилье в большинстве случаев все же сложнее, чем на объект в городе. «Со сложностями здесь больше сталкиваются скорее инвестор и девелопер, аккредитация занимает значительно больше времени и ресурсов, чем аккредитация городского проекта. Для конечного заемщика неудобства заключаются в более длительных сроках», — уточняет Елена Карасева. Дмитрий Алексеев отмечает, что требования к заемщику как к физическому лицу, как правило, не отличаются от программы к программе в одном банке, в то же время требования к объекту многоквартирного строительства и объекту загородной недвижимости различны. «Получить ипотеку на загородный дом не сложнее, чем на квартиру на вторичном рынке, однако важно,

чтобы объект кредитования полностью соответствовал требованиям принятого в банке регламента. Кредитование загородной недвижимости на первичном же рынке сегодня практически отсутствует как класс», — говорит о существующих тонкостях эксперт. По словам Сергея Гребенюка, руководителя ипотечного направления департамента новостроек NAI Besag, в ситуации если ипотека берется на загородный дом, существует несколько нюансов: «Поскольку обычно клиент покупает не просто дом, а дом с землей — для банка важное

значение будет иметь назначенность этой земли, а также удаленность от города. Банк обращает внимание на то, чтобы предмет залога был ликвиден. Таким образом, обычно требуется относительно небольшая удаленность объекта, наличие всех коммуникаций и инфраструктуры в районе». Зачастую банки выставляют более высокие требования по части первого взноса к ипотеке на дом, дом с землей или на земельный участок. Первый взнос, по оценкам господина Гребенюка, обычно составляет порядка 30% от полной стоимости.

## Мнение



**Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль»:**

— Мы сейчас говорим о том, чтобы количество ипотечных программ хотя бы приблизить к городскому уровню. Нет необходимости в расширении программ именно по загородному рынку. Вопрос скорее в том, чтобы загородные проекты не воспринимались банками как рискованные, и девелоперу и конечному клиенту предлагались те же самые финансовые, ипотечные предложения, что и городским застройщикам.

# Лизинг на спаде

**Максим Шумов** / Объем продаж грузовой техники в 2013 году сократился на 17%, вслед за ним буксует и рынок лизинга, который занимает до 40% в общем объеме продаж спецтехники. Эксперты связывают эту тенденцию с окончанием реализации национальных инфраструктурных проектов, замедлением темпов развития экономики и поздним началом сезона дорожных работ в Петербурге. ➔

По данным агентства «Автостат», по итогам 2013 года продажи грузовой техники в России упали на 17% по сравнению с аналогичным периодом 2012 года. Продажи в сегменте грузовиков полной массой более пяти тонн составили 106 115 единиц за 2013 год. Аналогичный показатель в 2012 году составил 124 209 единиц. По данным Росстата, общая стоимость договоров финансового лизинга по направлению «машины и оборудование» в РФ в 2013 году сократилась на 3%: с 262,4 млрд рублей в 2012 году до 253,1 млрд в 2013 году. По словам исполнительного директора «Хино Моторс Сэйлс» Юрия Зорина, основной причиной падения является общее замедление темпов развития экономики. Кроме этого, на падение спроса повлиял утилизационный сбор, существующий в России с осени 2012 года. «На снижение спроса оказало влияние и окончание действия крупных инфраструктурных проектов, таких как строительство спортивных объектов в Сочи, АТЭС, а строительство новых объектов к ЧМ-2018 еще не набрало ход», – говорит господин Зорин. Негативные тенденции отмечает и руководитель дивизиона Санкт-Петербург компании «Балтийский лизинг» Андрей Бугров: «На закупке техники в Петербурге сказались и традиционный срыв сроков прове-

дения тендеров на проведение дорожных и строительных работ. В этом году только в мае-июне стали подводиться итоги объявленных конкурсов, а все знают, что «дорожный сезон» по срокам достаточно ограничен». По оценке господина Бугрова, в 2014 году рынок лизинга спецтехники в России не продемонстрирует существенного роста, поскольку также зависит от состояния строительной отрасли и экономики в целом. «Согласно данным 16-го ежегодного исследования рынка лизинга профессора В.Д. Газмана, по итогам 2013 года удельный вес сегмента «строительное оборудование и техника» составляет 6,8%. Для сравнения, в 2012 году удельный вес этого сегмента был равен 6%», – отмечают в «Балтийском лизинге».

Однако эксперты уверены, что именно лизинг сможет в перспективе ускорить рынок продаж спецтехники. «В условиях снижения темпов экономики для стимулирования сбыта и повышения конкурентоспособности многие автопроизводители используют различные финансовые инструменты для поддержания плановых уровней продаж. Наиболее популярной схемой в коммерческом сегменте является именно лизинг», – говорит господин Зорин. Среди преимуществ лизинга эксперт выделил отсутствие залога при оформлении договора лизинга, экономии на налогах, простоте оформления, меньший срок рассмотрения заявки и более длительные сроки финансирования. По словам Андрея Бугрова, доля лизинга в продажах строительной техники

в значительной мере зависит от конкретного производителя и его сбытовой политики, но в среднем по некоторым видам техники доля лизинга может составлять 30-40%.

По данным рейтингового агентства «Эксперт РА», в число крупнейших игроков на рынке лизинга вошли такие компании, как «ВЭБ-лизинг», «ТрансФин-М» (компания поднялась в 2013 году с 6-го места на 2-е), «Сбербанк лизинг» (ГК) (имеет наивысший рейтинг кредитоспособности – А++), «Европлан». С начала года наблюдается некоторое повышение стоимости лизинговых услуг, отмечает господин Бугров. Основным фактором, повлиявшим на это изменение, является повышение стоимости банковского финансирования. Что касается структуры предложения, то наибольший объем пришелся на экскаваторы (Komatsu, Hitachi, JCB, Hyundai, Hidromek), бульдозеры (Komatsu, Caterpillar, Shantui), заводы для производства асфальта и бетона (Liebherr, Spesco), бурильные установки Vermeer, самодвижущиеся буровые установки Ditch Witch, всевозможные погрузчики (JCB, Komatsu, Jungheinrich, Toyota, Still, Hidromek).

Как отметил Юрий Зорин, сегодня рынок коммерческого транспорта переживает не лучшие времена, объем реализации автомобилей будет снижаться вслед за стагнацией экономики, и представители финансового рынка вынуждены более глубоко анализировать своих потенциальных и текущих клиентов, чтобы предлагать им актуальный продукт. В связи с этим компании из первой десятки стараются укрупняться, забывая клиентов у более мелких конкурентов. «Сейчас покупатель стал разборчив и умеет считать свои деньги, и, как следствие, когда предложение на рынке лизинговых услуг превышает спрос, то это в конечном счете приведет к банкротству мелких лизинговых компаний или поглощению их более крупными игроками. Мы предполагаем, что такая тенденция сохранится в ближайшие пять лет», – добавил эксперт.

## МНЕНИЕ



**Олег Харитонов, генеральный директор ООО «Управление механизации «Эталон»:**

➔ – Если в нашей компании покупается несколько кранов одновременно, лизинг является основной схемой покупки. При каждой новой сделке с участием ООО «УМ «Эталон», нам поступает достаточное количество предложений от лизинговых компаний. Поэтому можно сказать, что предложение на рынке сегодня для нас превышает спрос.

**InterStroy Expo**

**Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России**

**18-21 марта 2015**

Место проведения:

Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Подробнее на сайте:

[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

Теперь в КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»  
С 18 по 21 марта 2015 года

В рамках выставки:



Международный конгресс по строительству

Организаторы:



Тел. +7 (812) 380 60 14  
E-mail: [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)



Генеральный информационный партнер:



При поддержке:



**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
**9 сентября 2014**  
**11.00**

Место проведения: Москва, Краснопресненская наб., 14, ст. метро «Выставочная», ЦВК «Экспоцентр», павильон № 1

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

РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЛАСТЬ **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **PROESTATE®**

**Формирование региональных транспортных стратегий**

**ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:**

- Транспортный комплекс и инвестиционный потенциал регионов. Транспортная инфраструктура как основа развития девелоперских проектов
- Совершенствование организации транспортной системы регионов – современные методы оптимизации
- Транспорт в структуре крупнейших российских городских агломераций – перспективы развития Петербургского, Екатеринбургского, Казанского, Пермского и других транспортных узлов
- Реализация транспортных проектов на основе ГЧП. Условия их успешной реализации

**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](mailto:podpiska@asninfo.ru)

Подписной купон вы можете найти на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:**

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

**подписной индекс 14221**

# Аренде спецтехники прогнозируют рост

**Максим Шумов** / В 2014 году рынок аренды строительной техники Северо-Запада объемом 8,5 млрд рублей демонстрирует падение на 5%, но к 2017 году эксперты ждут увеличения спроса на аренду и прогнозируют рыночный ежегодный 8%-ный рост. ↗

По сравнению с 2013 годом рынок аренды строительной техники упал на 3-5%, говорят эксперты. По словам директора по развитию бизнеса компании «Фортрент» Алексея Килевого, это объясняется сильным проседанием сегмента дорожно-строительной техники по объемам аренды. «Дело в том, что на рынке появилось большое количество техники, которая высвободилась после реализации проектов в Сочи», – объясняет эксперт. В целом рынок аренды строительной техники Северо-Западного региона в 2014 году эксперт оценил в 8,5 млрд рублей.

Но в 2015-2017 годах, как прогнозируют в «Фортренте», рынок будет восстанавливаться и выйдет на ежегодный рост в 7-8%. Кроме того, прогнозируется рост количества инфраструктурных, в том числе дорожных проектов.

Свою долю на рынке аренды в «Фортренте» оценивают в 15%.

«Фортрент» является единственной компанией, предоставляющей широкий ассортимент строительного оборудования. Компании, специализирующиеся на отдельных видах техники, такие как «Пекканиска», «Саутек», «Рентал Тех», «НАК», занимают меньшие доли. Например, «Пекканиска» сдает в аренду только подъемную технику, «Саутек» и «Рентал Тех» специализируются на аренде тяжелой и дорожно-строительной техники», – добавляет господин Килевый.

По его мнению, в будущем увеличится коэффициент «арендной пенетрации».



На рынке спецтехники Петербурга сказался срыв сроков проведения тендеров на дорожные и строительные работы

Это соотношение арендуемой техники и техники в собственности строительных компаний. «Менталитет компаний постепенно меняется: компании все чаще предпочитают аренду спецтехники покупке ее в собственность. Также этому способствует нестабильная экономическая ситуация», – добавил господин Килевый. Если сравнивать выгоду для строителей в вопросе лизинга и аренды, то, по словам эксперта, многое зависит от срока

проекта. Если техника востребована строительной компанией на постоянной основе, то с финансовой точки зрения выгоднее приобрести ее, используя тот же механизм лизинга. В случае если техника нужна на короткий срок или буквально на один проект, аренда оказывается выгоднее.

По словам руководителя отдела снабжения компании STEP Дмитрия Орлова, они предпочитают арендовать технику.

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Баранов,**  
ведущий эксперт  
УК «Финам  
Менеджмент»:



– Вопрос покупки или аренды строительной техники каждая строительная организация решает по-своему. С одной стороны, наличие собственной техники упрощает вопрос выполнения строительных работ, позволяет делать их быстрее, с другой – это дополнительные расходы на содержание и эксплуатацию такой техники, включая покупку топлива, запчастей, техобслуживания, содержание дополнительного персонала.

Это позволяет подрядчику экономить на ремонте и обслуживании техники, исключает вероятность ее простоя. «С необходимостью приобретения крупной строительной техники мы столкнулись лишь однажды. Тогда, купив автокран, мы испытали на себе и все сопутствующие трудности, связанные с постановкой его на учет, регистрацией автопредприятия, поиском и наймом на работу аттестованных специалистов», – рассказал господин Орлов.

RE

foam

ТЕХНОЛОГИИ ЭФФЕКТИВНОЙ ЗВУКОИЗОЛЯЦИИ ПОЛА

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ  
ЗВУКОИЗОЛЯЦИЯ

Испытано НИИ Строительной Физики для конструкции "плавающий пол"

ООО ПКП "Ресурс"  
наб. Обводного канала, 14  
192019, Санкт-Петербург  
Тел./факс: +7 (812) 336-31-31  
[www.resursltd.ru](http://www.resursltd.ru)



**МЫ СТРОИМ  
БУДУЩЕЕ**

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

РЕКЛАМА