

События

Генеральный директор Фонда имущества Игорь Пахоруков выставит на торги 3 га земли в Полюстрово, на которых можно построить почти 100 тыс. кв. м жилья.



Фонд имущества продает землю в Полюстрово, стр. 2

Арбитраж

«КУБ-Строй» подал иск о банкротстве ИСК «Невский синдикат». Девелопер не смог расплатиться за работы в жилом комплексе «Приозерная усадьба».



«Невский синдикат» подвела усадьба, стр. 8

Новости регионов, стр. 20 • Технологии и материалы, стр. 22-23



Легкорельс поднимет цены на недвижимость

Координационный совет по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти на совещании, в котором приняли участие министр транспорта РФ Максим Соколов (в центре), и.о. губернатора Петербурга Георгий Полтавченко (справа) и губернатор Ленобласти Александр Дрозденко, определил маршруты первых 13 линий легкорельсового трамвая. Участники рынка полагают, что в кварталах, где намечены первые линии ЛРТ, недвижимость вырастет в цене как минимум на 5%. (Подробнее на стр. 7, 21) ↗

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92, 325-58-04

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Обследование зданий и сооружений

Проектирование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП-СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ
Лич. ТС-2/781-02-22-0-7860432500004/3-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

3Д-МЕТАЛЛ

Производим, продаем:
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

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

ПАВЛОВСКИЙ КИРПИЧ
от забора до фасада

ЭКОНОМИЯ

ЭКОЛОГИЯ

идеальная геометрия

ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ
Торговая компания

Управляющая компания и поставщик продукции ОАО «Павловский завод»
Санкт-Петербург, ул. Ремесленная, 17 А +7-812-702-19-12 tk.78stroy.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

670-01-01

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

Над номером работали:
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбуркова,
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,
Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

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



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

Подписный индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области - 14221.
Подписной индекс в СЗФО - 83723.
По распространяется по подписке, на фирменных стойках,
в комплектах и государственях, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Лицензия»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество»,
«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
(специальны - по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголово типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 111
Подписано в печать 12.09.2014 в 17:00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДИК
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



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



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



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



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

Земля в Полюстрово уйдет с молотка в середине осени

Николай Волков / Фонд имущества Санкт-Петербурга определил дату вторых в этом году торгов по продаже земли под строительство жилья. Три гектара в Полюстрово, на которых можно построить почти 100 тыс. кв. м жилья, продадут 15 октября. ➔

Земельный участок площадью 30 565 кв. м расположен на территории квартала 24-27 района Полюстрово в Калининском районе Санкт-Петербурга. Здесь разрешено размещение 12-16-этажного многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом. В соответствии с Градостроительным планом максимальная общая площадь квартир - 92,5 тыс. кв. м, площадь встроенной части - 6,4 тыс. кв. м. Как сообщили в Фонде имущества Санкт-Петербурга, начальный размер арендной платы за земельный участок на срок строительства многоквартирного дома составит 780 млн рублей. Сумма задатка - 156 млн рублей. По условиям торгов, срок строительства объекта - 60 месяцев. «Район активно развивается - здесь строится много современных жилых комплексов. Мы уверены, что участок будет интересен застройщикам», - прокомментировал Игорь Пахоруков, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Эксперты также считают, что торги на фоне дефицита земли пройдут успешно. «Город практически не выставляет на продажу интересных участков. Через торги Фонда имущества продаются лишь единичные объекты. Большая часть сделок с земельными участками проходит на вторичном рынке недвижимости. При этом рынок закрытый и непрозрачный - информация о сделках, как правило, не распространяется», - считает Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена». «На текущий момент спрос на земельные участки, пригодные под многоэтажное жилищное строительство, достаточно высокий, однако из-за проблем с получением градостроительной



Генеральный директор Фонда имущества Игорь Пахоруков готовит к торгам еще несколько участков в Невском районе

документации и согласованием проектов инвесторы опасаются вкладывать свои средства в земельные активы», - уверен Павел Бережной, директор по развитию группы компаний «С.Э.Р.». «Практически вся земля, которая сейчас продается в Петербурге, поступает на рынок от частных продавцов. Впрочем, качество предлагаемой земли растет. До кризиса на волне ажиотажа выставлялась на продажу любая сельскохозяйственная земля без коммуникаций. И она находила своих покупателей. Сейчас такая категория земель однозначно воспринимается рынком как неликвид, у которого очень мало шансов найти сво-

его покупателя», - полагает руководитель департамента недвижимости компании «ЦДС» Сергей Терентьев.

В этом году Фонд имущества уже реализовал на торгах право аренды участка на пр. Маршала Блюхера под строительство 19-этажного жилого дома. Победителем стало ООО «Графит», предложившее 126 млн рублей. Как ранее рассказывали в фонде, сейчас готовятся к продаже еще несколько участков в Невском районе: на Октябрьской наб., Дальневосточном пр., ул. Бадаева, на которых можно будет построить около 2300 тыс. кв. м жилья.

вопрос номера

Министерство регионально-развития упразднено указом президента РФ, его функции раздают ряду ключевых министерств России. Чем вам запомнилось это ведомство?

Александр Ольховский, вице-президент, управляющий директор Банка ВТБ:

- Ничего сказать по этому поводу не могу, у нас совместных проектов не было, мы не взаимодействовали. Могу только отметить активность министра Игоря Николаевича Спуняева в продвижении законодательных инициатив, участие министерства в значительном количестве деловых мероприятий.

Андрей Степаненко, глава Российского аукционного дома, президент РГУД:

- Все логично. Минрегион - это структура, которая должна систематизировать работу регионов Российской Федерации в различных сегментах. Наверное, мавр сделал свое дело и может уходить. Многие функции дублировались Министерством экономического

развития, Министерством строительства и ЖКХ и т. д. Произойдет нормальное замещение функций. Вовремя Российская гильдия управляющих и девелоперов, организова PROESTATE, общаясь с двумя министерствами, сделала ставку на Минстрой и не прогадала. В этом году PROESTATE открыл Минстрой.

Александр Самодуров, генеральный директор NAI Besar Apartments:

- С Минрегионом я активно пере-секался два года назад, когда был одним из руководителей госкорпорации «Олимпстрой», и Минрегион очень активно занимался решением межведомственных вопросов, связанных со строительством олимпийских объектов в Сочи. Где-то треть деятельности Минрегиона, пока строилась Олимпиада, была посвящена этому вопросу. Сейчас мне кажется, правительство взяло курс на проектный подход к регионам, например создано Министерство по делам Крыма, Министерство по делам Дальнего Востока, отдельно рассматрива-

ется Кавказ, и получается, что Минрегион остается практически не у дел. Поэтому довольно логично, что он расформирован, и дальнейшее развитие государственных инвестиционных проектов, которые реализуются в регионах, пойдет по пути проектного управления. Вообще оно было ожидаемо - за последние полгода значительное количество полномочий Минрегиона разошлось по другим министерствам и ведомствам.

Ирина Анисимова, руководитель проекта «Невская ратуша»:

- Честно, вспомнить ничего конкретного из деятельности Минрегиона не могу. Хочется надеяться, что вместо одного министерства не появится десять. Обычно этим заканчиваются все упразднения.

Михаил Возиянов, генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

- Мне всегда казалось странным, что строительство находится в руках ведомства, отвечающего за работу с регионами. Это трудно

состыковывалось одно с другим. Как известно, 10 месяцев назад появился Минстрой, и вопросы строительства обрели своего профильного куратора на федеральном уровне. Отрасль этого всегда была достойна. Сразу все стало на свои места, и нынешнее решение об упразднении Минрегиона, думаю, уже мало волнует строительный бизнес.

Алексей Лебедев, генеральный директор ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра»:

- Я за повышение эффективности работы государственных органов. Если функции Минрегиона, как предполагается, перераспределят между другими министерствами, чиновников станет меньше, то это решение вполне обоснованное. Мы вместе с Минрегионом совместно участвовали в ряде мероприятий, в том числе иностранных выставках по недвижимости. Они запомнились тем, что всегда организовывали подобные мероприятия на высоком уровне и эффективно продвигали российские регионы.

Крымский задел «Пантикапея»

Наталья Цветкова / Петербургская инвестиционная корпорация «Пантикапей», созданная 15 лет назад выходцами из Крыма, за свой счет проводит изыскательские работы для создания генпланов города Керчь и Ленинского района Керчинского полуострова. ➔

Как рассказал председатель совета директоров «Пантикапея» Дмитрий Яковенко, речь идет о развитии территории всего Керченского полуострова площадью 300 тыс. га. «Сейчас 90% предприятий в этом районе Крыма закрыты. Сельское хозяйство практически сошло на нет. В курортной зоне нет нормальной туристической инфраструктуры», – перечисляет он. Но у местного бизнеса есть огромное желание сотрудничать с российскими коллегами. «И наша задача – подготовить для этого почву», – сообщил Дмитрий Яковенко. Его компания сейчас вкладывает десятки миллионов рублей в предпроектные разработки и изыскания в Керчи по заказу органов муниципальной власти – двух округов, которые расположены на Керченском полуострове. «Мы отдаем себе отчет, что это рискованные инвестиции. Деньги могут и не вернуться. Но нужно провести «разведку», чтобы потом пришли наши партнеры и вложили миллиарды в экономику этого региона. Государственные инвестиционные программы пока верстаются, поэтому мы все делаем сами на свой страх и риск. Но это позволит сэкономить время – 3-4 года», – уточняет он.

Жилье, промышленность, инфраструктура

В списке проектов, под которые «Пантикапей» готовит почву, оказались НПЗ в промзоне города Керчь, который плани-

рует строить компания «Нефтегаз Крыма» (предприятие будет выпускать горючесмазочные материалы и битум), сеть яхт-клубов международного уровня, жилая и коммерческая недвижимость, инновационный парк в районе «Генеральские пляжи», аэропорт двойного назначения, а также торговый порт и предприятия металлургической отрасли. «Порт и металлообработка, конечно, высокие государственные задачи, решение которых будут курировать соответствующие министерства. Но помимо этого есть еще гражданское строительство, куда готов идти частный капитал», – говорит Дмитрий Яковенко. Имена потенциальных партнеров он не раскрывает, но говорит, что в их числе фирмы из Петербурга, Москвы, иностранные компании и даже адекватные бизнесмены с Украины. В Крыму, по предварительным расчетам экономистов, нужно построить 12 млн кв. м жилья к 2020 году. В том числе 2 млн кв. м в Керчи, кото-

рая вырастет в три раза. «Цены на жилье в Керчи с момента присоединения полуострова к России выросли на 2,5 раза и сравнялись с петербургскими. Жилье активно покупают северяне», – говорит Дмитрий Яковенко. Уже утверждена федеральная целевая программа развития Крыма до 2020 года с объемом финансирования 600 млрд рублей. Схемой территориального планирования полуострова занимается институт «Гипрогор». Схему утвердят к началу октября. После чего финансирование федеральной целевой программы может быть скорректировано.

Земля с потенциалом

Другие девелоперы, которые работают в Крыму, также считают, что у рынка полуострова большой потенциал. «Крым привлекает инвесторов, в том числе иностранных. Турецкие партнеры активно присматриваются к проектам на его терри-

тории. А всего у нас уже зарезервировано 10,9 млрд рублей на различные предпроектные работы на полуострове», – сообщил Николай Мелешко, руководитель департамента ОАО «ФЦПФ» («дочка» ВЭБа).

«От тяжело больной сестры Украины нам досталась практически чистая территория Крыма, не считая отдельных хамских проектов на побережье. Есть где развернуться бизнесу. Но пока идти туда небезопасно. Инвесторы, в том числе и иностранные, смотрят на юридический статус земли. А он там пока под вопросом», – говорит Олег Банков, генеральный директор Hansa Group. «В Крыму нет экспертизы строительных проектов, практически не работает Росреестр. Мутная ситуация, по прогнозу, продлится еще полгода», – говорит директор по развитию ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной, но добавляет, что его компания несмотря ни на что завершает работы по проектированию «Ленинградского квартала» в Севастополе.

справка

➔ В рамках Международного инвестиционного форума по недвижимости PROESTATE-2014 состоялось специальное мероприятие «Республика Крым – территория для инвестиций». В августе текущего года правительство РФ утвердило ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020 года». Программа

направлена на обеспечение социально-экономического развития полуострова и создание инфраструктуры: транспортной, инженерной, социальной. Общий объем финансирования в рамках ФЦП составляет более 681 млрд рублей, из них средства федерального бюджета – свыше 658 млрд, средства внебюджетных источников – около 23 млрд рублей.

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
"НЯ ГРЕБЕВЦКОЙ"**

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

- Квартиры от 34,8 до 194,6 кв.м.
- Высота потолков – 3м
- 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

➔ В арбитражный суд направлен иск о собственном банкротстве от ООО «Прогресс». Данная компания является застройщиком коттеджного поселка «Петровские сады» на 1000 домовладений в районе д. Хапо-Ое во Всеволожском районе Ленобласти. Часть домов в поселке в настоящее время сдана, в них проживают люди. Участники рынка полагают, что «Прогресс» был аффилирован с компанией «ПетроМар Девелопмент», которая также строила через специально созданные организации коттеджные поселки «Марины» и «Пять холмов». В начале этого года выяснилось, что все застройщики обозначенных коттеджных поселков задолжали обанкротившемуся Мастер-банку более 2 млрд рублей. Внешние управляющие кредитной организации в лице Агентства по страхованию вкладов потребовали полного возврата средств обратно.

➔ Стали известны компании, претендующие на право заключения контракта на ремонт Малой Конюшенной ул. Как следует из данных сайта госзакупок, это ЗАО «Бик-Санкт-Петербург» (215,5 млн рублей) и ЗАО «ПО «Возрождение» (172,4 млн рублей). Стартовая цена конкурса, извещение о котором было опубликовано на сайте госзакупок 21 августа, составляет 215,5 млн рублей. Победителя назовут 19 сентября 2014 года. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства». Работы должны стартовать только после получения письменного разрешения заказчика и завершиться не позднее 31 октября 2014 года.

Проект предписывает отремонтировать покрытие из натурального камня, включая поребрики, с последующим восстановлением благоустройства и озеленением. Подрядчику предстоит работать в жестких условиях: в технической документации прописано, что «объект закупки уникален и не может рассматриваться как стандартный набор материалов и видов работ, так как учитывает особенности примыкания к действующим участкам улиц, расположения и состав существующего энергохозяйства, канализации и водоотвода, а также множество других факторов». Также в работе «не могут быть использованы нормативный и тарифный методы в силу императивных норм закона», говорится в техзадании.

➔ Во Фрунзенском районе Петербурга накануне при участии первых лиц города был торжественно заложен новый парк. Рекреационная зона расположится на территории, ограниченной Бухарестской и Софийской ул., ул. Димитрова и Южным шоссе. По словам врио губернатора Георгия Полтавченко, особенностью парка будет избыток воды – из 46 га территории 20 га займут водоемы. «Мы хотим создать такое место, куда можно будет уйти от городской суеты, позаниматься спортом, погулять с детьми. Это новая красивая зона будет привлекательна не только для жителей Фрунзенского района, но и для всех петербуржцев», – сказал Георгий Полтавченко. Название парка будут выбирать петербуржцы, как и в случае с экопарком, заложенным в Приморском районе этим летом, – ему горожане присвоили имя писателя Виталия Бианки.

Чиновники хотят поправить ущерб от санкций налоговыми льготами

Максим Еланский / Смольный разработал программу льготного налогообложения крупных предприятий города. Чиновники предполагают, что налоговое послабление смягчит негативный эффект на бизнес от введения санкций. ➔

Власти Петербурга подготовили программу поддержки крупных компаний. Об этом было сообщено на последнем заседании городского правительства. Разработаны они были для реализации плана Стратегия-2030, но скорректированы под последние изменения в стране, связанные с введением экономических санкций.

По словам вице-губернатора Петербурга Михаила Мокрецова, курирующего проекты социально-экономического развития города, данная программа предполагает снижение налоговой нагрузки на крупные предприятия города. Нововведение кроме стимулирования бизнеса к росту смягчит негативное воздействие от действующих санкций как на предпринимателей, так и на город в целом. Для запуска программы, отмечает чиновник, необходимо будет внести ряд изменений в местное законодательство. Он добавил, что налоговыми послаблениями смогут воспользоваться только те предприятия и организации, которые существенно пополняют свои фонды, развивают производство и вкладываются в город, а также обеспечивают высокий уровень заработной платы своих сотрудников.

В частности, действующая ставка налога на прибыль будет снижена с 18 до 13,5% на срок семь лет для налогоплательщиков, чьи капитальные вложения в основные фонды за пять предшествующих лет составили более 15 млрд рублей. При объеме вложений более 800 млн рублей льготная ставка составит 15,5% на три года. При капитальных вложениях



Правительство Петербурга удостоит налоговых льгот только крупных производителей

в строительстве объектов стоимостью более 100 млн рублей в течение двух лет с таких предприятий не будет взиматься земельный налог. Кроме того, до 16,5% снизится налог на прибыль для организаций с численностью работников более 400 человек и среднемесячной зарплатой более семикратного минимального размера заработной платы по Петербургу (8,8 тыс. рублей – прим. ред.) или же при численности компании более 100 человек и зарплатах более 12 МРЗ.

Как подчеркивает господин Мокрецов, ставка льготного налогообложения не будет меняться в течение обозначенного условиями программы срока. Правда, сама эта программа сможет заработать только в 2016 году из-за необходимости внесения множества правок в бюджет и другие нормативные акты.

Тем не менее, отметил присутствующий на заседании правительства врио губернатора Георгий Полтавченко, к октябрю данную программу как законопроект необходимо будет полностью доработать и отправить на рассмотрение городским депутатам. «Сам я данный документ поддерживаю. Считаю, что налоговые послабления своевременны и несут позитивный сигнал бизнесу. Однако их эффективность необходимо оценивать ежегодно», – добавил градоначальник.

По словам бизнес-омбудсмена Петербурга Александра Абросимова, снижение налоговой нагрузки – очень важный момент для развития предпринимательства в городе. Правда, зарплатному критерию программы, отмечает он, отвечают только около 300 компаний города. Но в любом случае внедрение льгот благоприятно отразится на бизнес-климате Петербурга, считает омбудсмен.

МНЕНИЕ



Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финам»:



– В целом предложение Смольного интересное, условия предоставления налоговых льгот должны стимулировать инвесторов вкладываться в реальный сектор в течение длительного периода времени. Тем более что в текущей макроэкономической ситуации в экономике РФ дополнительные меры по росту инвестиционной активности просто необходимы. Сейчас без повышения объема вложений со стороны частного сектора никакие мегапроекты, создающиеся за счет федеральных средств, не смогут «запустить» отечественную экономику, особенно на фоне такой сложной ситуации в банковском секторе и санкций со стороны Запада.

КСТАТИ

Бюджет Петербурга будет исполнен

На очередном заседании правительства Петербурга также был утвержден отчет об исполнении городского бюджета на первое полугодие 2014 года, представленный главой Комитета финансов Эдуардом Батановым.

Согласно документу, за первые шесть месяцев года расходы по адресным инвестиционным

программам были исполнены на 32%, расходы, финансируемые из федерального бюджета, – на 23,3%. Доходы городской казны за первые шесть месяцев года составили 201 млрд 869 млн рублей, что считается 49,3% от плана. Расходная часть бюджета исполнена в размере 180 млрд 478 млн рублей – 38,2% от плана. Напомним, доходы бюджета за аналогичный срок прошлого года составили 176 млрд рублей – это 45% годовых бюджетных назна-

чений. Расходная часть бюджета была исполнена лишь на 36%. «Сомнений, что мы исполним в этом году бюджет по доходам в размере 100%, у нас нет. По расходам мы предполагаем, что исполнение будет выше, чем в прошлом году. Мы постараемся 30-миллиардное сальдо заимствований свести к минимуму, может быть, даже к нулю. Очевидных угроз неисполнения бюджета пока нет», – резюмировал Эдуард Батанов. Врио губернатора Георгий

Полтавченко отметил, что «ситуация с бюджетом, с его доходной частью и с исполнением неплохая». Вместе с тем он призвал чиновников не расслабляться, а продолжить дальнейшую работу по равномерному исполнению бюджета текущего года. «Авралов у нас с исполнением расходной части бюджета быть не должно. В противном случае я буду рассматривать подобные случаи как неспособность выстраивать работу», – подчеркнул он.

Стандарт оценки опыта и репутации вступил в силу

1 сентября 2014 года официально вступил в силу национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Строительным компаниям предложен инструмент публичного подтверждения их надежности и устойчивости.

Инициаторы разработки стандарта ссылаются на 44-ФЗ «О контрактной системе», в котором предусматривается использование показателей опыта и репутации при выборе исполнителя госзаказа. Получить сертификат соответствия новому нацстандарту пока можно только в ЗАО «Институт деловой репутации», но список уполномоченных органов со временем может быть расширен. «Наша инициатива разработки государственного стандарта, позволяющего оценивать деловую репутацию участников рынка в области строительства, на сегодняшний момент уже реализована в полном объеме, – говорит президент СРО НП «Строительный ресурс» Виктор Кривошопок. – Интерес к применению стандарта уже проявили органы власти, есть известная заинтересованность профессионального сообщества».

О перспективах внедрения нового нацстандарта и соответствующей системы добровольной сертификации размышляют эксперты.

Леонид Сергеев, заведующий отделом научно-методических основ сертификации систем менеджмента ВНИИС: «Последнее время все больше появляется



ся стандартов, соблюдение которых может служить косвенным свидетельством способности организаций изготавливать продукцию, выполнять работы и услуги в соответствии с заданными требованиями или ожиданиями. Это направление стандартизации не является искусственной придумкой стандартизаторов, а является реакцией стандартизации на вызовы рынка, где становится все сложнее и сложнее ориентироваться в море предложений и понимать, кому можно довериться, а кому нет.

Поскольку ОАО «ВНИИС» является одним из соразработчиков стандарта, то мне понятно, что оценка опыта и деловой репутации строительных организаций в соответствии с критериями, заложенными в стандарт, может служить ориентиром для определения уровня доверия к данной организации на рынке. Польза очевидна – рынок естественным образом будет отбирать те строительные организации, которые способны давать продукт необходимого качества.

К сожалению, нормы действующего законодательства и правоприменительная практика не создали действенного механизма борьбы с недобросовестной, некомпетентной сертификацией. Поэтому системе добровольной сертификации на соответ-

ствии рассматриваемому национальному стандарту придется завоевывать доверие, доказывая свою компетентность и объективность».



Кирилл Иванов, директор СРО НП «РОССОДОРМОСТ»: «Стандарты в сфере услуг применяются, и люди этим пользуются. Что касается строительной сферы, то она также вполне сертифицирована – именно этому учат в вузах. Проблема в другом. Качество и стандарты стоят денег, а денег платить никто не хочет. Сертификация также стоит денег, и денег серьезных, если она настоящая, и никому ничего не дает, если она липовая. Наверное, применение данного стандарта может дать участникам строительного рынка некое представление о том, каким тебя видят окружающие – клиенты, партнеры, конкуренты. Ну и, соответственно, удовлетворенность или неудовлетворенность результатами оценки опыта и деловой репутации должна стать естественным стимулом для развития компании.

Насколько жизнеспособен окажется стандарт, насколько востребована и живуча та или иная идея, явление, деяние, покажет жизнь. Много факторов влияет на это. Это как колокольчик: он может звенеть нарав-

не с другими и сливаться в единый звон, а может вырасти до Царь-колокола, который как ухнет, так и заставит остальные колокольчики звенеть...».

Александр Джинчарадзе, ведущий советник генерального директора ОАО «Оборонстрой», д.т.н., профессор: «К сожалению, стандарты, действующие в нашей стране в области строительства – СНиПы, во многом устарели и не являются обязательными. Появились стандарты организаций, которые не могут заменить национальные стандарты, недостаточно внимания уделяется вопросам метрологии, слишком упростили и ослабили контрольно-надзорные функции. Вследствие этого падает качество и безопасность продукции и услуг в области строительства. Поэтому должна быть разработана обязательная для применения (как это было раньше для строительства) эффективная нормативно-техническая база с учетом современных технологических процессов, которая могла бы обеспечить качество и безопасность строительства зданий и сооружений, поднять уровень ответственности как заказчика, так и исполнителей.

В связи с этим национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций» является полезным для потребителей, он поможет определить ценность организаций, участвующих в торгах и конкурсах. Сам рынок усилится строительными организациями с лучшей деловой репутацией. В связи с этим значительно выиграют потребители.

На мой взгляд, новый стандарт жизнеспособен и даст возможность создать в рассматриваемой области систему добровольной сертификации. Важно, чтобы ее создала организация, пользующаяся доверием потребителей и компетентных специалистов. Тогда оценка соответствия на рынке будет проходить объективно и по времени быстрее, то есть эффективность системы значительно повысится».

БЭСКИТ®

21 год

экспертной деятельности

Обследование технического состояния зданий и сооружений:

- строительные конструкции
- инженерные сети
- фундаменты и грунты основания

Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора

- зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
- проектной документации

Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ

Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ

Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМГО ЧС

Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):

- геодезические измерения вертикальных осадок
- измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
- измерение горизонтальных смещений (сдвигов)

Испытания строительных материалов неразрушающими методами

Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений

Вибродинамические исследования

Определение длины своей прибором «ИДС-1»

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

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

22.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> ■ Приложение «Финансы и страхование» ■ Строительство мостов, тоннелей, дорог ■ Технологии и материалы: Опалубка для мостов и тоннелей ■ Коммерческая недвижимость
29.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> ■ Опрос к Гражданскому жилищному форуму ■ Рынок промышленного строительства ■ Технологии и материалы: Тепло-, гидро-, звукоизоляция ■ Реставрация памятников архитектуры ■ Жилье
06.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> ■ Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» ■ Технологии и материалы: Отопительные котлы для жилых и промышленных зданий ■ Жилье
13.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> ■ Управление и рынок труда ■ Технологии и материалы: Рынок кабельной продукции ■ Проектирование промышленных и общегражданских объектов

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

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

в административных границах Санкт-Петербурга

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

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

Легкорельс разгрузит вылетные магистрали

Татьяна Крамарева / В ближайшие 10 лет в Санкт-Петербурге и на прилегающих территориях Ленобласти построят 55 км линий легкого рельсового транспорта (ЛРТ). Соответствующая концепция принята на заседании Координационного совета по развитию Петербургского транспортного узла. ➔

Важность создания линий современного пассажирского легкого рельсового транспорта в Санкт-Петербурге и отдельных районах Ленинградской области, прилегающих к Санкт-Петербургу, отметил министр транспорта РФ Максим Соколов, присутствовавший на заседании совета. Он напомнил, что этот проект напрямую связан с разделом программы развития Петербургского транспортного узла на период до 2020 года, посвященным созданию скоростных и инновационных видов транспорта. «Легкорельс относится к ним в полной мере», – заявил министр.

Схема развития направлений легкого рельсового транспорта, или скоростного трамвая, была представлена на заседании Координационного совета в апреле нынешнего года. С тех пор в рамках подпрограммы «Реализация наземного рельсового транспорта, соединяющего центральные районы Санкт-Петербурга и новые зоны развития городской агломерации» получено обоснование потребности в ЛРТ с учетом планов градостроительного развития Петербурга и приграничных районов Ленобласти. Сформирован, кроме того, прогноз спроса на передвижение с помощью ЛРТ до 2025 года. «Создание приоритетных линий ЛРТ по срокам ориентировано на формирование расчетного пассажиропотока и ввод новых станций метро – конечных или начальных для этих линий», – подчеркнул Александр Перминов, исполнительный директор компании «Инвест-Консалт», выполнившей научно-исследовательские работы по концепции ЛРТ.

13 приоритетных

Всего до конца 2024 года запланировано строительство 13 приоритетных линий скоростного трамвая. Как уточнил Кирилл Поляков, руководитель Дирекции по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области, с появлением линий ЛРТ пассажиропоток частично переориентируется с автобусов на трамвай, что позволит разгрузить вылетные магистрали. Кроме того, благодаря маршрутам скоростного трамвая улучшатся транспортные связи между цент-

Приоритетные линии ЛРТ

Наименование линии	Сроки строительства, годы	Ввод маршрута в эксплуатацию, год	Протяженность линии, км
ст. м. «Рыбацкое» – г. Колпино	2014-2015	2016	13,1
ст. м. «Южная» – г. Колпино	2015-2017	2018	22,9
ст. м. «Ладожская» – г. Всеволожск	2017-2018	2019	15,7
ст. м. «Зоопарк» – Конная Лахта	2018-2019	2020	14,8
ст. м. «Пр. Большевиков» – ст. м. «Озерки»	2018-2020	2021	22,1
ст. м. «Озерки» – г. Сертолово	2015-2017	2018	15,5
ст. м. «Купчино» – г. Южный	2019-2021	2022	28,0
ст. м. «Парнас» – г. Сертолово	2012-2022	2023	16,2
ст. м. «Юго-Западная» – г. Красное Село	2018-2020	2021	26,0
ст. м. «Коломяжская» – п. Лисий Нос	2023-2024	2025	12,9
ст. м. «Купчино» – аэропорт Пулково	2015-2017	2018	11,2
Стрельна – Наукоград	2023-2024	2025	20,8
г. Колпино – аэропорт Пулково	2021-2023	2024	29,5

Источник: Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ром и пригородами Петербурга (Пушкин, Колпино, Красное Село), ближайшими населенными пунктами Ленинградской области (Сертолово, Всеволожск) и крупными объектами внешнего транспорта (аэропорт Пулково). Общий объем инвестиций составит примерно 159,6 млн рублей, тогда как расчетный социально-экономический эффект должен достичь 346 млрд рублей.

Стоит отметить, что транспортная доступность аэропорта Пулково будет улучшена за счет внедрения сразу двух новых маршрутов. Помимо утверждения концепции развития ЛРТ принципиально согласована схема прохождения аэроэкспресса и необходимость направления обращения в Министерство финансов за поддержкой этого проекта из федерального бюджета. Аэроэкспресс пройдет по планируемой линии – до Балтийского вокзала, сообщил Кирилл Поляков.

Особенностью всех проектов линий ЛРТ в Петербургской агломерации станет их реализация на принципах государственно-частного партнерства, а именно через концессионное соглашение. «За базовый принят сценарий развития ЛРТ по форме концессии с оптимальным соотношением частных и бюджетных средств, с воз-

можностью перевозки по установленным тарифам при условии компенсации выпадающих доходов и сроком окупаемости 15 лет», – сообщил Александр Перминов. Впрочем, по словам Кирилла Полякова, «в период бюджетных ограничений и инвестиционной пассивности Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматривает и альтернативные источники финансовой поддержки». В частности, о своей готовности войти в проекты линий ЛРТ на стадии разработки предпроектной документации заявил Федеральный центр проектного финансирования (ФЦПФ) Внешэкономбанка РФ – оператор программы ВЭБ по финансированию содействия проектам городского и регионального развития. Объем финансирования программы составляет 11 млрд рублей, и участие центра возможно при подготовке проектно-сметной, технической, юридической, финансовой документации по проекту, а также при подготовке земельных участков под строительство. Формами участия ФЦПФ могут быть вклад в уставной капитал, целевой заем, коммерческий кредит и факторинг при минимальном объеме предоставляемых средств 200 млн рублей.

Развитие без увеличения дотаций

По мнению Георгия Полтавченко, на момент заседания Координационного совета врио губернатора Санкт-Петербурга, власти Северной столицы уже достаточно далеко продвинулись по одному из наиболее востребованных маршрутов ЛРТ – от метро «Купчино» до аэропорта Пулково. «Мы актуализировали ранее предложенные наброски», – сказал, в частности, Георгий Полтавченко. При этом он высказал ряд предложений для более конструктивной работы над проектом ЛРТ. Во-первых, проектирование новых линий необходимо увязывать с существующей системой городского и пригородного пассажирского транспорта. Во-вторых, в местах стыковки линий ЛРТ с метрополитеном и иными видами существующего муниципального транспорта необходимы удобные транспортно-пересадочные узлы. Наконец, развитие пассажирского транспорта в Петербургской агломерации не должно вести к увеличению дотаций на него. Наиболее острой проблемой, затрудняющей создание системы ЛРТ, Георгий Полтавченко назвал необходимость выкупа ряда земельных участков у частных владельцев.

В свою очередь, Кирилл Поляков подчеркнул, что «основные магистрали ДРТ уже предусмотрены в Генеральном плане Санкт-Петербурга, и проектирование ведется исходя из земель, заложенных в Генплане как земли для развития транспорта». А для минимизации расходов на подготовку территории обсуждается возможность инновационного способа строительства линий скоростного трамвая на опорах. «Некоторые колхозы считают, что их земля по стоимости сопоставима с землей, где есть нефть, только потому что узнают о том, что вдруг им повезло и по их территории проходит какая-то из высокоскоростных магистралей. К счастью, большая часть собственников земли – люди разумные, но с некоторыми приходится решать проблемы в суде», – признал Кирилл Поляков.

Мнение



Максим Соколов,
министр
транспорта РФ:



– Мы будем делать все, чтобы эти проекты реализовались, поскольку сегодня легкий рельсовый транспорт и аналогичные системы являются неотъемлемой характеристикой современного международного мегаполиса.

КРУГЛЫЙ СТОЛ 4 октября 2014 15.00

Место проведения: Санкт-Петербург
СКК, зал презентаций
по городской недвижимости
(в рамках деловой программы
выставки-семинара
«Жилищный проект»)

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

«Недвижимость Крыма – большие проблемы и большие перспективы?»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Ценник летит вверх? Цены на недвижимость в новом регионе России.
- Инвестиционный потенциал крымской недвижимости. Сколько можно выиграть от такой покупки?
- Когда начнутся сделки? Регистрация недвижимости Крыма.
- Как сегодня обеспечить юридическую чистоту при покупке жилья в Крыму?



Пузырь из «квадратов»

Никита Кулаков / Нынешняя ситуация на рынке, по мнению экспертов, похожа на ситуацию в канун кризиса 2008 года. Но повторения пройденного сценария не будет. Девелоперы не висят на крюке у банков, и падения цен на недвижимость ждать не стоит, уверяют они. ➔

Банковский кризис и события на Украине стали причиной резкого всплеска спроса на жилье в крупных городах России в начале этого года. Все, кто имел сбережения, постарались обезопасить их с помощью покупки квартиры. По данным КЦ «Петербургская недвижимость», с начала года в Петербурге было куплено 2,41 млн кв. м жилья, что на 30% больше, чем в первом полугодии прошлого года. Еще 4 млн кв. м находятся в продаже, и инвесторы активно стимулируют спрос на эти квартиры различными акциями и скидками (только 20% нового жилья, по данным АРИН, граждане покупают с инвестиционными целями). А строится в Петербурге и окрестностях, по данным генерального директора Knight Frank Николая Пашкова, еще 13 млн кв. м жилья. «Доля продаж на первичном рынке с начала года составила 6% от общего объема застройки. В прошлые пики спроса (их было еще три: в 2003, 2006 и 2008 годах) продавался сопоставимый объем квадратных метров, но доля продаж была на уровне 15-17%. Снижение показателя говорит о том, что на каждого девелопера теперь приходится все меньше покупателей. Нас ждет увлекательная борьба девелоперов за спрос и очередная чистка рынка. Но уход застройщиков не будет повальным. У многих фирм уже возник иммунитет к кризисам», – говорит он. Слова коллеги под-

тверждает генеральный директор «Итаки» Сергей Галалу. По его данным, провал продаж на первичном рынке города составил 40% от уровня весеннего спроса. «Но растет доля покупателей жилья из других регионов. На них вся надежда. А также на ипотеку, развитие которой должно поддерживать местный спрос», – говорит он.

Все компании выстраивают политику продаж исходя из своих затрат. И на вложенную копейку в итоге желают получить рубль

Нынешняя ситуация на рынке, по мнению экспертов, была предопределена развитием рынка, его цикличностью. «Ситуация похожа на кризис 2008 года. Но повторения пройденного сценария не будет. Девелоперы не висят на крюке у банков. Они могут себе позволить не снижать цены, просто увеличивая экспозицию жилья», – считает председатель совета директоров «Корин Холдинга» (Екатеринбург) Александр Бриль.

«Все компании выстраивают политику продаж исходя из своих затрат. И на вложенную копейку в итоге желают получить рубль. Глобальных предпосылок к резкому снижению цен нет. Наша компания пересматривать ценовую политику не собира-

ется. Но коллегам, которым банки закручивают гайки, приходится как-то крутиться. В трудных ситуациях, когда надо быстро продать и соскочить, вариант снижения цен не исключен», – говорит директор по продажам жилой недвижимости УК «Теорема» Марина Ageeva. С коллегой согласен генеральный директор компании

«Петрополь» Марк Лернер. По его прогнозу, при оптимистичном сценарии развития событий в ближайшие 3-7 месяцев будет выводиться из страны меньше капитала и девелоперы справятся с ситуацией, удерживая цены на нынешнем уровне. «Явного снижения цен не будет, хотя завуалированное, через акции и скидки, продолжится», – говорит он. Но по мнению Марка Лернера, возможен и пессимистичный сценарий. «Если цена на нефть резко упадет, закредитованные девелоперы (а таких 80% на рынке) затрепещут по швам. В этом случае падение цен на недвижимость может составить 5-10% (в 2009 году оно было на уровне 20% в рублях)», – подытожил господин Лернер.

МНЕНИЕ



Марк Лернер,
генеральный директор компании «Петрополь»:

➔ – Кризис уже наступил. Возможно, строительная отрасль пройдет его с наименьшими потерями, чем другие виды бизнеса (например, рынок продаж автомобилей, который уже очевидно просел). Пройдет его по гребню волны, не утонув. Но все будет зависеть от геополитики: от тех санкций, которые еще применит к нашей стране мировое сообщество, и той реакции, которая последует на них от нашего руководства. А здесь могут быть самые разные сюрпризы. Ситуация очень тревожная. Но пока «Титаник» плывет.

Но повторения кризиса 2008 года на строительном рынке девелоперы не ждут. «Государство стало жестче контролировать строительную отрасль, особенно в плане продаж (почти все работают по 214-ФЗ и страхуют риски). Многие девелоперы диверсифицировали портфель, добавив к жилью коммерческие объекты, что поможет им пережить трудные времена», – отметил директор аналитического центра «ОПИН» Денис Бобков.

«Сейчас другая ситуация, чем пять лет назад. Сейчас спрос на «первичку» больше, чем на «вторичку». А в 2008 году продавались только готовые дома», – говорит управляющий партнер агентства недвижимости TWED Ирина Могилатова.

Время делать выбор

Сентябрь для национальных объединений выдался жарким. Только 11 сентября прошла окружная конференция членов Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, которая, надо сказать, выдалась для участников дискуссионной. Одним из затронутых вопросов было выдвигание кандидатов в совет НОСТРОЙ. До последнего интрига висела в воздухе, и решение вопроса стало неожиданным.

16 сентября предстоят новые выборы, но теперь в совет Национального объединения саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации.

Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство «Содружество проектных организаций» предлагает в качестве кандидатуры Ларису Леонидовну Еремину.

Лариса Еремина имеет большой стаж и опыт работы в проектировании и является известным человеком в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и других регионах России. С ее мнением считаются и признают авторитетным специалисты в области про-

ектирования, а ее инициативы находят поддержку со стороны саморегулируемых организаций в строительстве, зарегистрированных в Санкт-Петербурге, и в проектировании, зарегистрированных в Северо-Западном федеральном округе.

Лариса Еремина в курсе всех инициатив, выдвигаемых Национальным объединением проектировщиков, среди которых, в частности, она поддерживает доработку законодательства – устранение ошибок и внесение необходимых поправок в закон «О саморегулируемых организациях» и другие законы, регламентирующие отрасль. Кроме того, Лариса Леонидовна считает, что существенные поправки необходимо внести и в Градостроительный

кодекс в части градостроительного планирования и развития градостроительной деятельности.

Предложения НОП об изменении в ФЗ «О федеральной контрактной системе» о проведении двухэтапного конкурса для заключения контракта на выполнение проектных работ и разработанный Национальным объединением проектировщиков законопроект, касающийся государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (закон № 129-ФЗ), который позволит устранить пробел и обязать профильные органы власти вносить в ЕГРЮЛ и ЕГРИП сведения о выданных допусках, нашли отклик и в позиции Ларисы Леонидовны.

Поддерживает Еремина и такую инициативу НОП, как перечень ОКВЭД для проектировщиков и инженеров, в которые должны входить виды деятельности по разработке территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, обеспечивающие устойчивое развитие территорий.

Еще один вопрос, который Лариса Еремина считает важным, – проблема сохранения фондов компенсационных фондов, скорейшее решение которой избавит саморегулируемые организации и их членов от негативных последствий.

Нельзя не отметить, что общие программные положения выдвинутого кандидата СРО НП



Фото: Никита Брюночев

«СПО» в члены совета Национального объединения саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, находятся в созвучии с настоящим положением в проектно-строительной области, отражают реалистичную картину и нацелены

на совершенствование ситуации в проектировании и саморегулировании.

Наступило время, когда необходимо выбирать достойного человека с высокой деловой репутацией, способного на преобразование и конструктивную работу в совете национального объединения.



**СОДРУЖЕСТВО
ПРОЕКТНЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ**

197110, Санкт-Петербург,
Малая Разночинная ул., 9, литер А.
Телефоны офиса в Санкт-Петербурге:
(812) 606-66-41;
8-800-555-7-221
E-mail: np@srospo.ru
www.srospo.ru

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области не поддержал иски о признании ООО «ВестМедГрупп» к Комитету по строительству Петербурга.** Столичная компания просила суд признать недействительными торги по технологическому оснащению строящейся инфекционной больницы в Пулюстрово, заказчиком которых был комитет. Аукцион проведен был в начале июня текущего года, его победителем было выбрано ГУП «Медтехника». В обоснование заявленных требований истец указал, что торги были проведены с нарушением действующего законодательства, претензии к конкурсу чуть ранее поддержал и ФАС. Тем не менее, рассмотрев заявление «ВестМедГрупп», суд пришел к выводу, что претензии компании-истца по конкурсу несущественные и не подлежат удовлетворению.

➔ **Строительная компания «Окстрой» выплатит жилищно-строительному кооперативу «Дом с мансардой» 41 млн рублей.** Такое решение принял Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области на основе иска ЖСК. Согласно судебным материалам, изначально «Дом с мансардой» требовал от «Окстрой» выплаты 61 млн рублей как компенсации за задержку строительства дома по адресу Большая Зеленина ул., 6. Жилой объект должен был сдан в эксплуатацию в IV квартале 2009 года, но фактически оказался документально достроен в августе прошлого года. Суд согласился с требованиями истца, но снизил претензионную сумму до 41 млн рублей.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлен иск о банкротстве ЗАО «Фирма «ПЕТРОТРЕСТ-УПТК».** Признать финансово несостоятельной дочернюю организацию холдинга «Петротрест» требует компания – производитель бетона «Ляубетон». Дата рассмотрения искового заявления пока не назначена. В марте текущего года «Ляубетон» пытался взыскать с «ПЕТРОТРЕСТ-УПТК» 2,7 млн рублей долга по оплате продукции. Суд иски о признании удовлетворил. Вероятнее всего, до настоящего времени ответчик не выполнил судебное предписание, в связи с чем и был подан иск о банкротстве.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не поддержал жалобу ООО «Дворец спортивных игр «Зенит» на решение суда первой инстанции по тязбе с подразделением Росимущества в Петербурге.** Тем самым апелляционное ведомство подтвердило правомочность вынесенного ранее решения об отказе признать за организацией право собственности на нежилой объект недвижимости по адресу: ул. Бутлерова, 9. В данном здании, ставшем объектом спора, размещается спорткомплекс «Зенит», в котором занимаются дети-спортсмены. ДСИ «Зенит» как организация управляет им с 1990-х годов. Три года назад компания узнала, что здание перешло из городской собственности в собственность федерального Росимущества и попыталась вернуть его даже не городу, а себе. В 2011-2012 годах суды ДСИ «Зенит» проиграл, в мае этого года вновь решил начать тязбу в суде первой инстанции и вновь потерпел поражение.

«Невский синдикат» подвела усадьба

Максим Еланский / ООО «КУБ-Строй» подал иск о банкротстве к инвестиционно-строительной компании «Невский синдикат», активно работавшей в Петербурге в начале 2000-х. Истец выступал подрядчиком на объекте «Невского синдиката» – малоэтажном жилом комплексе «Приозерная усадьба», возведенном на землях под ИЖС.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области несколько дней назад был направлен иск о банкротстве ООО «Инвестиционно-строительная компания «Невский синдикат». Признать несостоятельность данной организации требует ООО «КУБ-Строй» из-за непогашенной ответчиком задолженности по оплате подрядных работ на строительстве жилого объекта по адресу: Межозерная ул., 16, лит. А. Сумма долга составляет всего 5 млн рублей, но первое предписание суда по его выплате исполнено не было.

Отметим, что на Межозерной ул., 16, что в Озерках, в 2011-2012 годах «Невский синдикат» строил ЖК «Приозерная усадьба». Данный клубный малоэтажный комплекс на 15 квартир компания отнесла к премиум-классу малоэтажного современного элитного жилищного строительства. На деле же выяснилось, что данное строительство проходило на землях под ИЖС. Документы были выданы компании под строительство коттеджа для одного лица.

В начале 2013 года Гостройнадзор в судебном порядке потребовал сноса строившегося здания, но суд первой инстанции не поддержал его. Однако апелляционный уже встал на сторону надзорного строительного ведомства. Новый вердикт судей не устроил застройщика, вынесенное решение он пытался опротестовать в кассационном и Высшем Арбитражном Суде, но оно осталось неизменным. В настоящее время «Приозерная усадьба» остается в недостроенном и запущенном виде. По решению суда ее так и не снесли. Кроме того, на момент работы над материалом не работал сайт компании и не отвечали телефоны.

«Невский синдикат» активно работал на петербургском рынке в начале 2000-х годов. Занимался как непосредственно строительством, так и девелоперским бизнесом. Отдельной структурой холдинга было



Фот.: Никита Ручинов

В «Приозерной усадьбе» давно не ведутся строительные работы

агентство недвижимости, в 2006 году преобразованное в ГК «Невский альянс». Учредителями «Невского синдиката» считаются бизнесмены Андрей Бакланов и Александр Чупраков. Первый курировал строительство, второй – риэлторский бизнес. В 2008 году господин Чупраков стал директором петербургского ГУП «ГУИОН». С 2012 года является заместителем председателя правительства Московской области.

По словам экспертов, ближе к 2010 году «Невский синдикат» начал позиционировать себя как застройщик малоэтажных жилых объектов. Компанией даже был разработан проект строительства элитного малоэтажного поселка на 75 га под Сестрорецком. Изначально городские власти дали добро на передачу площадки «Невскому синдикату», но затем решили отдать земли ГК «Новатэк» бизнесмена

Геннадия Тимченко. После этого «Невский синдикат» пытался взыскать с городских структур 28 млн рублей потраченных на разработку проекта денег, но иск был отклонен.

По мнению директора департамента новостроек NAI Besag Полины Яковлевой, проблема с «КУБ-Строем» вряд ли может привести к банкротству крупной компании. «Для этого необходимо совершить ряд ошибок либо стать заложником плохого стечения обстоятельств. Срыв проектов «Невского синдиката» по малоэтажному строительству, вероятно, был сопряжен с другими издержками компании. Рассматриваемый случай с ЖК «Приозерная усадьба» не первый в своем роде. Сейчас борьба властей с незаконными постройками на землях под ИЖС стала особо заметной», – подчеркивает специалист.

тендеры

➔ **Комитет по госзаказу Санкт-Петербурга** объявил о конкурсе на достройку стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове. Согласно техническому заданию, подрядчику необходимо будет установить раздвижную крышу, 67 тыс. кресел, проложить сети отопления, электричества, вентиляции и водопровод. Стоимость работ оценивается городскими властями в сумму не более 9 млрд рублей.

➔ **ОАО «Юго-Западная ТЭЦ» Петербурга** объявило о конкурсе по выбору подрядчика работ по устройству теплового изоляционного оборудования и трубопроводов. Согласно техническому заданию, данные работы должны пройти на пусковом комплексе в рамках второй очереди строительства Юго-Западной тепло-

электроцентрали. Максимальная цена контракта составляет 77 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 29 сентября. Выберут победителя 1 октября. Сроки проведения работ определены в период с октября 2014-го по май 2015 года.

➔ **Центр реализации инвестиционных программ** при ГУП «Водоканал СПб» информирует о проведении конкурса по выбору подрядчика работ по проектированию и строительству сетей на отдельных участках города. В частности, на Сиреневом бульваре, Первомайском пр., наб. Мартынова, Кременчугской ул., Туристской ул., Благодатной ул. и ул. Кибальчича, а также в Усть-Славянке возле дома № 32 по Советскому пр. Стоимость работ оценена

в 117 млн рублей. К участию приглашаются 16 организаций, прошедших предварительный квалификационный отбор.

➔ **Федеральная антимонопольная служба** предписала продлить тендер на пробивку Финляндской ул. в Колпино из-за нарушений в конкурсной документации. Несколько дней назад заказчик проекта стоимостью 2 млрд рублей – Дирекция транспортного строительства – объявил, что исполнителем госзаказа выбрано ООО «Стройновация», входящее в группу «Сумма». Второй претендент на тендер – ООО «Петроком» – был отстранен от конкурса. Представители ФАС выявили, что в конкурсной документации не установлена надлежащая инструкция по заполнению заявки для участников.

Заказчику было предписано в срок до 18 сентября внести изменения в документацию и продлить тендер.

➔ **ГКУ «Дирекция транспортного строительства»** подвело предварительные итоги конкурса по выбору подрядчика на ремонт Малой Коношневой ул. Согласно протоколу вскрытия конвертов, на заказ максимальной стоимостью 215,5 млн рублей претендуют ЗАО «БиК-Санкт-Петербург» (215,5 млн рублей) и ЗАО «ПО «Возрождение» (172,4 млн рублей). Победителя назовут 19 сентября 2014 года. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства». Работы должны стартовать только после получения письменного разрешения заказчика и завершиться не позднее 31 октября 2014 года.

➔ Федеральная антимонопольная служба (ФАС) отменила конкурс на реконструкцию Сенной площади в центре Петербурга, объявленный Комитетом по госзаказу. Сумма контракта – 1,2 млрд рублей, итоги планировалось подвести 16 сентября. Основанием для рассмотрения вопроса о соответствии конкурсных процедур норм законодательства стала жалоба ООО «Спецстрой». Заявитель указывал на критерий оценки заявок, заложенный в конкурсные документы, противоречащий закону о контрактной системе. «Критерий «Квалификация участников закупки» порядка оценки заявок не позволяет выявить лучшее условие выполнения контракта, поскольку... не предусматривает присвоение баллов пропорционально опыту выполнения работ сопоставимого характера и объема», – говорится в решении ФАС. В конкурсе на реконструкцию Сенной площади принимали участие компании «Метрострой», «Балтстрой» и «Стройфасад». Теперь компаниям вернут их заявки, а конкурс будет объявлен повторно. Напомним, проект реконструкции Сенной площади, разработанный «Ленгипроинжпроект», вызвал большой резонанс, им были недовольны общественные движения, эксперты, депутаты. Согласно условиям договора, подрядчик должен был до 2016 года завершить работы, в том числе расширить дороги, построить подземные переходы, создать пешеходные зоны.

➔ Компания «Строительный трест» сообщила о сдаче в эксплуатацию последней очереди ЖК «Невский стиль» возле Удельного парка. В сообщении пресс-службы компании говорится, что получено разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса № 6 жилого комплекса «Невский стиль» в Приморском районе Петербурга, на Фермском шоссе, 22, корп. 3 лит. А. Общая площадь объекта составляет около 20 тыс. кв. м жилья и более 2 тыс. кв. м встроенных помещений. Также возведен отдельно стоящий многоуровневый паркинг на 295 автомобилей. В состав жилого комплекса «Невский стиль» входит свой детский сад с бассейном.

➔ Президент Российской Федерации Владимир Путин согласился с предложением премьер-министра Дмитрия Медведева упразднить Министерство регионального развития, следует из материалов официального портала правительства страны. «В последнее время были созданы органы управления, которые занимаются решением экономических и социальных задач по территориальной признаку. Таким образом, мы, по сути, в известной степени перешли к территориальному принципу управления, что дает определенные результаты. Может быть, пока их не так много, но в этом есть смысл. Плюс было создано министерство, которое занимается делами строительства. Таким образом, значительная часть компетенции Министерства регионального развития оказалась разверстана между новыми министерствами», – отметил глава правительства. В связи с этим Дмитрий Медведев предложил упразднить Министерство регионального развития, а его функции распределить между оставшимися структурами. Президент идею поддержал.

Торговые центры на скользящем пути

Роман Русаков / Несколько лет назад во многих торговых комплексах стали появляться крытые катки – такой якорный арендатор привлекал внимание посетителей и генерировал дополнительный трафик. Но сейчас пик моды на коньки уже прошел, уверены аналитики, хотя подобная инфраструктура все еще привлекает внимание посетителей. ➔

По данным JLL, в Петербурге около 15% действующих торговых комплексов имеют каток в качестве якорного арендатора. Одними из первых катки в качестве дополнительной развлекательной составляющей начали создавать торговые комплексы «Мега». «Стоит отметить, что каток – это скорее имиджевая составляющая, позволяющая привлечь в комплекс дополнительные потоки посетителей, но с точки зрения экономики проекта она не приносит высокого дохода для собственников торговых комплексов. В целом это можно сказать обо всех развлекательных и спортивных составляющих торговых объектов», – уверена Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге.

Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, подчитал, что сегодня доля крытых катков в ТРК составляет порядка 10% от общего числа операторов развлечений.

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит: «Во многих региональных и суперрегиональных ТРК сегодня присутствуют крытые катки как одна из развлекательных составляющих (например, в ТРК «РИО», ТРК «Лето», ТРК «Бухарестский», ТРК «Мега Парнас», ТРК «Гранд Каньон», ТРК «Невский каскад» и т. д.). Торговые комплексы заинтересованы в привлечении такого арендатора, как каток, так как он увеличивает суммарное время пребывания посетителей в торговом комплексе».

Имидж во главе угла

Валерий Трушин, впрочем, считает, что с потоками посетителей не все так однозначно: «Безусловно, привлечение развлекательных якорных арендаторов влияет на увеличение посещаемости и времени пребывания людей на территории ТЦ, но зачастую посещение таких развлечений носит целевой характер. Для собственников включение таких операторов важно с точки зрения увеличения посещаемости и заполнения крупной свободной площади, поскольку арендный доход увеличивается незначительно».

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International, добавляет: «Каток в качестве якорного арендатора для торгового цен-



Привлечение развлекательных якорных арендаторов влияет на увеличение посещаемости и времени пребывания людей на территории ТЦ, но зачастую посещение таких развлечений носит целевой характер

ра скорее способ привлечь дополнительную аудиторию, нежели источник дохода. Профессиональных операторов, умеющих управлять таким инженерно непростым объектом, не так много – нередки ситуации, когда девелопер управляет катком самостоятельно либо организует собственную управляющую компанию, занимающуюся катками, и в дальнейшем тиражирует этот тип арендатора на свои торговые центры».

Валерий Трушин обращает внимание на то, что при создании ледового катка в комплексе следует учитывать его технические особенности: необходима установка системы холодильников, особой системы вентиляции и кондиционирования.

Роман Евстратов, партнер ГК Rusland SP, пояснил: «Катки с искусственным льдом не так дороги, как с натуральным. Сооружение натурального льда требует значительной инженерной подготовки и существенно дороже в эксплуатации. В торговых центрах чаще встречаются катки с искусственным льдом или синтетическим покрытием. Затраты на строительство и оборудование такого катка могут составлять порядка 400-500 тыс. USD».

Алексей Гулевский подчитал, что крытые катки имеют длительный срок окупаемости, приближающийся к 7-9 годам.

Но Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», впрочем, уверен, что расходы все-таки оправданы: «Подобная специальная инфраструктура, несмотря на дополнительные издержки и в среднем заметно более высокий уровень инвестиций, в условиях роста насыщения локального рынка может выступать сильным конкурентным преимуществом для современных многофункциональных комплексов».

Футбол вместо катания

Впрочем, госпожа Заволокина считает, что сейчас посетителей торговых комплексов уже не удивит наличием катка, поэтому девелоперы уходят от данного формата. «Катки занимают достаточно большие объемы площадей, зачастую на наиболее ликвидных первых этажах ТЦ, которые можно более эффективно использовать. Также катки сложны с точки зрения эксплуатации и обслуживания», – поясняет она. И действительно, некоторые операторы уже сворачивают деятельность катков, например в ТЦ «Континент» на Байконурской каток этим летом закрылся.

Но проектов с качественной спортивно-рекреационной составляющей (например, концертный зал, бассейн, аквапарк или крытый каток) все еще весьма мало. А потому не исключено, что на смену каткам в город придет какая-то новая инфраструктура, которая на некоторое время привлечет внимание посетителей торговых центров.

Роман Евстратов резюмирует: «Из интересных проектов, которые я видел в последнее время, мне понравилась концепция пляжных видов спорта, разработанная клубом BVC.SPB для торговых центров. Проект подразумевает создание площадок для пляжного волейбола, футбола и других развлечений на песке. С нашими долгими зимами подобные спортивные развлечения могут стать отличным «якорем» для торгового комплекса. Пока этот проект не реализован, но, уверен, площадка для него обязательно найдется».

МНЕНИЕ



Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International:

➔ В торговых комплексах Санкт-Петербурга представлено около 10 катков. Наиболее крупные из них расположены в торговых комплексах «Меркурий», «Гранд Каньон», «Лето», «Балкания Нова» и «Континент на Бухарестской». При этом катки в ТРК «Балкания Нова» и «Меркурий» управляются под единым брендом IcePark – эти площадки также активно используются для проведения соревнований по керлингу. Помимо торговых центров катки со свободным доступом для посетителей обычно присутствуют на спортивных площадках, например Дворец спорта СКА, Ледовый дворец, Дворец спорта «Спартак» и др., либо катки организуются под открытым небом в зимний период.

**интервью**

Ольга Сянова: «Новые инвестпроекты станут серьезными точками притяжения для молодежи»

Заместитель главы администрации Фрунзенского района Ольга Сянова рассказала корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о перспективных инвестиционных проектах и развитии парка Интернационалистов.

— Какие крупнейшие инвестиционно-строительные проекты, реализующиеся в районе, вы можете выделить?

— Прежде всего я бы хотела отметить, что на сегодняшний день население района составляет 406 тыс. человек, и каждый четвертый житель моложе 30 лет. И ориентир на молодежь является одним из приоритетов инвестиционной политики района.

В этой связи я бы выделила строительство Дворца культуры и искусств в квартале, ограниченном Малой Каштановой, Будапештской и Пловдивской ул. Сегодня в районе нет полноценного объекта культуры, и мы вышли с предложением включить данный объект в бюджетное финансирование по госпрограмме развития культуры в рамках Стратегии-2030. Планируется, что объект будет включен в госпрограмму в 2015 году, а проектирование объекта будет уже начато в 2016 году. Это будет здание площадью 3,8 тыс. кв. м, там предполагается разместить зрительный зал на 1,5 тыс. мест, библиотеку, мастерские художников, школу искусств, кинозал и многое другое.

Еще один интересный проект — строительство «Театра стихий» Елены Бережной. Через Комитет по инвестициям олимпийская чемпионка по фигурному катанию очень тщательно подбирала участок — ей нужна была пешая доступность до ближайшей станции метро, расположенные рядом с зоной жилой застройки. И мы предложили ей подходящую территорию на пересечении Дунайского пр. с Малой Карпатской и Карпатской ул. Этот участок согласно проекту планировки территории (ППТ) предусматривался под коммерческий объект, не связанный с жилищным строительством. Но город сегодня не испытывает недостатка в таких объектах, поэтому мы вышли с инициативой внести изменения в ранее утвержденный ППТ в части уточнения целевого назначения земельного участка. Совет по инвестициям поддержал это предложение. Пока о проекте можно говорить только в общих чертах, но для нас важно, что офисно-торгового здания здесь не будет. Кроме того, на участке, ограниченном Витебским направлением ОЖД, Малой Балканской ул. и окружной железной дорогой, ЗАО «Футбольный клуб «Зенит» планирует строительство стадиона. Когда именно клуб приступит к строительству объекта, пока неясно, но от планов он не отказывался. Мы знаем, что НИИПЦ «Генерального плана Санкт-Петербурга» разрабатывает документацию по планировке территории.

Хочу отметить, что все эти проекты должны стать серьезными точками притяжения для молодежи, позволят увлечь их творчеством или спортом, создадут современную досуговую инфраструктуру.



— На какой стадии находится проект океанариума?

— Сейчас инвестор, ООО «Оптим», входящее в столичную группу компаний ЗАО «Киевская площадь», подал заявку на акт о выборе земельного участка, который является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства. Речь идет о территории в 3,6 га на пересечении Пражской ул. с пр. Славы, где ранее планировалось строительство многофункционального спорткомплекса по программе «Газпром — детям». Газпрому было предложено использовать другой участок на ул. Ярослава Гашека, юго-западнее дома № 21, между бывшим кинотеатром «Балканы» и МНТК «Микрохирургия

— В прошлом году администрация района обращалась в Комитет по инвестициям с просьбой подыскать инвестора для благоустройства второй очереди парка Интернационалистов. Есть ли предложения по этому объекту?

— Проект по благоустройству парка подразумевает две очереди. Первая — это территория, ограниченная пр. Славы и Бухарестской ул., Софийской ул. и Южным шоссе, вторая — Софийской ул. и ул. Димитрова, Бухарестской ул. и Южным шоссе. Вопрос в том, что часть земель второй очереди, около 20 га, находятся в федеральной собственности, и в настоящее время идет процедура передачи этих участков городу. Чтобы получить землю, город должен выплатить компенсацию в размере 64 млн рублей. КУГИ направил в Комитет финансов соответствующую заявку о поэтапной оплате в 2015-2016 годах, эти средства уже заложены в бюджете.

Как только участок будет передан в собственность города Санкт-Петербурга, можно будет говорить о полноценном проектировании и развитии парка Интернационалистов. Заинтересованные инвесторы есть, и их немало, но не имея в собственности города всего земельного участка, говорить о комплексном развитии территории парка преждевременно. Не секрет, что инвестора в первую очередь интересует рентабельность, поэтому предложения в основном идут по торговле и развлекательному сегменту, но мы не можем себе позволить заполнить всю зону торговлей. С другой стороны, исключительно под социальные проекты инвестор не придет. Поэтому мы должны найти необходимый баланс в этом вопросе.

— Разрешилась ли ситуация со стихийным рынком на Салова, 52?

— Уверена, что в ближайший год-полтора этот рынок будет преобразован в единый проект многофункциональный административно-торговый комплекс. В 2012 году КГА издан распоряжение о разработке ППТ этого участка, и в настоящее время инвестор готовит проект, более того, первый этап ППТ уже согласован. Это очень сложный с точки зрения процедурного оформления проект, часть объектов находятся в краткосрочной аренде и часть долгосрочной аренде, часть в собственности, поэтому работа идет серьезная, надеемся, что в 2015 году проект планировки будет готов и выйдет на утверждение в правительство Санкт-Петербурга.

— Как видите перспективы развития промышленной зоны в Обухово?

— На данную территорию уже утвержден проект планировки. В нем учтены

все земельные участки, которые находятся в частной собственности, а также те, которые город предполагает выставить на торги. Мы, конечно, заинтересованы в развитии этой зоны. При администрации района создан совет руководителей предприятий, куда входят и директора предприятий, расположенных на территории промзоны. На заседаниях обсуждаются самые актуальные проблемы этой территории — отсутствие транспортной и инженерной инфраструктуры. И отразно, что позиция правительства города в отношении Обухово совпадает с мнением совета. В частности, осенью 2013 года губернатор дал поручение профильным комитетам по развитию транспортной инфраструктуры, по промышленной политике и инновациям, по энергетике и инженерному обеспечению произвести расчеты инфраструктурного обеспечения промзоны «Обухово». Так, затраты на разработку документации на создание объектов инженерной инфраструктуры зоны составят 3,2 млн рублей. Предпроектные проработки по развитию транспортной инфраструктуры — 4,5 млн рублей. Разработка документации начнется уже в конце 2014 года. Это действительно прорыв. Таким образом, мы не только увеличиваем стоимость этих участков на торгах, а это дополнительные поступления в городской бюджет, здесь есть и социальный эффект — сюда подтянутся новые производители, будут новые рабочие места, пойдут дополнительные налоговые отчисления.

— В каких транспортных объектах сегодня нуждается район?

— Большие надежды возлагаем, разумеется, на метростроение. К 2017 году в районе должны появиться сразу две новые станции метро — «Перспектив Славы» и «Дунайская». Сейчас идет проектирование Красносельско-Калининской линии, и на территории района появятся станции «Обводный канал — 2» в районе автовокзала и второй выход станции «Боровая» на пересечении Лиговского пр. и ул. Тосина. Кроме того, не так давно Советом по инвестициям был одобрен проект ЛРТ от аэропорта Пулковое до станции метро «Купчино». Что касается дорожных объектов, то в планах КРТИ есть строительство моста, который соединит ул. Димитрова и Орджоникидзе, объект уже проектируется. Также предусматривается строительство моста через Неву с пробивкой Большого Смоленского пр. с выходом через главный ход московского направления ОЖД на ул. Салова, и рядом, согласно Генплану, предусмотрено строительство скоростной магистрали вдоль окружной железной дороги со строительством путепроводных развязок и мостом через Неву в створе ул. Фаянсовая — Зольная.

СТАТИСТИКА

Налоговый передовик

Роман Русаков / Район входит в число крупнейших районов Санкт-Петербурга по количеству налогоплательщиков. На налоговом учете состоит 18,9 тыс. юридических лиц и 8 тыс. индивидуальных предпринимателей.

Фрунзенский район Санкт-Петербурга образован в апреле 1936 года. Его площадь – 3746,9 га.

Он расположен на юге Санкт-Петербурга. Историческим центром района является Купчино. Граничит с Адмиралтейским, Невским, Центральным, Московским, Пушкинским и Колпинским районами.

Фрунзенский район – один из крупнейших в городе по численности населения. Район был образован в 1936 году, в современных границах существует с 1978 года. С севера территория ограничена Обводным каналом, с юга – границей города, с востока и запада – линиями железных дорог. Район занимает 3% от всей территории города.

Население района составляет 404,6 тыс. человек – это 8,2% от общей численности населения Санкт-Петербурга.

Промышленность района стабильно развивается. В районе работают такие крупные предприятия, как фармацевтическая фирма «Полисан» (производство лекарственных препаратов), «Юнилевер» (производство косметики и бытовой химии), «Рубеж» (производство мясной продукции), «Элтехника» (производство электрооборудования).

Ведущей отраслью промышленности в районе является пищевая промышленность – 60% от общего числа предприятий, 19% приходится на химическое производство, 12% – на электроэнергетику, по 3% приходится на стекольное, металлообрабатывающее производство и на выпуск электрических машин и электрооборудования. В 2013 году введены в эксплуатацию три объекта промышленного назначения и три жилых дома на 1173 квартиры. На данный момент ведется строительство жилого комплекса «София», и готовится к сдаче дом на 270 квартир.

На территории района находится 1062 многоквартирных жилых дома и 19 зданий общежитий, в том числе 17 учебных.

Во Фрунзенском районе осуществляют свою деятельность 133 учреждения образования, подведомственных администрации Фрунзенского района. Среди них 81 детский сад, 46 школ, детский дом № 11, Центр внешкольной работы, Дворец детского (юношеского) творчества и т. д.

Кроме того, в районе функционируют 13 средних специальных учебных заведений (лицеи, колледжи, училища) и восемь высших учебных заведений.

На территории района функционируют 10 учреждений здравоохранения, подведомственных администрации. Ведется строительство поликлиники для взрослых (Моравский пер., 5). В районе представлена сеть разнообразных учреждений культуры и досуга: централизованная библиотечная система, включающая 13 массовых библиотек, кинодосуговый центр «Чайка», школа искусств № 4, музыкальная школа № 24 и детская художественная школа № 16, Государственный детский ледовый театр и др.

ИНФРАСТРУКТУРА

Район с видами на будущее

Роман Русаков / Фрунзенский район Санкт-Петербурга сегодня активно развивается, несмотря на то что существенная часть территории занята промышленными предприятиями. Именно поэтому минусом для района является состояние экологии, однако благодаря озеленению территории ситуация нормализуется.



Купчино – это спальный район с довольно развитой инфраструктурой



Фрунзенский район занимает 13-е место по площади среди районов Петербурга (37,5 тыс. кв. км) и является пятым по числу жителей (в нем проживает свыше 400 тыс. человек).

Многие полагают, что это район с плохой транспортной доступностью, но проблема решается за счет строительства новых станций метро. Так, в 2008 году были открыты станции метро «Международная» и «Волковская», в 2010 – «Обводный канал», в декабре 2017 года планируется открытие станции «Шушары», а в конце 2017-го – начале 2018 года появятся «Дунайская» и «Проспект Славы», что существенно улучшит транспортную ситуацию района. Кроме того, администрация района планирует изменение схем движения общественного транспорта, что сделает его более удобным для горожан.

Вдохнули новую жизнь

Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект» («БФА-Девелопмент»), говорит: «Открытие новых станций метро «Бухарестская», «Международная» вдохнуло новую жизнь в северную часть Фрунзенского района. Теперь эта часть может быть сопоставима по популярности с южными микрорайонами. В связи с этим строящиеся там объекты могут продаваться по чуть более высоким ценам – процентов на 10 дороже».

Аналитики департамента исследовательской компании Colliers International полагают, что открытие новых станций под земли станет основным рычагом развития жилищного строительства в этой зоне.

Всего на территории района работают пять станций метро, при этом на самую густонаселенную его часть, Купчино, приходится только одна, а главная магистраль, пр. Славы, собирает длинные пробки. Многих потенциальных покупа-

телей отпугивает плохая транспортная доступность.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», добавляет: «Территория района ограничена Московской и Витебской железнодорожными ветками, что накладывает негативный отпечаток на транспортную доступность района».

Важнейшими магистралями района являются пр. Славы, Дунайский пр., Софийская ул. и ул. Салова.

Промышленность тянет одеяло на себя

Директор по продажам O2 Development Елена Беседина считает, что пока Фрунзенский район остается промышленной окраиной Санкт-Петербурга. «Относительно низкие цены на жилье во многом обусловлены неблагоприятной экологической обстановкой. Центр и север района представлены старым жилым фондом, здесь же располагается подавляющая часть действующих заводов и предприятий. Южная часть района сравнительно благополучна», – говорит она.

Купчино – это спальный район с довольно развитой инфраструктурой. Здесь

много школ, детских садов, поликлиник, гипермаркетов и торговых центров. При этом Фрунзенский район – один из самых непопулярных в плане нового строительства. В районе пр. Славы, Будапештской и Бухарестской ул. возводятся несколько жилых комплексов, однако доля нового строительства составляет не более 1,5% общего объема предложения первичного рынка. Одним из крупных проектов является жилой комплекс «София», – уточняет госпожа Беседина

В то же время Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», отмечает: «С точки зрения социальной инфраструктуры Фрунзенский район один из самых развитых. Здесь находятся 50 школ, 80 учреждений дошкольного детского и дополнительного образования, около 20 медицинских учреждений различного профиля, множество оздоровительных и спортивных комплексов. Есть и учреждения среднего профессионального образования, например Автотранспортный и электромеханический колледж, Профессиональный лицей Метрополитена».

Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», уверен: «Фрунзенский район, несомненно, весьма перспективная территория города, располагающая существенным потенциалом развития».

МНЕНИЕ



Альберт Харченко, генеральный директор East Real:

– Среди относительных плюсов Фрунзенского района можно отметить наличие бывших промышленных территорий, которые с течением времени могут быть подвергнуты редевелопменту. К минусам Фрунзенского района относятся плохая экологическая обстановка в некоторых зонах, дефицит парков и зеленых насаждений, большое количество некачественных объектов разных сегментов недвижимости: рынки, автомастерские и т. д. Ситуация с транспортной доступностью района постепенно улучшается.

территории

Жилье вырастет на промышленных землях

Роман Русаков / Во Фрунзенском районе существует большое количество территорий, подлежащих редевелопменту. Именно на них в ближайшие годы будет строиться жилье. ➔

На бывших промышленных площадках планируется строительство жилой недвижимости на нескольких земельных участках, в настоящий момент занятых промышленными предприятиями. На одном из таких участков общей площадью 40 га, ограниченном Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, уже идет демонтаж производственных зданий. Планировочными решениями предусматривается строительство жилого комплекса «София» общей площадью 308 017 кв. м (здания 21-25 этажей со встроенными объектами социально-культурного и бытового назначения). Строительство будет проходить в семь этапов. Сдача проекта планируется в 2018 году. Сегодня это крупнейший жилой проект в районе. Его реализует «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

«В целом же это типичный спальный район, в котором большой популярностью пользуется жилье эконом-класса», – полагает Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development.

До открытия станций метро во Фрунзенском районе – «Международной» и «Бухарестской», а также запуска КАД и строительства съездов с нее в Купчино этот район отличал локальный спрос. Здесь в основном покупали квартиры жители района, чьи дети ходили здесь в садики и школы, и пожилые люди, чья жизнь была тесно связана с Купчино. В 2007-2008 годах здесь был представлен достаточно большой объем предложения, а по объемам строительства район вообще занимал второе место в городе. С тех пор многое изменилось, большинство новостроек были сданы в эксплуатацию и заселены. При этом на рынке района до сих пор с тех лет остались проблемные объекты – недострои. Недавно, кстати, один из них – ЖК «Бригантина» на углу ул. Турку и Бухаресткой (в 2004 году объект начал «Импулс», завершал уже вплоть до 2014 года «РосСтройИнвест») – был сдан в эксплуатацию. «Зато новых современных объектов в предложении на первичном рынке дефицит», – говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».



Фрунзенский район разделяют на южную и северную части. Первая – это спальный район. Вторая на четверть занята промышленными предприятиями

Два мира одного района

Фрунзенский район разделяют на южную и северную части. Первая из них представляет собой полноценный спальный район. Северная часть района на четверть занята промышленными предприятиями.

Экология здесь не самая лучшая, поэтому для улучшения ситуации местные дворы активно озеленяются. Сегодня новостройки Фрунзенского района представлены домами эконом-класса и расположены преимущественно в южной части района, возведенными по монолитной и кирпично-монолитной технологии. «Сейчас в районе реализуется всего 2-3 объекта жилой недвижимости. Новые жилые объекты строятся рядом с многочисленными инфраструктурными объектами», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск».

Зеленые плюсы

Кроме развитой социальной инфраструктуры к плюсам района можно причислить многочисленные зеленые зоны, вблизи которых возводятся новые жилые

комплексы. К минусам Фрунзенского района можно отнести транспортные проблемы, связанные с высокой загруженностью основных автомагистралей района. Ситуация осложняется расположением в районе железнодорожных переездов, которые затрудняют проезд в другие части города.

«Развитие метрополитена дало толчок строительству современных торговых зон, повышению привлекательности некогда одного из самых депрессивных районов города, но пока Фрунзенский район остается одним из самых доступных по цене на жилье районов мегаполиса», – добавляет господин Васильев.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», говорит, что к плюсам района можно отнести близость дворцово-парковых ансамблей Пушкина и Павловска – любимых мест отдыха петербуржцев.

Госпожа Лежнева подсчитала: «На начало сентября 2014 года средняя стоимость 1 кв. м в строящихся домах Фрунзенского района составила 90 тыс. рублей. Диапазоны стоимости 1 кв. м для разных типов

МНЕНИЕ



Игорь Кокорев,
руководитель
отдела стратеги-
ческого консалтинга
Knight Frank
St Petersburg:

➔ Потенциал развития жилой недвижимости достаточно высок – крупный обжитой район генерирует хороший уровень спроса, но отсутствие свободных участков для жилой застройки сдерживает рост данного направления. Единственный крупный активный проект в настоящее время – ЖК «София» (Группа ЛСР), развитие квартала на месте бывшего завода, рядом с парком и будущей станцией метро.

квартир: однокомнатные квартиры – 88-100 тыс. рублей; двухкомнатные квартиры – 83-90 тыс. рублей; трехкомнатные квартиры – 85-88 тыс. рублей.

При этом, отмечает госпожа Трошева, сейчас район интересен покупателям, здесь хорошо развита социальная и торговая-развлекательная инфраструктура, зеленые дворы. «Поэтому за годы, когда нормальное предложение в этом районе в современных домах отсутствовало, сформировался отложенный спрос. В особенности среди жителей Купчино, которые не желают уезжать из родного района, но хотят жить в новом, недавно построенном доме, а не в «старой панели». Таким образом, был отмечен высокий спрос на квартиры в единственном объекте района – у будущей станции метро «Проспект Славы» и парка Интернационалистов – ЖК «София», – говорит госпожа Трошева.

«В перспективе во Фрунзенском районе число проектов вырастет. Новые объекты появятся на Будапештской ул., на ул. Фучика и в других локациях. Два квартала намерена застраивать «СПБ Реновация», – прогнозирует госпожа Трошева.

12 сентября
Павел Борисович СОЗИНОВ,
заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО, председатель Комитета по жилищной политике и строительству «Деловой России» по Санкт-Петербургу

17 сентября
Владимир Леонидович БЫКОВ,
директор СРО НП «Балтийский строительный комплекс», вице-президент НОП

18 сентября
Виктор Николаевич ПАНКЕВИЧ,
глава администрации Красногвардейского района

19 сентября
Александр Александрович ЯНЧИК,
первый заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга

20 сентября
Леонид Владимирович КУЛАКОВ,
начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробно информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

РЕКЛАМА

Понедельник – время читать

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Вниманию руководителей компаний!

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

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

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

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

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

подписной индекс
14221

Отельеры строят планы

Наталья Цветкова / Операторы гостиничного рынка ждут падения доходов от российских проектов в этом году на 1-2% из-за геополитических событий. Но сворачивать бизнес не собираются – рассчитывают на активизацию внутреннего туризма в России и строят планы по развитию проектов в регионах. ➔

Профессионалы отельного бизнеса констатируют спад туристической активности в России. «Есть опасения, что наметившаяся стагнация отразится на нашем бизнесе и мы недополучим значительную часть прибыли в этом году», – заявил на заседании круглого стола в рамках форума PROESTATE председатель правления Azimut Hotels Уолтер Ньюман (у компании 12 отелей в России, в том числе один в Петербурге – бывшая гостиница «Советская», которая в данный момент проходит модернизацию без закрытия – прим. ред.). «Мы пытаемся что-то прогнозировать. Но это трудно. Многие поездки международных групп в Россию после крымских событий были отменены. И ситуация до сих пор очень сильно зависит от того, что сообщают зарубежные СМИ», – добавил вице-президент по продажам, маркетингу и развитию бизнеса в России и СНГ Interstate Бастен Блан.

С коллегой согласен управляющий партнер PKF hotelexperts Михаэл Видман: «Мне иногда стыдно за то, что в других странах пишут о России. Так что властям вашей страны надо больше внимания обращать на образ государства за рубежом. А пока потоки иностранных туристов ослабели, нужно стимулировать внутренний туризм». При этом эксперт не советует инвесторам гостиничного сектора класть все яйца в одну корзину. «Нужно диверсифицировать портфель проектов по регионам и различным

сегментам, чтобы подстраховаться в трудный период», – добавил господин Видман.

Трудные деньги

Деньги в отельный сектор, по словам специалистов, как и раньше, идут. «Инвесторы в основном российские. Операторы приходят следом за ними, чтобы взять объект в управление. Но сами проекты стали более долгими, поскольку инвесторам все труднее искать «длинные» финансы. Застройщиков гостиниц кредитуют только госбанки. Сейчас начальный взнос при кредитовании уже составляет 70%, хотя

тии», – добавил Даррен Бланшар, главный директор по развитию бизнеса The Carlson Rezidor Hotel Group (в России и странах СНГ у компании 75 отелей, в том числе шесть в Петербурге).

Регионы в фокусе

При этом эксперты констатировали рост интереса иностранного туриста к регионам России после Олимпиады. «В качестве потенциальных регионов для выхода многие операторы рассматривают Байкал, Алтай, даже Якутию. Уже не считают, что создание курортов там – это фантазия», –

В ситуации кризиса участникам рынка придется больше думать о расходах и как-то их оптимизировать

и 50% – это трудно для большинства заемщиков», – говорит партнер Hospitality In. Comm Елена Лысенкова. По ее словам, в ситуации кризиса участникам рынка придется больше думать о расходах и как-то их оптимизировать, в частности четче прописывать бюджеты новых проектов.

«Влияют на ситуацию и рекомендации правительства РФ не покупать услуги бизнеса определенных стран. Но нас это не пугает. Всегда есть пути обхода бюрократии», – добавляет Бастен Блан.

говорит Елена Лысенкова. «Но на первом месте по привлекательности для гостиничных операторов остаются столицы и города-миллионники. Здесь большой потенциал спроса», – добавляет Бастен Блан.

В целом операторы довольно уверенно смотрят в завтрашний день. «Этот бизнес развивается по большой синусоиде – с волнами по 30-40 лет. Так что та геополитическая ярьба, которая возникла на рынке в последнее время, для сегмента

справка

➔ По данным JLL, сейчас в Петербурге работает 120 гостиниц на 17,3 тыс. номеров. В прошлом году была открыта гостиница Four Seasons на 183 номера, в 2014 году уже открылись Indigo (119 номеров), Park Inn Pulkovo (200 номеров). До конца этого года заявлено еще открытие Hilton Exporforum и Hampton Exporforum на 240 и 210 номеров соответственно. На рынке города представлены 12 международных операторов, под их управлением находятся около 7,7 тыс. номеров, то есть примерно 45% номерного фонда города.

неопасна», – уверена госпожа Лысенкова. «Рынок развивается циклично. И сейчас мы вошли в новый цикл рецессии. Некоторых это может испугать и оттолкнуть от российского рынка. Но мы сбавлять обороты не собираемся. Уверен, что через год, максимум через 2-3, будет новый рост рынка. Надо держать глаза открытыми. И быть готовыми к стремительному развитию после стагнации», – согласен Уолтер Ньюман.

0+

24-25 СЕНТЯБРЯ 2014 ЯРМАРКА ВАКАНСИЙ ОНЛАЙН

МОСКВА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЕКАТЕРИНБУРГ,
ЧЕЛЯБИНСК, НИЖНИЙ НОВГОРОД, САМАРА,
КРАСНОДАР, КАЗАНЬ

- 95 000 СОИСКАТЕЛЕЙ ЗА 2 ДНЯ*
- ОН-ЛАЙН СОБЕСЕДОВАНИЯ
- УДОБНЫЙ И ЭФФЕКТИВНЫЙ ФОРМАТ

Ярмарка вакансий 
онлайн

*Прогноз основан на данных о кол-ве посетителей предыдущей Ярмарки вакансий онлайн



Резюме

Сочетание элементов

Роман Русаков / Среди участников рынка есть четкие критерии определения элитности жилья, расположенного в центре города. С загородным премиальным жильем все не так просто: какие поселки можно отнести к премиальному сегменту, в среде девелоперов единого мнения нет. ➤

По мнению Анны Калининой, руководителя отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, для того чтобы локация стала элитной, необходимо сочетание трех факторов: отличная транспортная доступность, наличие развитой инфраструктуры и пешая доступность до водоема или Финского залива. «Если хотя бы одного из этих факторов нет, сделать поселок элитным не удастся», – заявляет госпожа Калинина.

Андрей Тетыш, председатель совета директоров, президент группы компаний АРИН, добавляет: «Для элитного класса важно однотипное окружение. Дорогой поселок с видом на допотопное жилье середины прошлого века вряд ли будет пользоваться хоть каким-то спросом».

«Престижность локации или складывается исторически (как, например, в случае с Рублевкой, которая всегда была номенклатурной), или формируется искусственно с помощью маркетинговых и PR-инструментов, направленных не только на продажи, но и на создание имиджа, истории, легенды загородной трассы. На рост престижности направления влияют и сами поселки, которые на нем строятся. Элитные поселки постепенно делают элитной и трассу. Один из примеров, когда человек создает место, а не место человека, – Новорижское шоссе, которое благодаря целенаправленным усилиям нескольких девелоперов постепенно получило звание «второй Рублевки», – рассказывает про московский опыт Дмитрий



Элитное загородное жилье, предназначенное для постоянного проживания, определяется не столько расстоянием от границ города, сколько удобством транспортной доступности

Котровский, управляющий партнер девелоперской компании «Химки Групп».

Немаловажным для статуса поселка является и его расстояние до города. Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International, продолжает: «Элитное загородное жилье, предназна-

ченное для постоянного, а не сезонного проживания, определяется не столько расстоянием от границ города, сколько удобством транспортной доступности. Оптимальная удаленность – 15-20 минут до города на автомобиле, однако если в локации есть уникальные природные ресурсы – залив, красивое озеро, хороший

лес, – то покупатель готов потратить больше времени на дорогу».

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besag, считает, что загородные поселки элитного сегмента должны располагаться не дальше 30 км от Санкт-Петербурга.

Дмитрий Котровский, возвращаясь к стольким примерам, констатирует, что там в целом ситуация схожая: «В Московской области есть несколько элитных поселков, расположенных на удалении 30 км и более от МКАД, но это скорее исключение, обусловленное природным окружением или инфраструктурой, – большая вода, яхт-клубы, гольф-поле, горнолыжные курорты. В основном элитные частные дома или организованные коттеджные поселки находятся на удалении 5-20 км от МКАД по наиболее престижным направлениям: западному, юго-западному, северо-западному, северному».

Как отмечают эксперты, для городской элиты немаловажным фактором является и окружение, близость к магазинам соответствующего статуса, наличие инфраструктуры. За городом это влияние не так заметно.

МНЕНИЕ



Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International:

– Как правило, элитный статус определяется окружением – природой, однородной социальной средой, а не объектами инфраструктуры. Такие элементы, как продуктовый магазин высокого класса, фитнес-центр, развлекательные центры, увеличивают привлекательность локации, но не определяют ее элитность.

Без лишнего шума

Роман Русаков / Нужна ли элитным проектам социальная инфраструктура – вопрос спорный, говорят эксперты. Некоторые полагают, что именно ее отсутствие является признаком камерности и эксклюзивности.

Михаил Фуксман, директор по продажам компании «Петростиль», считает, что строительство объектов социальной инфраструктуры зависит от объема проекта, его удаленности от уже существующей инфраструктуры и ее состояния. «Например, в «Медовом», несмотря на буквальную близость к городу, мы построили автомобильку – это было очень важно для наших клиентов, спортивный комплекс с плавательным бассейном и фитнесом, чтобы наши клиенты имели возможность ходить не в общественные спортивные клубы, а пользоваться своими. Такие объекты, как магазины и рестораны, мы не стали строить, так как они не востребованы из-за небольшого количества проживающих и возможности заказать

в нашей управляющей компании доставку фермерских продуктов, готовых блюд из ресторанов и напитков», – рассказал господин Фуксман. Госпожа Яковлева отмечает: «Среди обязательных для элитной недвижимости объектов инфраструктуры также можно выделить наличие в загородном поселке связи, доступа в Интернет, большой парковочной площадки у каждого дома, бассейна и тренажерного зала. Большое значение имеют также качественный сервис и техническая поддержка. Для жителей элитных поселков важна атмосфера клубной приватности и окружающая социальная однородность». Госпожа Калинина добавляет: «Если в радиусе 5-10 км от поселка есть необходимая инфраструктура, то строить ее внутри проекта необязательно. На территории города и так есть все необходимое». А вот Евгений Якушин, генеральный директор УК «Система», уверен, что статус элитного загородного жилья не определяется объектами социальной инфраструк-

туры, которые его окружают. «Я бы даже сказал, что уровень элитности жилья определяется их отсутствием. Чем меньше близости больших магазинов и шумных торговых центров, тем лучше. Самое дорогое элитное жилье располагается на природе, в лесу, на берегу озера и, что является главным, подальше от мест общего отдыха», – говорит он. Как говорят эксперты, сегодня к премиальному сегменту можно отнести несколько десятков проектов. «Поселков класса элит около 40. Проектов, где предлагаются земельные участки под самостоятельную застройку (участки с подрядом и без подряда) класса элит, примерно 12. Предложение под самостоятельную застройку распространено в Приозерском районе Ленинградской области, доля которого составляет 29% (от количества объектов). На втором месте находится Всеволожский район Ленинградской области (23% от количества объектов)», – рассказывает Ольга Трошева,

руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». Как отмечают аналитики, зачастую по предлагаемой цене в коттеджных поселках покупателю интереснее купить участок в желаемом месте и построить «дом своей мечты», привлекая лучших застройщиков и архитекторов. «Судя по темпам продаж домовладений и участков, можно сделать вывод, что покупатели класса элит отдадут почти одинаковое предпочтение проектам, которые находятся на высокой стадии готовности, где есть готовые дома, а в будущем предполагается однородное социальное окружение, и участкам под самостоятельную застройку», – полагает госпожа Трошева. По данным «Петербургской недвижимости», во

Всеволожском районе объекты класса элит в основном представлены в направлении Вартемяги, Токсово, Скотное. В Приозерском районе такие объекты расположены в близости от озер (Суходольское), в Выборгском районе элитная локация в основном расположена в направлении Репино-Ленинское, Рошино. Петродворцовый район представлен одним объектом, расположенным в Петродворце. Элитные поселки имеют особенное расположение, для которого обязательно наличие водоема, а также лесопарковой, парковой зоны или лесного массива. Впрочем, есть эксперты, которые категоричны в своих оценках и считают, что по-настоящему элитным направлением остается пока лишь только Курортный район

Санкт-Петербурга. «Особенно популярны поселки, расположенные между Сестрорецком и Зеленогорском. Новых элитных локаций не появляется. Хотя попытки есть. Например, в Шлиссельбурге реализуется проект коттеджного поселка «Нотебург», который девелопер позиционирует как элитный. Однако Мурманское направление пока непопулярно у покупателей загородного жилья премиум-класса, да и расстояние от города достаточно значительное – 34 км. Но проект пока не завершен, через пару лет мы увидим, удастся ли девелоперу создать в окрестностях Петербурга новую элитную локацию», – резюмирует Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

справка

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в продаже находятся 340 коттеджных поселков и 47 дополнительных очередей существующих поселков – это около 35,1 тыс. домовладений и участков. Также в продаже находятся 50 проектов с таунхаусами и 15 очередей. В пределах 30 км от города (зона постоянного проживания) расположены 103 коттеджных поселка и 16 очередей уже существующих на рынке проектов – это около 8,4 тыс. домовладений и участков.

Вне тенденций

Роман Русаков / Премиальный сегмент рынка жилой недвижимости всегда является новатором и первопроходцем в сфере архитектуры, строительства, а также в стандартах отделки помещений. Со временем эти стандарты перенимают и более демократичные сегменты. Впрочем, отделочные материалы в премиальном сегменте чаще всего применяются эксклюзивные, что во многом и делает жилье элитным. ➔

Как правило, элитная отделка выполняется по эксклюзивному дизайн-проекту.

«Умное» все

«В качестве напольного покрытия клиенты отдают предпочтение паркету. Например, один из клиентов заказал для отделки эксклюзивный художественный паркет с уникальным рисунком, который был подобран в едином стиле с плиткой на полу. В моде плитка европейских производителей (испанская и итальянская). Из последних тенденций – декорирование стен декоративной штукатуркой или бесшовными обоями из ткани. При отделке потолков предпочитают многоуровневые гипсокартонные, декорированные полиуретановыми молдингами. Некоторые клиенты заказывают лепнину, которая может быть украшена по-разному, вплоть до сусального золота. Популярность приобретают «умные» технологии, которые иногда используются в необычных форматах. Так, один из клиентов при отделке квартиры на одном из наших объектов заказал multifunctional унитаз-биде, который автоматически регулирует температуру подаваемой воды и воздуха. По желанию другого был установлен эксклюзивный душевой гарнитур. Также популярны технологии, регулирующие освещение в квартире с помощью специального пульта-планшета. Часто при декорировании квартиры используют светодиодную подсветку, которой украшают зоны отдыха. Большой популярностью пользуется дополнительная шумоизоляция квартиры (в том числе стены, полы и потолки) звукопоглощающими материалами типа Tescound», – рассказывает директор управления привлечения инвестиций компании RBI Андрей Останин.

Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO, добавляет: «Появился такой продукт, как smart-стекла (стекло с изменяемой прозрачностью), – продукт, который еще несколько лет назад редко встречался на рынке, сейчас нашел довольно широкое применение в дорогих жилых интерьерах. Все больше используется в оформлении жилых пространств сочетание современных экологических материалов и интересных световых решений».

Фото: Никита Фролов



Можно отметить рост популярности элитных квартир и квартир бизнес-класса с готовой отделкой

Передовой, но осторожный

Руководитель проекта ЖК «На Гребешковой» ЗАО «БФА-Девелопмент» Сергей Богоутдинов говорит, что нередко именно элитный сегмент рынка жилой недвижимости становится законодателем мод для других сегментов, однако это не значит, что девелоперы необдуманно пробуют все новое. «В элитном сегменте такой метод неприемлем, но проверенные за рубежом или коллегами из Москвы новаторские технологии и материалы довольно быстро привлекают внимание петербургских застройщиков жилья высокого ценового сегмента. Зачастую поводом к поиску и использованию новых технологий становится необходимость выделиться среди других объектов и привлечь клиентов», – отмечает господин Богоутдинов.

При отделке мест общего пользования в домах классов бизнес, элит и люкс обычно используются натуральные материалы (камень, мрамор, плитка больших размеров 1500x1500, венецианская штукатурка, интерьерная живопись, декоративные панно, малые скульптурные формы и т. д.). Стены могут быть облицованы панелями,

выполненными из камня, или украшены шелковыми обоями. Изысканный стиль дополняют картины известных художников или фотографии модных фотографов. Выполнение дизайна именитым мастером придает дополнительную привлекательность проекту. Так, например, внутренние интерьеры multifunctional комплекса на Новгородской ул., 23, – холлы, вестибулы, коридоры, лестничные пролеты – выполнены по дизайн-проекту, в разработке которого участвовал известный архитектор Риккардо Бофилл.

Дизайнерские плафоны

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая говорит, что при оформлении мест общего пользования применяются осветительные приборы с дизайнерским внешним видом, различные авторские аксессуары, нетиповыми, в частности, являются почтовые ящики, картины, фотопанно, окраска стен с помощью трафаретов и т. д. «При осуществлении капитального ремонта трех исторических зданий в рамках реализации проекта жилого элитного

комплекса «Смольный проспект» при отделке мест общего пользования ряд элементов выполняется в историческом стиле на основе сохранившихся фрагментов и документальных материалов. В какой-то мере это частичная реконструкция. Например, перила на лестницах – чугунное литье с дубовыми поручнями, входные двери в парадные подъезды из массива дуба, камин воссоздан в старинном стиле. В отделке полов используется метлахская плитка, популярная в XIX – начале XX века», – перечисляет госпожа Гуртовая. «В целом можно отметить рост популярности элитных квартир и квартир бизнес-класса с готовой отделкой. Все больше появляется тех покупателей, кто не хочет сам заниматься ремонтными хлопотами и предпочитает, чтобы за него это делал застройщик или отделочная компания. Например, в элитном доме «Таврический» на пр. Чернышевского, 4, мы впервые вывели в продажу 50% квартир бизнес-класса с полной отделкой, все из которых были успешно проданы», – рассказал господин Останин.

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», подтверждает эту тенденцию и на загородном рынке премиального жилья: «В элитном сегменте возможность приобрести дом под ключ – это важный фактор. Мы на примере своих проектов ощущаем спрос на такие объекты. Во всех наших поселках были представлены дома с готовым интерьером, и все они нашли своего покупателя».

В среднем для квартир комфорт-класса, продающихся с полной отделкой, цена выше на 10%, а для элитных квартир – на 15-20% по сравнению с квартирами, продающимися без отделки. Стоимость отделки зависит от количества и качества используемых материалов. Разница в стоимости 1 кв. м в сегментах экомом и бизнес может составлять сотни тысяч рублей. Ведь при желании покупатель «элиты» может заказать отделку стоимостью более 2 млн рублей, в то время как в экомоме можно сделать отделку и за 100-200 тыс. рублей.

Госпожа Тэор подсчитала, что отделка элитного жилья (без мебели) начинается от 50 тыс. рублей на 1 кв. м.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar, также оценивает приблизительную цену 1 кв. м отделки в элитном сегменте в 200 тыс. рублей. «Для сравнения, стоимость отделки «квадрата» в экомом-классе составляет примерно 5 тыс. рублей», – отмечает она.

цифра

до 200 тыс.

рублей за 1 кв. м может доходить стоимость финишной отделки элитного жилья

МИСР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА

2014

КОНКУРС «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2014»

К участию в I-м этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного Федерального округа.

НОМИНАЦИИ:

- строительные материалы
- строительные надлея и конструкции
- инженерные системы и оборудование

К участию во II-м этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие допуск на строительство и право производства работ.

НОМИНАЦИИ:

- лучший объект жилищного строительства
- лучший объект коммерческого строительства
- лучший объект промышленного строительства
- лучший объект социально-гражданского строительства
- лучший объект малоэтажного строительства

Церемония награждения победителей состоится в сентябре 2014 года

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр. Тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru

Общественный деловой партнер: **ГЕОСТРОЙ**, **ВАЛЕТСТРОЙ**, **ИНТЕРСТРОЙ**, **СНПЧ**, **stroypuls.ru**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **СТРОЙПАРК**, **ГОРИЗОНТ**

Информационные партнеры: **primexpo**, **ITE**, **security@primexpo.ru**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **АСИ ИНФО**

РЕКЛАМА

SfiteX St. Petersburg International Security & Fire Exhibition

11-13 НОЯБРЯ 2014

Место проведения: **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»**

23-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ОХРАНА, БЕЗОПАСНОСТЬ И ПРОТИВОПОЖАРНАЯ ЗАЩИТА

- Охранная сигнализация
- Охранное телевидение и наблюдение
- Системы контроля и управления доступом, идентификация
- Системы и средства пожарной безопасности
- Инженерно-технические, механические и электронные средства безопасности
- Антитеррористическое и досмотровое оборудование
- Системы связи и оповещения
- Средства личной безопасности и экзотерика
- Гражданская защита и промышленная безопасность
- Безопасность транспортных средств
- Специальный транспорт
- Средства обеспечения безопасности дорожного движения
- Криминалистическая техника
- Услуги

Организаторы: **primexpo**, **ITE**, **security@primexpo.ru**

Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **АСИ ИНФО**

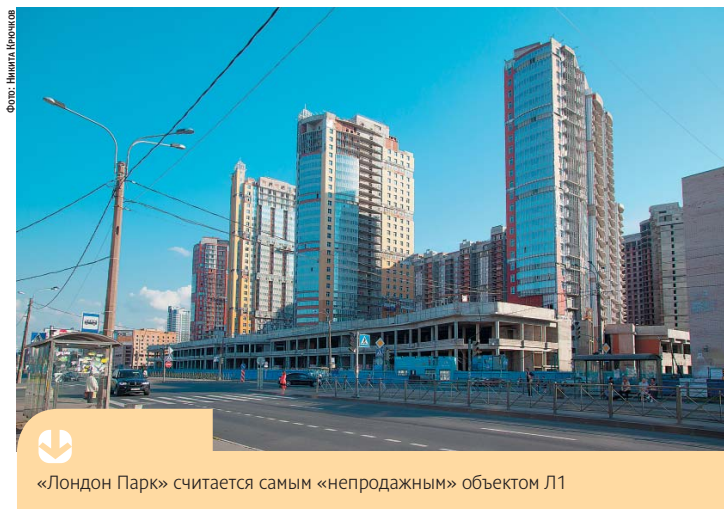
ПОЛУЧИТЕ ЭЛЕКТРОННЫЙ БИЛЕТ!

www.sfiteX.ru

РЕКЛАМА

Чиновники обещают справиться с долгостроями за два года

Максим Еланский / До конца текущего года черный список Смольного, в который входят 34 долгостроя, должен сократиться на несколько позиций. К 2017 году, надеются чиновники, введены в эксплуатацию будут все проблемные объекты города. ➔



«Лондон Парк» считается самым «непродажным» объектом Л1



«ПСМ-Классик» пытается построить новый дом на месте старого недостроя

По данным Комитета по строительству, в настоящее время в Петербурге и пригородах насчитывается 34 проблемных объекта долевого строительства. Некоторые из них заморожены в высокой степени готовности, другие почти не начали строиться. Но, как считают чиновники, за последнее время ситуация с долгостроями сдвигается в лучшую сторону, и ожидается, что реестр проблемных объектов «похудеет» до конца года на несколько позиций.

Отметим, что в начале сентября в эксплуатацию во Фрунзенском районе был сдан ЖК «Бригантина». Данный жилой комплекс на Бухарестской ул., состоящий из двух многоэтажных домов, строился СК «Импульс» более 10 лет. В прошлом году по решению властей города на стройку соинвестором была приглашена компания «РосСтройИнвест», которая помогла закончить объект. Побывавший на официальной сдаче комплекса в эксплуатацию вице-губернатор Марат Оганесян отметил, что в настоящее время город старается активизировать строительство долгостроев. «Если в 2012 году был введен в эксплуатацию только один объект, то в 2013-м – уже 12. В этом году вместе с «Бригантиной» их введено восемь, до

конца года ожидается, что будут достроены еще четыре. К 2017 году, надеемся, в Петербурге не останется ни одного долгостроя», – подчеркнул он.

Пока же чиновники вынуждены решать проблемы «зависших» объектов, так как они носят остросоциальный характер из-за дольщиков, купивших в таких домах жилье. В частности, на последнем совещании в Комитете по строительству, посвященном городским долгостроям, сотрудники ведомства, застройщики и дольщики разбирали оперативную ситуацию по ряду из них.

Долгострои ЛЭКа

Так, много внимания чиновники города уделили проблемным объектам крупной петербургской строительной компании Л1, большинство из которых начали строиться при прежнем названии организации – ЛЭК. Большинство долгостроев компании у всех на слуху. К таковым, к примеру, относится ЖК «Лондон Парк» в Выборгском районе города. Изначально он планировался к сдаче в 2008 году, сейчас установлен срок 2015-2016 год.

По словам заместителя председателя Комитета по строительству Андрея

Исаева, в настоящее время на объекте ведется отделка фасада, а также работы по устройству канализации и отоплению. Но в целом, подчеркивает он, активных темпов строительства не наблюдается. Аналогичные выводы о медленной работе строителей на объекте сделали и дольщики. Представитель застройщика, присутствующий на заседании, смог лишь констатировать, что «Лондон Парк» – на данный момент самый «непродажный» объект компании, поэтому работы идут медленнее, чем на других.

Также проблемными у Л1 и ее дочерних организаций остаются и другие объекты. Это ЖК «Империал», «Граф Орлов», «Звездный» в Московском районе, ЖК «Маршал» в Калининском районе, ЖК «Премьер Палас» в Петроградском. В большинстве своем данные комплексы или их отдельные очереди почти достроены, однако имеют недоделки в обустройстве электросетей или теплоснабжения или же задолженность перед сетевыми компаниями. Теплосеть СПб или Ленэнерго не хотят подписывать акт согласования приемки без погашения долгов. Тем не менее Л1 обещает сдать данные комплексы в конце текущего года – до середины следующего.

Просчеты «ПСМ-Классик»

Два проблемных объекта на Гражданском пр. и Будапештской ул., которые обсудили на заседании, имеет компания «ПСМ-Классик». Данная организация в 2011 году приобрела на торгах Фонда имущества недострой в 1-2 этажа фирмы-банкрота «Чесма-инвест». Новому застройщику пришлось демонтировать пришедшие в негодность объекты, возвести новые планируется до 2016 года, в соответствии с договором с городом.

Приглашенные в Комитет по строительству представители «ПСМ-Классик» отметили, что на Гражданском пр. (юго-западнее дома № 111, лит. А) уже проведены испытания свай. Кроме того, предполагается, что площадь строительного участка будет увеличена, так как ее недостаточно для размещения всех необходимых объектов благоустройства: детской площадки, спортивной площадки и пр. Было решено, что в связи с имеющимися разногласиями по возможности расширения площадки будет проведено дополнительное совещание с участием администрации Калининского района и участниками долевого строительства, интересы которых

Организаторы: Спонсоры:

VII КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:

Энерго Эффективность XXI ВЕК

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС www.energoeffekt21.ru

12-13 ноября 2014

Санкт-Петербург, гостиница «Парк Инн Прибалтийская»

Организаторы: При поддержке: Генеральный информационный партнер:

будут учтены в первую очередь при принятии конечного решения.

По второму объекту – Будапештская ул., уч. 1 (севернее дома № 6, лит. А, по Будапештской ул.) – в настоящее время инвестору необходимо подготовить график погашения задолженности по теплоснабжению и предоставить его в комитет. Изначально предполагалось, что они будут готовы к 10 сентября, однако застройщик продлил сроки в связи с тем, что протокол разногласий с ОАО «Ленэнерго» проходил корректировку и сейчас находится на согласовании у предприятия.

«ГОРОДСКАЯ» просрочка

Также на совещании в Строительном комитете специалисты ведомства оценили ситуацию по объектам ГК «Город». В них, а именно в ЖК «Морская звезда», «Ленинский парк» и «Прибалтийский», идет просрочка по изначальному графику завершения работ почти на год. Срок по сравнению с другими долгостроями небольшой, но вызывающий серьезные волнения у дольщиков. Отметим, что в реестр проблемных объектов жилые комплексы «Города» попали только в июле этого года. Приблизительно в тоже время обанкротился банк «Фининвест», по утверждению ряда СМИ, имеющий со строительным холдингом одних учредителей.

Андрей Исаев дал поручение сотрудникам ведомства проанализировать исполнение работ застройщиком на объектах в соответствии с предоставленными графиками и сравнить с реальной картиной. Сами дольщики ЖК «Морская звезда» уже пожаловались чиновникам, что графики проделанных работ, предоставленных застройщиком, не соответствуют действительности.

Как отмечают представители Комитета по строительству, 14 октября истекает срок разрешения Смольного на продление



Строительство ЖК «Морская звезда» отстает от заданных сроков



Недостроенные корпуса ЖК «Охта-Модерн» отделили от готовых забором

строительства данных объектов. Компания направила заявку на еще одну пролонгацию сроков. Однако пока ею не будут представлены документы о проделанной работе (копии договоров с подрядчиками, акты сверки), разрешение не будет продлено. Ожидается, что в ближайшие дни объекты компании ГК «Город» посетит вице-губернатор Марат Оганесян. По результатам объезда он примет решение касательно всех строящихся объектов инвестора.

«Охта-Модерн» подрастет

Между тем еще одна проблема городских властей – ЖК «Охта-Модерн» на Большеохтинском пр. – по всей видимости, разрешилась. По крайней мере так считают сами чиновники. Сейчас работы на объекте идут. Застройщик обещает ввод в эксплуатацию недостроенных корпусов комплекса до конца 2016 года.

Напомним, изначально с 2005 года строительством «Охта-Модерн» занималась компания «ИВИ-93». В 2009 году данная организация обанкротилась, не доведя два первых корпуса до конца. Новый застройщик – «Балтжилинвест» – почти их достроил, но также в 2012 году ушел с объекта по причине финансовой несостоятельности. При нем один из трех так и не построенных домов исчез из проекта. Последний застройщик – «Питер-констракшн» – провел внутренние работы в корпусах первой очереди и в конце прошлого года передал их 120 дольщикам с большими недоделками по канализации и электросетям.

Покупатели квартир в недостроенных корпусах предпринимали различные акции протеста, чтобы сдвинуть долгострой с мертвой точки и получить свое жилье. В ситуацию вокруг данного жилого комплекса весной этого года вмешался

Комитет по строительству Смольного, который продолжает контролировать ход реализации проекта. В августе этого года «Питер-констракшн» получил от Комитета по градостроительству и архитектуре разрешение на отклонение от предельных параметров этажности при строительстве корпуса С-2. Предполагается, что благодаря увеличению количества этажей на два удастся избежать планировавшегося взимания доплат с дольщиков объекта.

цифра

34 проблемных объекта долевого строительства находятся на контроле в Смольном

Все для проектирования, строительства и эксплуатации транспортных объектов

XV МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ
24–26 сентября 2014
Санкт-Петербург, Михайловский манеж,
Манежная пл., 2, м. «Гостиный Двор»

www.mostdor.com

ТЕМАТИЧЕСКИЕ РАЗДЕЛЫ:

- Проектирование и строительство дорог, мостов и тоннелей
- Дорожная техника и оборудование
- Оборудование и технологии бестраншейной прокладки коммуникаций
- Материалы и конструкции для строительства и ремонта дорог, мостов, тоннелей
- Системы управления движением, дорожные знаки и разметка
- Системы и технические средства безопасности работ на дорогах
- Программное обеспечение и связь
- Диагностика и контроль качества дорожных работ
- Инвестиции и страхование объектов дорожного строительства, техники, оборудования

СПЕЦРАЗДЕЛ: Геосинтетические материалы в дорожном строительстве

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА: X Международный форум «Мир мостов»

При поддержке:

Генеральный информационный партнер:

Стратегический медиапартнер:

Организатор:

Тел.: (812) 320-8094
E-mail: autoprom1@restec.ru

16 сентября празднует свой День рождения
Геннадий Владимирович Сыромятников,
глава представительства ООО «ХЮННЕБЕК РУС»
в Санкт-Петербурге

**УВАЖАЕМЫЙ
ГЕННАДИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ!**

Примите теплые поздравления
в День Вашего рождения!
Пусть Вас никогда не покидают оптимизм, желание
двигаться вперед и принимать даже в сложных
ситуациях эффективные и нужные решения.
Желаем Вам успешно осуществления планов
и замыслов, надежных партнеров, верных друзей.
Здоровья, счастья и любви Вам и Вашим близким!

С любовью и уважением,
коллектив
ООО «ХЮННЕБЕК РУС»

HUNNEBECK
A BRAND COMPANY

НОВОСТИ

➔ На прошлой неделе началось строительство Мурманского транспортно-переходного узла, сообщила пресс-служба правительства Мурманской области. Было официально объявлено о начале строительства объектов федеральной собственности в рамках проекта железнодорожной линии станция Выходной – мостовой переход через Тулому – станция Мурмаши-2 – станция Лавна. Строительная длина ветки составляет 46 км. Врио губернатора Мурманской области Марина Ковтун отметила, что этот проект является залогом развития будущего Кольского Севера. Проект «Комплексное развитие Мурманского транспортного узла» реализуется в рамках подпрограммы «Развитие экспорта транспортных услуг» федеральной программы «Развитие транспортной системы России». Проект предусматривает финансирование как за счет средств федерального бюджета, так и за счет средств частных инвесторов.

➔ В Калининграде был введен в эксплуатацию проблемный объект долевого строительства, расположенный на пересечении Богатырской ул., ул. Глинки и Краснохолмской ул., сообщила пресс-служба правительства Калининградской области. В Министерстве строительства региона уточнили, что своих квартир в этом доме ждали 62 дольщика. Чтобы обеспечить граждан принадлежащим им по праву жильем, было принято решение увеличить высоту строения с шести до семи этажей (один подземный).

➔ В Новгородской области построен новый корпус птицефабрики ЗАО «Гвардеец», сообщила пресс-служба правительства региона. Сметная стоимость работ по реконструкции корпуса составила 28,5 млн рублей. Ввод новых высокотехнологичных мощностей позволит предприятию увеличить поголовье кур-несушек на 161 тыс. голов, поголовье молодняка – на 80 тыс. голов, увеличится яйценоскость кур-несушек на 6,9%.

➔ Правительство Псковской области объявило конкурс на разработку проектной и рабочей документации для капитального ремонта ул. Льва Толстого на участке от Вокзальной ул. до ул. Николая Васильева в Пскове. Информация размещена на сайте госзакупок. Максимальная цена контракта составляет 7,489 млн рублей. Также требуется подрядчик для нанесения горизонтальной разметки краской со светоотражающими материалами на дорогах регионального значения на юге Псковской области. На это в бюджете региона предусмотрено 2,941 млн рублей. Работы должны быть выполнены до 31 октября. Кроме того, этой осенью планируется укладка асфальтового покрытия на ул. Новоселов в д. Тямша Псковского района. Ремонт обойдется в 1,3 млн рублей.

➔ Пять мостов в Архангельской области через реки Лая, Ендюга, Пянда, Пижма и Паденьга будут сданы в эксплуатацию после проведения ремонтных работ в сентябре-октябре, сообщила пресс-служба ФКУ Упрдор «Холмогоры». На этих объектах в процессе ремонтных работ были применены передовые технологии, такие как напыляемая гидроизоляция, устройство бетонного защитного слоя покрытия из литого асфальтобетона и др.

Новгородская область показала рост за счет «низкой базы»

Екатерина Костина / По данным администрации Новгородской области, за восемь месяцев 2014 года объем ввода жилья в регионе к уровню января-августа 2013 года вырос на 36,8%, а по индивидуальным застройщикам – на 91,8%. Всего в эксплуатацию было сдано 124,232 тыс. кв. м. Эксперты говорят, что, несмотря на оптимистичные показатели, рынок жилья в области нельзя назвать развитым, ведь рост обеспечен за счет так называемой низкой базы.

Как сообщили в пресс-службе Новгородской области, в январе-августе 2014 года на территории региона за счет всех источников финансирования было введено 925 домов на 1412 квартир общей площадью 124 232 кв. м. Населением за счет собственных и заемных средств построено 910 домов на 910 квартир общей площадью 97 667 кв. м. В итоге в Новгородской области ввод жилья к уровню января-августа 2013 года увеличился на 36,8%, а по индивидуальным застройщикам – на 91,8%.

Из общей площади введенного в области жилья 34,5% приходилось на Новгородский район. Здесь введены в эксплуатацию 42 829 кв. м жилой площади, что на 24,9% выше уровня января-августа предыдущего года. Значительно возросли объемы введенного жилья по сравнению с январем-августом 2013 года в Пестовском (в 4,3 раза), Крестецком (2,7 раза), Чудовском (2,5 раза), Валдайском (2,4 раза), Боровичском (в 2,3 раза), Демянском (2,1 раза), Окуловском (на 75,2%), Солецком (на 58,6%), Батецком (на 57,5%) районах.

Однако в Новгородской области есть районы, где существенно снизились темпы жилищного строительства по сравнению 2013 годом. Такая ситуация сложилась в Поддорском районе, где снижение по вводу жилья за восемь месяцев 2014 года по сравнению с таким же периодом 2013 года составило 71,7%, и Холмском районе, где объем ввода снизился на 60,1%.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar, прокомментировала ситуацию со всплеском ввода жилья в Новгородской области так: «Рост объема ввода в эксплуатацию жилых объектов девелоперами связан с задержкой ввода жилой недвижимости, запланированного на конец 2013 года. В первом полугодии увеличились покупательская активность, но данный показатель никак не влияет на объемы вводимого жилья. Что касается роста готовности в сегменте индивидуального домостроения, то он связан, с одной стороны, с ростом уровня благосостояния населения, а с другой, со снижением себестоимости индивидуаль-



Эксперты отмечают, что рынок недвижимости Новгородской области не находится на стадии роста

ной застройки за счет периода падения цен на стройматериалы. Отмечу, что стоимость недвижимости отстает от темпов инфляции».

Аналитики говорят, что рост обеспечен за счет «низкой базы» – в прошлом году объемы ввода были крайне незначительными. Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, отметил, что рынок Новгородской области не находится на стадии роста. «Темпов роста продаж на

вторичном рынке нет. Массового строительства, как было объявлено предыдущей администрацией региона, не наблюдается. Пестовский, Крестецкий, Чудовский, Валдайский, Демянский, Окуловский, Солецкий, Батецкий районы вообще находятся в депрессивной ситуации. В Демянске и Сольцах 10 лет как ничего не строится. Поэтому оценивать развитие рынка нужно не показателями прироста, а объемами строящегося жилья», – заключил эксперт.

Характеристики рынка жилья Новгородской области

Название показателя	Данные
Объем ввода жилья в 2013 году	300 тыс. кв. м
Объем ввода жилья за восемь месяцев 2014 года	124,232 тыс. кв. м
Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в 2013 году	56,7%
Отношение общей площади незавершенных жилых домов к годовому вводу жилья (без индивидуальных жилых домов) в 2013 году	80,3%

Источник: пресс-служба правительства Новгородской области, ЕМИСС

МНЕНИЕ



Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar:

➔ – До конца 2014 года не стоит ожидать серьезного роста рынка жилой недвижимости в регионе. Рынок достиг своего максимума весной. На покупательскую способность оказала влияние девальвация и внешнеполитическая нестабильность, а не столько сезонный фактор. Дело в том, что из-за низкого уровня доверия россиян к банкам недвижимость остается наиболее надежным средством вложения и сохранения денежных накоплений. Таким образом, отме-

чался бурный рост числа инвестиционных сделок. В настоящий момент их доля составляет 30% от общего числа сделок на рынке жилой недвижимости. Поэтому, считаю, что та часть платежеспособного населения, которая хотела инвестировать в жилую недвижимость, уже это сделала. Небольшой рост спроса возможен в октябре-ноябре. В настоящий момент стоимость 1 кв. м выросла примерно на 1%. На мой взгляд, это также свидетельствует в пользу того, что в текущем году рынок уже пережил свое пиковое значение.

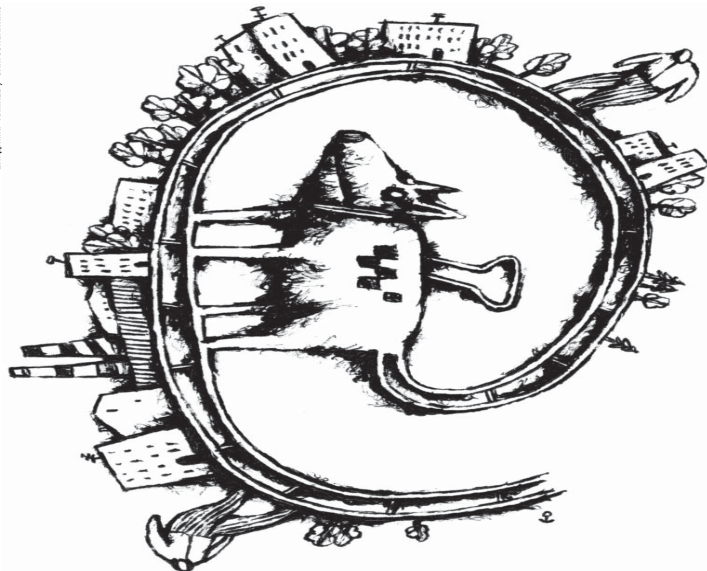
Легкорельс поднимет цены

Денис Кожин / Участники рынка полагают, что кварталы, где городские власти наметили первые линии легкорельсового трамвая, получат толчок для развития, а недвижимость вырастет в цене как минимум на 5%. ➔

Как говорят эксперты, при улучшении транспортной ситуации повышается ценность района, что отражается и на стоимости квадратного метра. «В такой ситуации цены могут вырасти примерно на 5-10% в зависимости от удаленности от объектов транспорта», – рассуждает Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO. По ее мнению, повышение цен происходит тогда, когда информация о новых объектах транспортной инфраструктуры становится подтвержденной, примерно за год до реализации проекта.

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, солидарен с коллегой: «Развитие системы легкорельсового трамвая, безусловно, приведет к росту спроса на жилье в районах его прохождения, поскольку транспортная доступность является важным ценообразующим фактором для жилой недвижимости. В районах со сформировавшейся жилой застройкой возможен рост цен на 10-20%, однако в локациях, где только формируется жилая застройка, существенного роста цен мы не ожидаем, так как цена недвижимости зависит и от других факторов, прежде всего от планов дальнейшего развития данных территорий».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что на рынок жилья конкретные планы развития инфраструктуры и сроки предполагаемых изменений начнут влиять за 1,5-2 года до окончания реализации проекта. «При этом нужно понимать, что анонсированные планы могут изменяться, поэтому мы можем видеть и обратные тренды, когда отмена решения по развитию возвращала ситуацию на прежний уровень. Наиболее свежий и наглядный пример – это изменение стоимости жилья вблизи будущей станции «Юго-Западная» в Красносельском райо-



не. С учетом того что жители юго-запада ждут эту станцию уже 20 лет, всякое доверие к анонсам было утеряно. Тем не менее не так давно были заявлены конкретные планы по строительству этой станции в 2016 году, и цены в Красносельском районе начали подтягиваться к уровню соседних районов, однако впоследствии администрация изменила планы в сторону строительства метро около стадиона на Крестовском. Как следствие, разрыв в стоимости жилья между Красносельским и соседними районами опять вырос, – напоминает господин Фадеев. – Поэтому, на наш взгляд, реакция рынка жилья на анонсированные планы по развитию ЛРТ появится в тот момент, когда начнется реальное строительство этих линий.

Застройщики будут активно использовать эти планы и до этого момента, однако на ранних стадиях подобный маркетинг способен лишь немного увеличить темпы продаж, но вряд ли повлияет на цену. Что касается коммерческой недвижимости, то развития всех сегментов этого рынка можно ожидать только после реализации планов по развитию ЛРТ. Исключением является строительство коммерческой недвижимости в рамках пересадочных узлов: эти объекты – преимущественно ретейл – будут развиваться одновременно с воплощением самой схемы».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», подтверждает: «Планы по открытию метро, ровно как и планы

МНЕНИЕ



Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент»:

➔ – Развитая дорожная

сеть и высокая обеспеченность общественным пассажирским транспортом – традиционно один из наиболее значимых факторов, в значительной степени определяющих стоимость жилья в спальных районах и формирующих заметную премию к средним рыночным ценам. Как правило, это даже более важное условие, чем, например, наличие дополнительных социально-бытовых объектов – магазинов различного профиля, заведений общественного питания, финансовых учреждений, фитнес-клубов или культурно-развлекательных объектов.

по запуску легкорельсового трамвая, пока они не будут близки к воплощению в жизнь, напрямую на стоимость строящегося жилья не влияют. Разве что косвенно: покупатели будут более лояльно относиться к проектам в локации, куда собираются проложить такую дорогу».

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», и вовсе считает, что эффект от появления ЛРТ недвижимость сможет ощутить лишь через полгода после ввода нового вида транспорта: «Потребуется не один месяц, чтобы жители Санкт-Петербурга привыкли к новому виду транспорта и испытали его удобство. Возможно, через полгода некоторые изменения станут уже заметны», – говорит она.

Подтянуть торговлю

Денис Кожин / Улучшение транспортной ситуации и появление нового вида транспорта повлияет на развитие объектов коммерческой инфраструктуры.

«На офисную недвижимость ввиду сформированности деловых кварталов в Петербурге влияние будет минимально, однако небольшая корректировка по ценам возможна. Что касается объектов жилой недвижимости, застройщики, скорее всего, будут повышать класс возводимого жилья. Наиболее вероятен переход от эконом-класса к комфорт», – добавляет госпожа Тэор. Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, добавляет: «Думаю, что в первую очередь наличие ЛРТ в указанных местах положительно скажется на динамике продаж жилья, и только после этого возможен рост стоимости. На

динамику стоимости квадратного метра в первую очередь влияет покупательская возможность и активность». Но в отличие от госпожи Тэор, господин Мошенский считает, что реализация проекта ЛРТ все-таки повлияет и на офисную недвижимость, особенно сосредоточенную в районе Пулковского. «Сейчас практически все владельцы офисных центров, расположенных в этом месте, вынуждены самостоятельно организовывать доставку сотрудников арендаторов (шатл-басы). Это очень хлопотное и дорогостоящее мероприятие», – подчеркивает он. На другие секторы недвижимости реализация линий ЛРТ также может повлиять. Строительство ветки ЛРТ «Купчино» – аэропорт Пулково, возможно, благоприятно скажется на развитии гостиничного сектора в местах конечных станций. Юлия Жалева, руководитель

отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», говорит: «Что касается других видов недвижимости, то здесь скорее можно предсказать некую синергию развития легкорельсового транспорта и бизнеса. Так, например, в Колпино много промышленных предприятий, которые за счет транспортной доступности смогут привлечь больше квалифицированного персонала. Можно ожидать и строительства других производств, а значит, появления новых рабочих мест, что опять же спровоцирует спрос на жилье в этой зоне. С ростом численности и платежеспособности населения начнут развиваться и другие секторы недвижимости: будут строиться новые крупные торговые и развлекательные центры, а за ними придет более мелкий сопутствующий бизнес. Но на подобные изменения потребуются уже годы». Впрочем, Василий Довбня, директор департамента кон-

салтинга компании Colliers International, несколько остужает оптимизм коллег: «Прежде всего, стоит отметить, что вряд ли все эти проекты в нашем городе удастся реализовать в указанные сроки. Наиболее выполнимым представляется проект линии, соединяющей метро «Купчино» и аэропорт Пулково. И на рынок жилой недвижимости в этих локациях линия ЛРТ существенно не повлияет – у аэропорта жилые дома строить так или иначе не будут, а новый вид транс-

порта рядом с существующей станцией метро привлекательность и стоимость жилья чрезмерно не увеличит. А возможно, даже наоборот, мало кто предпочтет выбрать квартиру вблизи крупного пересадочного узла, в который превратится это место с введением линии ЛРТ». Однако что касается линии ЛРТ, соединяющей ближайшие пригороды со станциями метро (Колпино – м. «Южная», Всеволожск – м. «Ладжоская», Красное Село – м. «Юго-Запад-

ная», Сертолово – м. «Парнас»), в случае реализации этих проектов, говорит господин Довбня, строительство жилья вблизи конечных станций и в местах промежуточных остановок станет более перспективным. Транспортная доступность повысит привлекательность этих жилых массивов и, соответственно, стоимость квартир. «Правда, станции метро «Южная» и «Юго-Западная» для этого должны сначала открыться», – говорит он.

МНЕНИЕ



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



– Если говорить о конкретных направлениях, то очень понятно, как можно анонсировать, скажем, линию м. «Зоопарк» – Конная Лахта, если место нового зоопарка еще не известно, но уже известно, что там, где он предполагался (в Юнтолово), его уже не будет? Аналогичная история с линией «Купчино» – Пулково. Непонятно финальное решение о транспортной доступности аэропорта – будет ли это ЛРТ или аэроэкспресс до Балтийского вокзала, о чем также заявляют как о принятом решении. В ряде случаев представляется намного более целесообразным повысить эффективность использования железнодорожного сообщения, организовать пересадочные узлы, нежели вести отдельную ветку ЛРТ.

КСТАТИ

Кирпичная технология в ее традиционном виде, когда из керамического кирпича выполняется не только фасад, но и внутренние несущие стены, сейчас редко используется при строительстве многоквартирных домов, говорит Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой».

По оценкам Полины Яковлевой, директора департамента новостроек NAI Besag, доля кирпичного домостроения на рынке жилой недвижимости Петербурга не превышает 10%. Между тем кирпичные дома традиционно считаются одними из самых качественных на рынке. «Натуральный кирпич толщиной от 660 мм дает высокую теплотехническую, максимальную звукоизоляцию (до 3 дБ в отличие от 0,5 дБ в панельном доме или 1,5 дБ в кирпично-монолитном). Коэффициент гигроскопичности у кирпича составляет 3,2 балла – в два раза больше, чем у панели. Срок эксплуатации кирпичного дома может составлять не одну сотню лет», – рассказывает Леонид Кузнецов, директор по строительству ЗАО «Строительный трест».

Помимо достойных эксплуатационных характеристик кирпич очень выразителен с архитектурной точки зрения, он добавляет облику нового дома достоинства и эстетики, говорит Дмитрий Сидоренко, начальник отдела продаж ГК «ЦДС».

Однако, несмотря на обилие достоинств кирпича, дома из него обладают и рядом недостатков. К минусам кирпичных строений господин Сидоренко относит усадку дома, которая может длиться несколько лет; довольно долгие сроки строительства и относительно подвижность конструкции, которая не позволяет строить высотные дома.

Евгений Семёнов, руководитель отдела продаж ООО «Конлохтинский 55», к недостаткам кирпичной технологии добавляет стоимость строительства: она самая высокая из всех способов возведения домов. По оценкам Андрея Жеребцова, руководителя технического отдела компании «ПЕНОПЛЭКС», кирпичное домостроение дороже панельных и кирпично-монолитных новостроек в среднем на 15-20%.

Однако Леонид Кузнецов говорит, что при грамотной организации работ на площадке строительство из кирпича ненамного дороже других современных технологий возведения объектов. Согласно данным, которые приводит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск», сегодня средняя стоимость 1 кв. м жилья в кирпичных домах составляет чуть более 110 тыс. рублей.

Эксперты уверены, что, несмотря на снижающуюся долю кирпичного домостроения, у данной технологии хорошие перспективы.

Андрей Жеребцов полагает, что дома из кирпича всегда будут пользоваться успехом у тех, кто способен за это заплатить.

Полина Яковлева согласна с коллегой и считает, что дома из кирпича еще долгое время будут пользоваться спросом у застройщиков жилья в элитном сегменте.

По словам Николая Гражданкина, в чистом виде кирпичная технология будет продолжать использоваться при строительстве загородных коттеджей, таунхаусов и малоэтажных домов.

РЫНОК ДЛЯ СВОИХ

Андрей Семериков / Рынок кирпича Петербурга и Ленобласти является довольно закрытым для внешних производителей. Так, более 85% этого сегмента занимают местные игроки. Эксперты полагают, что в ближайшей перспективе эта ситуация вряд ли изменится. ➔

Рынок кирпича России, как рассказывает Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент», сформировался примерно 10-15 лет назад, когда вместо многочисленных отдельных кирпичных заводов стали формироваться холдинги. «Причем они не просто покупали отдельные заводы, но и вкладывались в их модернизацию, строительство новых мощностей, расширение ассортимента продукции», – отмечает господин Баранов.

Растущие объемы

Согласно данным Росстата, которые приводит господин Баранов, в январе-июне 2014 года индекс производства по виду деятельности «Производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины» в стране составил 104% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (АППГ), в СЗФО этот показатель равнялся 109,2% по сравнению с АППГ, в Ленобласти – 126,6% по сравнению с АППГ, а вот в Петербурге он составил лишь 69,9%.

«Керамического неогнеупорного строительного кирпича в стране в первой половине 2014 года было произведено 3447,7 млн условных кирпичей, что на 3,81% больше, чем за АППГ, в СЗФО за январь-июнь 2014 года кирпича керамического неогнеупорного строительного было произведено 198,4 млн условных кирпичей, что на 32,97% больше, чем за АППГ. Силикатного кирпича в России в этот период было произведено 1786,69 млн условных кирпичей, что на 15,64% больше, чем за АППГ. В СЗФО в первом полугодии 2014 года силикатного кирпича было произведено 78,74 млн условных кирпичей, что на 8,56% больше, чем за АППГ», – приводит данные Росстата эксперт.

По оценкам Александра Батушанского, управляющего партнера КГ «Решение», в этом году емкость рынка керамического кирпича Петербурга и Ленобласти составит около 330 млн штук условного кирпича.

Как рассказали в пресс-службе Группы ЛСР, рынок керамического кирпича Петербурга и Ленобласти находится в стабильном состоянии: «Мы отмечаем умеренную динамику роста рынка кирпича в первой половине текущего года. Из тенденций можно отметить рост спроса на лицевой кирпич в многоэтажном домостроении. Существенная положительная динамика по фасадному и тротуарному клинкеру – продуктам, которые Группа ЛСР впервые вывела на российский рынок. Ранее все виды клинкера импортировались из Европы. Также можно отметить некоторое снижение потребления полнотелого рядового кирпича».

По данным ООО «СМПРО», в июне 2014 года среднемесячная цена производителей керамического кирпича в РФ увеличилась на 6,1% к маю до 7,9 рубля/условный кирпич, в сегменте силикатного кирпича зафиксировано падение на 0,6% до 5,9 рубля/условный кирпич без НДС и доставки.

В Петербурге и Ленобласти цены на кирпич по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 8-10% в зависимости от вида изделий, подсчитал Александр Батушанский.

В пресс-службе Группы ЛСР сообщили, что в целом цены растут в пределах инфляции. «Такой рост обусловлен ростом себестоимости, в первую очередь газа, электро-



Цены на кирпич в первой половине 2014 года выросли на 8-10% в зависимости от вида изделий

энергии, стоимости транспорта, стоимости сырья. Тенденций к снижению цен в настоящее время не наблюдается», – комментируют в компании.

Ставка на местных

На рынке кирпича Петербурга и Ленобласти представлены все возможные виды кирпичной продукции. «Большая часть кирпича (80%) производится в Петербурге и области – это все виды рядового кирпича, лицевой кирпич, а также тротуарный и фасадный клинкер. Отдельные виды кирпича поставляются в Петербург из других регионов – в первую очередь светлые виды лицевого кирпича. Так, на рынке присутствует иногородний кирпич – из Пскова, Новгорода, а также Москвы и Ростова. Помимо российского кирпича на рынке присутствуют европейские производители высококачественного лицевого и тротуарного клинкера», – рассказали в пресс-службе Группы ЛСР.

По словам господина Батушанского, безусловным лидером местного рынка кирпича являются «ЛСР-Стеновые» с долей более 60%, далее следуют «Петрокерамика» – около 16%, «Эталон» – около 9%.

Новых игроков на местном рынке за последние годы, по данным экспертов, не появилось, так как размер инвестиций в новое производство довольно большой. По оценкам, которые приводит пресс-служба Группы ЛСР, порог входа довольно велик и составляет миллиарды рублей в зависимости от размера завода.

«Кирпичный завод менее 30-40 млн условных единиц в год нерентабелен, и их еще надо загрузить. Уровень конкуренции на нашем рынке сейчас таков (два новых завода у «ЛСР-Стеновых» и обновленные мощности у «Петрокерамики»), что появление нового игрока маловероятно и нецелесообразно для инвесторов», – отмечает Александр Батушанский.

Ключевой спецификой производства кирпича является наличие у производителя источников сырья, поясняет Дмитрий Баранов. «Если у производителя кирпича нет своего месторождения глины, песка и известняка, которые используются при производстве силикатного кирпича, то он, конечно, может закупать эту продукцию на стороне и производить кирпич, но наверняка будет проигрывать своим конкурентам, которые являются ресурсами обладают. Вряд ли стоит ждать каких-то новых игроков на кирпичном рынке, по крайней мере их массового появления не будет как по причине того, что сырье для производства кирпича уже распределено, так и потому, что конкуренция на этом рынке уже выше среднего уровня, и найти свое место, получить долю новому игроку будет очень непростой», – рассуждает господин Баранов. – К тому же при средней рентабельности производства кирпича в 9-13% работающие предприятия почти не продаются, за исключением совсем маленьких компаний, а ввозить кирпич из других федеральных округов просто бессмысленно, так как перевозка их сделает «золотой». Маловероятен и приход на наш рынок зарубежных производителей».

МНЕНИЕ



Сергей Бажитов, исполнительный директор ТК «Ленстройматериалы»:

– Сегодня мы оцениваем емкость рынка кирпича в Петербурге на уровне 300-320 млн штук условных кирпичей. В последние годы динамика рынка была положительной, однако на сегодняшний день показатели еще не достигнуты. С начала 2014 года у всех производителей цены на кирпич поднялись приблизительно на 10%. И рост их в дальнейшем, разумеется, неизбежен, так как увеличиваются затраты на производство продукции. Местный рынок, на мой взгляд, даже перенасыщен – потребности строительных компаний и частного сектора в кирпиче удовлетворяются полностью. Внезапное появление новых игроков с точки зрения теории вероятности, видимо, возможно, но с точки зрения практики маловероятно.

Полимеры теснят металл

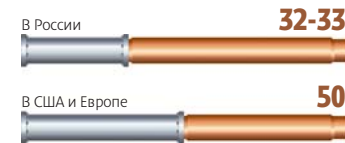
Екатерина Костина / По данным департамента аналитики компании INVENTRA, потребление полимерных труб в России за 10 лет выросло в 4,4 раза и в 2013 году достигло 550 тыс. тонн. По разным оценкам, объем этого рынка в денежном выражении составляет 65-70 млрд рублей. Эксперты прогнозируют, что по итогам 2014 года рост рынка составит не более 10%. ➔

По экспертным оценкам, доля пластиковых труб в России из числа всех прокладываемых трубопроводов приближается к 35%. Европейцы больше доверяют надежности полимерных трубопроводов, поэтому у них этот показатель равен 50%. Наиболее популярными пластиковыми трубами за рубежом являются трубы из поливинилхлорида (ПВХ), а в России – из полипропилена (ПП) и полиэтилена (ПЭ). Согласно исследованию консалтинговой компании «АМИКО», рынок пластиковых труб активно начал расти после кризиса 2008-2009 годов. Уже в 2010 году объем рынка увеличился до 477 тыс. тонн. По итогам 2013 года в отрасли было произведено 550 тыс. тонн продукции. Сейчас пластиковые трубы отечественного производства, по данным «АМИКО», занимают на рынке около 64%, а объемы импорта составляют оставшиеся 36%. Наиболее популярными являются трубы из полиэтилена (68% рынка без учета металлопластиковых труб). По оценкам Вадима Губина, генерального директора ООО «ПБТ» (входит в ГК «Кондор»), по некоторым позициям рынок полимерных труб не только не вырос за последний год, но даже снизил темпы роста. По его словам, это связано с уменьшением инвестиционных программ как государственного, так и частного характе-

ра. «Например, наша компания производит дренажные трубы. В этом сезоне рынок по данному сегменту очень сильно сдал свои позиции», – прокомментировал эксперт. Это подтверждают и данные «Группы Полипластик». По их оценкам, сегмент полиэтиленовых труб в России в 2013 году вырос на 16% и составил 385 тыс. тонн. По прогнозам экспертов компании на 2014 год, увеличение рынка не достигнет 10%, что связано с сокращением доли газовых труб с 24 до 22% в связи с остановкой ряда программ, а также замедлением темпов роста в секторах канализационных труб до 2% и водопроводных труб до 1%. Кирилл Абрамов, заместитель директора по направлению Sanext ТД «Санеста Металл», отметил, что петербургский рынок производителей полимерных труб для внешних инженерных сетей довольно конкурентный и представлен несколькими крупными производителями. «В основном трубы ПНД (полиэтилен низкого давления) используются для создания инженерных сетей напорного водоснабжения и канализации. Но сегодня технологии позволяют применять полимерные трубы для устройства теплосети», – пояснил он. Среди крупных игроков на рынке Петербурга и Ленинградской области можно отметить ЗАО «Икапласт», ФТК

«Ростр», ООО «ПБТ», ООО «НордПайп», ОАО «Леноблгаз», «СК-Пласт» и др. Также на местном рынке активно представлен российский производитель пластиковых труб – компания «Полипластик». Вадим Губин констатировал, что стоимость пластиковых труб заметно увеличилась за полгода. Причины – сильное подорожание сырья, которое, как правило, возится из-за рубежа. «Если взять трубы для водоснабжения, то 85% в их стоимости составляет цена сырья. Так, стоимость 1 кг пластиковой трубы еще полгода назад составляла 70 рублей. Сейчас эта цифра достигла 98-100 рублей за 1 кг», – заключил эксперт.

Доля пластиковых труб, используемых для прокладки трубопроводов, %



Источник: Plastingfo

МНЕНИЕ



Абрамов Кирилл,
генеральный директор
ООО «САНЕКТ»

➔ На сегмент полимерных труб для внутренних инженерных сетей активное воздействие оказывает рост жилищного строительства в регионе, а также переход от стальных труб и вертикальной системы отопления в многоквартирных домах на полимерные трубы и, соответственно, горизонтальную систему отопления. В Европе до сих пор пропорция использования полимерных трубопроводов для внутренних инженерных сетей составляет 80%. Оставшаяся часть по-прежнему остается за трубопроводами в стальном исполнении. Мы оцениваем местный рынок с 2005 года, когда доля полимерных труб составляла 7%, а сейчас уровень использования полимерных труб во внутренних инженерных сетях достиг 50%. Емкость петербургского рынка полимерных труб для систем внутреннего теплоснабжения, по нашим оценкам, составляет 1,7 млн пог. м в год. Как в России в целом, так и в Петербурге и Ленинградской области трубы из сшитого полиэтилена для внутренних инженерных сетей практически не производятся, а в основном импортируются из-за рубежа.

1-3 октября

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

**Sokos Hotel
Olympia Garden**
Технологический институт

**1 ОКТЯБРЯ (СРЕДА)
МАСТЕР-КЛАССЫ**

11.00-12.30
ПЕРЕГОВОРЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. ЛУЧШИЕ ПЕРЕГОВОРНЫЕ ТЕХНИКИ УСПЕШНЫХ РИЭЛТОРОВ
ВЕДУЩИЙ: Гусев Алексей Владимирович, руководитель Института менеджмента в сфере недвижимости REALIST (Санкт-Петербург)

11.00-12.30
ЭЛЕКТРОННАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИЭЛТОРАМИ, КЛИЕНТАМИ, ПРОДАЖАМИ
ВЕДУЩИЙ: Кочу Сергей Леонидович, директор, ведущий бизнес-тренер компании «РИЭЛТ АКАДЕМИЯ» (Москва)

11.00-12.30
УСПЕШНОЕ РИЭЛТОРСКОЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: НАЙТИ, ПРОДАТЬ, УДЕРЖАТЬ (ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ МАРКЕТИНГА)
ВЕДУЩИЙ: Лебедева Анастасия Аркадьевна, директор по маркетингу, рекламе и PR корпорации «Адекс. Недвижимость» (Санкт-Петербург)

13.00-14.30
ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ
ВЕДУЩИЙ: Макаров Алексей Александрович, бизнес-консультант, управляющий партнер ГК «Триумф» (Нижний Новгород)

13.00-14.30
Я – ЛУЧШИЙ РИЭЛТОР. ЧТО ДАЛЬШЕ? КАКУЮ КАРЬЕРУ И КАК МОЖЕТ СДЕЛАТЬ РИЭЛТОР
ВЕДУЩИЙ: Гуджина Ирина Тимофеевна, руководитель проекта «Тренинговая компания "Максимум"» (Санкт-Петербург)

13.00-14.30
ОБУЧЕНИЕ И АДАПТАЦИЯ НОВИЧКОВ НА СЛОЖНОМ РЫНКЕ: ВСТРЕЧАЕМСЯ, ЧТОБЫ НЕ РАССТАВАТЬСЯ
ВЕДУЩИЙ: Лурье Яна Анатольевна, директор АН «Альциона» (Красноярск)

15.30-17.00
МИНИМАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ
ВЕДУЩИЙ: Дмитриядис Владимир Евгеньевич, бизнес-тренер, президент компании «Приоритет» (Москва)

15.30-17.00
ПОТОК КЛИЕНТОВ
ВЕДУЩИЙ: Омельянчук Максим Петрович, директор по развитию компании «Кром», автор проекта «Риэлтор на миллион» (www.realtorona1million.ru) (Красноярск)

15.30-17.00
ОСНОВЫ ЛИДЕРСТВА, ИЛИ НАЧНИ С СЕБЯ. МЕТОДЫ РАЗВИТИЯ СЕБЯ И КОЛЛЕГ. ЧТО НЕСЕТ ПРОЦЕСС ИЗМЕНЕНИЙ?
ВЕДУЩИЙ: Волобуева Анна Ивановна, тренер-консультант (Москва)

17.30-19.00
КЛАССИФИКАЦИЯ КЛИЕНТОВ И ОСОБЕННОСТИ РАБОТЫ С КАЖДОЙ КАТЕГОРИЕЙ
ВЕДУЩИЙ: Панкова Вероника Евгеньевна, генеральный директор АН «Родные Пенаты» (Москва)

17.30-19.00
ПОДБОР И ОБУЧЕНИЕ РИЭЛТОРОВ В АГЕНТСТВЕ НЕДВИЖИМОСТИ. СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ: КТО СЕГОДНЯ ПРИХОДИТ РАБОТАТЬ РИЭЛТОРОМ, И КАКИЕ УМЕНИЯ И НАВЫКИ НУЖНЫ УСПЕШНЫМ АГЕНТАМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ
ВЕДУЩИЙ: Гувенус Регина Сергеевна, руководитель отдела персонала, директор учебного центра агентства «Петербургская Недвижимость», психолог, бизнес-тренер (Санкт-Петербург)

17.30-19.00
ФОРМИРОВАНИЕ ПЕРСОНАЛЬНОГО БРЕНДА РИЭЛТОРА. САМОПРЕЗЕНТАЦИЯ
ВЕДУЩИЙ: Виноградов Валерий Николаевич, президент Российской Гильдии Риэлторов, президент ГК «АВЕНТИН» (Санкт-Петербург)

БИЗНЕС-ТРЕНИНГИ

11.00-15.00 БИЗНЕС-ТРЕНИНГ № 1
ВЛИЯНИЕ И ПРОТИВОСТОЯНИЕ МАНИПУЛЯЦИЯМ В РАБОТЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО РИЭЛТОРА
ВЕДУЩИЙ: Долгов Максим Валерьевич, бизнес-тренер, президент Коллегии бизнес-консультантов (Москва)

11.00-15.00 БИЗНЕС-ТРЕНИНГ № 2
ЭФФЕКТИВНОЕ ЦЕЛЕПОЛАГАНИЕ И ПЛАНИРОВАНИЕ В РИЭЛТОРСКОМ БИЗНЕСЕ
ВЕДУЩИЙ: Глазирин Андрей Владимирович, бизнес-тренер, директор Института экономики знаний (Санкт-Петербург); Шерстин Константин Анатольевич, бизнес-тренер, специалист по оценке и развитию персонала, Институт экономики знаний (Санкт-Петербург)

**2 ОКТЯБРЯ (ЧЕТВЕРГ)
ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ**

10.00-12.30
СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В НОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

12.30-13.00
ПРЕСС-БРИФИНГ ПО ИТОГАМ ПЛЕНАРНОГО ЗАСЕДАНИЯ

КОНФЕРЕНЦИИ, КРУГЛЫЕ СТОЛЫ

13.00-18.30
ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ФОРУМ

13.00-18.30
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА И ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

13.00-18.30
МАЛОЗАТРАЖНОЕ ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ИНВЕСТИЦИИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, МАРКЕТИНГ

13.00-18.30
ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ И ТЕХНОЛОГИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

13.00-15.00
ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ПРОГРАММЫ

13.00-15.00
РИЭЛТОР НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК: ПРАКТИКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ЗАСТРОЙЩИКОМ И ТЕХНОЛОГИИ ПРОДАЖ

16.00-18.30
БРОКЕРСКИЕ УСЛУГИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СТАНДАРТЫ И ТЕХНОЛОГИИ РАБОТЫ

16.00-18.30
ЗАСЕДАНИЕ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

**3 ОКТЯБРЯ (ПЯТНИЦА)
КОНФЕРЕНЦИИ, КРУГЛЫЕ СТОЛЫ**

10.00-15.00
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПУТИ УСПЕШНОГО РАЗВИТИЯ

10.00-15.00
РЕКЛАМА И PR НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

10.00-12.30
АНАЛИЗ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

10.00-15.00
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ СИМПОЗИУМ «ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ СОЗДАНИЯ ФОНДОВ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ И МЕРЫ ГОСПОДДЕРЖКИ»

11.00-13.00
РАСШИРЕННЫЙ СОВЕТ АССОЦИАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ КОМПАНИЙ

13.00-15.00
ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

13.00-15.00
АПАРТ-ОТЕЛИ: ОСОБЕННОСТИ ФОРМАТА И ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

16.00-18.30
СИСТЕМА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И ПОДГОТОВКИ КАДРОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

16.00-18.30
БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

16.00-18.30
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПЕРСПЕКТИВНЫЕ РЫНКИ, ТЕХНОЛОГИИ ПРОДАЖ

16.00-18.30
ЖИЛЬЕ ПО ДОСТУПНЫМ ЦЕНАМ В РОССИИ: КАК ЭТО ВОЗМОЖНО?

16.00-18.30
КЛИЕНТЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА

**4 ОКТЯБРЯ (СУББОТА)
БИЗНЕС-ТУР**

11.00-14.00
СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОДВИЖЕНИЯ УСЛУГ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ВЫСТАВКЕ (ПОСЕЩЕНИЕ ВЫСТАВКИ «ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ» В СКК)

ВНИМАНИЕ! Предусмотрены 2 пакета участия: платный и бесплатный. Регистрация на сайте: **ЖИЛКОНГРЕСС.РФ**
Дополнительная информация по телефону: (812) 325-06-94

ОРГАНИЗАТОР
ВЫСТАВКА
НЕДВИЖИМОСТИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
АСИ-инфо

16+

ЦС ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ 15 ЛЕТ

МЫ СТРОИМ
БУДУЩЕЕ

www.cds.spb.ru



РЕКЛАМА