

**События**

Водоканал запускает масштабный проект по реконструкции Главной водопроводной станции Петербурга, которая обеспечивает чистой водой около 1,2 млн горожан.



**В водопроводную станцию закачают миллиарды, стр. 2**

**События**

«Кловер Групп» в доме князей Шаховских и доме Проппера откроет апартаменты премиум-класса. Вложения в проект составляют 1 млрд рублей.



**В Петербурге появится еще одна «Голландия», стр. 8**

**Конкурс**

**Качество превыше всего, стр. 11**



Новости регионов, стр. 17 • Культурное наследие, стр. 21



**Возвращение к лицензированию**

## Возвращение к лицензированию

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень выступает за введение лицензирования в сфере строительства. Чиновник пояснил, что в настоящее время система саморегулирования в РФ фактически не работает. Представители строительного сообщества неоднозначно отнеслись к инициативе министра – нашлись и сторонники, и противники возвращения к прежнему порядку. (Подробнее на стр. 2, 4)

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

www.szmetal.ru

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**АСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

**МНЭ**

**ООО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»**

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-093-10 от 01.12.2010

**Виды деятельности:** экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

**О компании:** 2,5 года реальной работы на рынке

Более **1 400** заключений

**100%-й** результат

**НИ ОДНОГО** суда

**НИ ОДНОГО** отказа в выдаче разрешений на строительство

**36** аттестованных экспертов по всем направлениям деятельности

Наша ответственность застрахована на сумму свыше **2,5 миллиарда рублей**

197341, Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 32  
8-800-555-22-66 (звонок по России бесплатный), (812) 300-00-42  
E-mail: mnespb@mail.ru **www.mnespb.ru**

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

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:** Лидия Горбукова  
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, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Неирировский, Алена Шереметьева, 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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.  
Подписной индекс в СЗФО - 83723.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комплектах и госучреждениях, 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», «Лицо дела», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Лицо дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

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

Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (специальски - по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголово типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 124  
Подписано в печать 03.10.2014 в 17:00

 <b>СТРОИТЕЛЬ ГОДА</b> Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)	 <b>ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ</b> Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)	 <b>КАИССА</b> Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)
 <b>CREDO</b> Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)	 <b>КАИССА</b> Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)	 <b>СТРОЙМАСТЕР</b> Лучшее СМИ, освещающее саморегулирование в строительстве (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

# В Главную водопроводную станцию закачают миллиарды

**Татьяна Соколова /** Город запускает масштабный проект по реконструкции Главной водопроводной станции Петербурга, которая обеспечивает чистой водой около 1,2 млн горожан. ➔

Максимальная стоимость работ составит 14,2 млрд рублей. За эти деньги подрядчик должен будет построить новый блок очистки воды, тем самым увеличив мощность комплекса с 400 до 500 тыс. кубометров в сутки. Заказчиком работ выступает Комитет по энергетике и инженерному обеспечению.

Чистую воду с Главной водопроводной станции (ГВС) на Шпалерной ул. получают жители Центрального, Василеостровского и Петроградского районов, частично – Адмиралтейского, Приморского, Калининского, Красногвардейского и Выборгского. Всего около 1,2 млн человек. Производственная мощность станции на данный момент составляет 400 тыс. куб. м холодной питьевой воды в сутки. При этом оборудование станции уже давно требует замены.

«Ремонтные работы на сооружениях проводились регулярно, также в последние годы постоянно совершенствовались используемые технологические решения. Однако до бесконечности эксплуатировать существующие сооружения невозможно», – рассказали в Водоканале. Так, блок двухступенчатой очистки и обработки воды введен в эксплуатацию еще в 1932 году, а блоки одноступенчатой обработки воды построены в 1961 и 1973 годах.

Действительно, реконструкция Главной водопроводной станции ведется этапами еще с середины 2000-х годов, когда началось строительство новой насосной станции стоимостью 1,5 млрд рублей. Объект введен в эксплуатацию в конце августа текущего года. Подрядчиком строительства выступило ЗАО «Водоканалстрой» Владимира Агияна.

Новым проектом реконструкции станции предусмотрено строительство единого блока водоподготовки производительно-



Блок двухступенчатой очистки и обработки воды на Главной водопроводной станции был введен в эксплуатацию еще в 1932 году

стью до 500 тыс. куб. м воды. Мощность блока увеличится за счет того, что сюда будут поступать стоки с Волковской водопроводной станции, которая после запуска ГВС будет перепрофилирована в насосную станцию. То есть потребители, которые раньше получали воду от Волковской станции, будут получать ее от Главной водопроводной станции, пояснили в Водоканале. Кроме того, на ГВС планируется построить четыре резервуара чистой воды большей емкости, чем уже существующие. Согласно проекту, подготовленному ГУП «Ленгипроинжпроект», стоимость всех работ составит 14,2 млрд рублей. Итоги конкурса по выбору подрядчика на реконструкцию станции, который объявил Комитет по госзаказу, планируется подвести 30 октября. Судя по лимитам финансирования, активная фаза строительства начнется

в 2016 году и завершится в 2018 году. Всего за этот период будет выделено около 5,8 млрд рублей. С 2019 по 2020 год на реконструкцию ГВС финансирования из городского бюджета не предусмотрено вовсе. Зато в 2021 году город выделит сразу 8,3 млрд рублей.

**Мощность Главной водопроводной станции, тыс. куб. м в сутки**



Источник: Водоканал

## вопрос номера

**Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень выступает за введение лицензирования в сфере строительства, так как, по его мнению, в настоящее время система саморегулирования в РФ фактически не работает. Готовы ли вы к возвращению лицензирования?**

**Лев Каплан, директор, вице-президент «Союзпетрострой»:** – Безусловно, готовы. Когда вводили СРО, то думали, что будут бороться с коррупцией в лицензировании, но дело свелось только к выдаче допусков на отдельные виды работ и сбору колоссальных средств. Уже более 80 млрд рублей собрано в компенсационных фондах СРО в России, в том числе 12 млрд рублей в Петербурге. Я еще не встречал ни одной строительной компании, которая бы поддерживала идею саморегулирования, которая у нас превратилась в замену государственного яра на общественное. Поэтому я считаю, что к государственному лицензированию нужно вернуться с двумя

поправками: во-первых, ввести право контроля над выданными лицензиями, а во-вторых, право отзыва лицензии, если компания нарушает ее условия.

**Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект»:** – Состав документов, требующихся для того, чтобы стать членом СРО, мало чем отличается от списка документов, которые раньше предоставлялись при прохождении процедуры строительного лицензирования. Нам, участникам рынка, остается только выполнять требования закона во избежание штрафных санкций со стороны государства.

**Дмитрий Ермышев, руководитель отдела маркетинга компании KD-estate:** – Непонятно, какую цель преследует господин Мень. Если он хочет улучшить качество выполняемых работ, то нужно готовить соответствующие кадры, возрождать систему профессионального образования. Если же стоит зада-

ча уменьшить количество фирм, получивших допуск к работам, но не соответствующих требованиям строительной отрасли, то нужно усиливать контроль за деятельностью СРО. Если говорить о компенсационных выплатах СРО, о таких выплатах в массовом порядке не слышал. Кроме того, механизм осуществления выплат СРО достаточно сложен. Так что потребуются сбор и анализ всей судебной практики по данному вопросу.

**Сергей Иванов, директор по строительству СТК «Прок»:** – Совершенно уверен, что возврат к лицензированию, от которого нам удалось уйти, будет шагом назад со стороны государства. Лицензирование не разрешит те вопросы, которые ставятся правительством к СРО. Нужно доработать, довести до ума систему саморегулирования – упорядочить работу компенсационных фондов, ввести механизмы работы в случае банкротства организаций, а не рушить то, что выстраивалось с таким трудом.

**Александр Брега, генеральный директор ЗАО «Мегалит»:** – Мы не должны каждые 5-7 лет менять правила игры – рынок опять будет трясти, а мы будем терять время и деньги. Я считаю, что саморегулирование и лицензирование – это, по сути, одно и то же. Там будут те же самые проблемы, что и сейчас – непонятно кто и как будет выдавать эти лицензии; в свою очередь, саморегулирование только-только вышло на стабильную работу. Нам нужна эволюция СРО, а не революция в неизвестность.

**Борис Каптелов, коммерческий директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс»:** – Государственный инструмент регулирования, такой как лицензирование, может ограничить возможности девелоперов и, скорее всего, приведет к резкому снижению предложения на рынке, а также к олигополизации в сфере строительства. Рыночное регулирование отрасли будет более эффективным.

# Склад для овощей

**Никита Кулаков** / Компания, связанная с собственниками фирм по оптовой торговле фруктами и овощами, приобрела на торгах Фонда имущества 2,5 га в Шушарах под склад. Участок куплен по стартовой цене – 28,8 млн рублей. ➔

Фонд имущества на прошлой неделе продал на торгах право аренды на инвестиционных условиях участок площадью около 2,5 га в Шушарах. В торгах участвовали две компании. В итоге участок по стартовой цене 28,8 млн рублей купила фирма «Инбокс СПб». По данным СПАРК, компания принадлежит бизнесменам Бабаджанову и Махмудову, которые также владеют фирмами по оптовой торговле фруктами и овощами. Связаться с ними не удалось.

Земля предназначена под склады и офисы. По генплану там можно построить комплекс площадью 4 тыс. кв. м. Строительство должно начаться в течение 11 месяцев после заключения договора и завершиться за 28 месяцев.

«Цена адекватна рынку. По градплану здесь можно построить небольшой складской центр, например временного хранения. Сейчас в Петербурге недостаток именно подобных складов», – считает Алексей Попов, директор УК Prior Development (управляет мебельным центром Mebelwood). «В целом запрашиваемые цены в этом районе на землю с таким назначением на первой линии находятся в районе 50-75 USD, на второй-третьей – 30-50 USD (в зависимости от инженерной подготовки)», – говорит заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова.

## Маленький участок

Руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg Михаил Тюнин говорит, что обычно на таком участке можно построить до 13 тыс. кв. м, то есть в три раза больше, чем по расчетам Фонда имущества. «Непонятно, почему согласовали такую небольшую площадь застройки. Соответственно, цена выглядит низкой – как на сельхозучасток, предназначенный

высится 5 млн USD», – подсчитала руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA Вера Бойкова. Но, по ее словам, инвестору предстоит решить, что делать с большей частью земли, на которой невозможно строительство складских корпусов. «Один из вариантов – организация зоны парковки для грузового транспорта. Комбинирование функций позволит сделать приобретение данного земельного участка привлекательным для инвестора», – говорит эксперт.

## Строительство должно начаться в течение 11 месяцев после заключения договора и завершиться за 28 месяцев

для перевода в другое использование», – говорит он. В этом месте, по его словам, возможно только индустриальное или складское строительство, поскольку речь о промзоне в глубине квартала. «Это и надо строить. Наиболее вероятный вариант использования – это склад, возможно, склад-холодильник. Причем последнее более предпочтительно, поскольку спрос на такие объекты выше», – заключил Михаил Тюнин.

«Сегодня стоимость строительства качественного складского комплекса составляет от 800 до 1300 USD за 1 кв. м. Так что общие инвестиции в проект могут пре-

## Дефицит складов

Совокупный объем арендопригодных складских площадей в Петербурге, по данным Astera, с начала года вырос на 3% и составляет 1,6 млн кв. м. При этом растет количество качественных складов, которые компании строят для собственных нужд. «Только за первое полугодие 2014 года суммарный спрос на склады, построенные под требования конкретного заказчика, в Петербурге составил около 200 тыс. кв. м», – говорит старший консультант департамента складской и промышленной недвижимости компании

## справка

➔ В первом полугодии 2014 года несколько крупных ретейлеров анонсировали планы по строительству логистических комплексов. В их числе X5 Retail Group, которая собирается к 2017 году построить для себя два складских комплекса, и «Юлмарт» (организует четыре логистических центра). Кроме того, строить собственный распределительный центр собирается «Почта России», а «Корпорация СБР» построит склад для сети «Метрика».

Colliers International в Санкт-Петербурге Алексей Пятков. «Ряд участников рынка, особенно продуктовые ретейлеры, приходят к строительству собственных складских площадей, поскольку это позволяет им не зависеть от увеличения арендной ставки в течение срока действия договора аренды, желаний собственника склада, а также дает возможность реализовать имеющиеся активы в виде земельных участков, приобретенных ранее. В то же время некоторые компании вынужденно идут на такой шаг, так как им не подходят имеющиеся на рынке свободные складские площади», – резюмирует Вера Бойкова.


**ГЛАВСТРОЙ-СПБ**
КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ



**ПАНОРАМА 360**

Новый городской квартал рядом с историческим центром Санкт-Петербурга.

-  5 минут пешком до м. БАЛТИЙСКАЯ
-  Видны на исторический центр города
-  Детский сад
-  Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте [panorama360spb.ru](http://panorama360spb.ru)



**СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА**

Жилой район на севере Санкт-Петербурга. 5 очередей введены в эксплуатацию.

-  5 минут пешком до м. ПАРНАС
-  Социальная и торговая инфраструктура
-  Шуваловский парк
-  Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте [sevdol.ru](http://sevdol.ru)



**ЮНТОЛОВО**

Новая часть Приморского района Санкт-Петербурга.

-  Социальная и торговая инфраструктура
-  Все квартиры с отделькой
-  Малоэтажная жилищная застройка
-  Юнтоловский заказник река Юнтолово

Проектная декларация на сайте [yuntolovo-spb.ru](http://yuntolovo-spb.ru)

**Офис продаж**  
СПб, Финляндский пр., 4  
БЦ «Петровский форт», 2 эт. атриум  
Пн–Пт, 10:00–19:00

680-40-40

[glavstroi-spb.ru](http://glavstroi-spb.ru)  
реклама

➔ **Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень** выступает за введение лицензирования в сфере строительства. «Моя точка зрения – эту ситуацию нужно разворачивать в сторону лицензирования», – сказал он. По словам главы Минстроя, пока по этому поводу решений не принято, в правительстве идет обсуждение. «Еще идет дискуссия, дано время новому руководству Нацобъединения строителей постараться изменить эту ситуацию», – сказал он. Михаил Мень пояснил, что придерживается мнения, что в настоящее время система саморегулирования в РФ фактически не работает. «С одной стороны, принцип СРО мне близок как человеку, который разделяет принципы рыночной экономики... Но поработав восемь лет «на земле», я очень много в своих представлениях о моментах, связанных с управлением, поменял», – уточнил он.

➔ **Компания «ОРИОН МЕДИК» приступила к строительству** научно-производственного комплекса на участке площадью 1 га площадки «Новоорловская» особой экономической зоны в Санкт-Петербурге, сообщила пресс-служба ОЭЗ. В новом комплексе резидент планирует продолжить разработку инновационной продукции, стимулирующую импортозамещение в области медицинских изделий. Объем инвестиций в проект оценивается на уровне 480 млн рублей. Завершить строительство планируется к IV кварталу 2015 года. На территории научно-производственного комплекса площадью 7500 кв. м предусмотрены производственные, складские и офисные помещения для размещения производственных подразделений, конструкторского бюро и административного персонала.

➔ **Новым председателем Комитета по благоустройству правительства Петербурга** назначен Владимир Рублевский. Ранее он возглавлял администрацию Московского района. «Владимир Викторович – руководитель, обладающий большим опытом работы в сфере городского коммунального хозяйства», – сказал вице-губернатор Владимир Лавленцев, представляя господина Рублевского сотрудникам комитета и руководителям дорожных и садово-парковых предприятий и организаций.

➔ **В историческом центре Петербурга, на Кирочной ул.**, компания Seti City начала строительство жилого здания премиум-класса, сообщила пресс-служба компании. Строительство ведется на участке площадью 2403 кв. м, принадлежащем компании на правах аренды. Участок ограничен Кирочной ул., Деятярным пер. и безымянным проездом. Завершить работы планируется во II квартале 2016 года. Проект нового дома выполнен бюро «Интерколумниум». В его основу положен архитектурный стиль эклектика, характерный для Петербурга XIX века. В новом здании запроектированы девять этажей, два из которых мансардные. Первый этаж займут встроенные помещения общей площадью 539 кв. м, где разместятся офисы и Центр развития семьи. Проектом так же предусмотрен подземный паркинг на 52 автомобиля. В жилой части здания разместятся 69 квартир общей площадью 7375 кв. м.

# Центру добавляют элиты

**Михаил Немировский /** Российский аукционный дом до конца года выведет на торги несколько участков в историческом центре города. Будущие собственники смогут построить в Петроградском и Василеостровском районах более 90 тыс. кв. м жилья бизнес-класса или апартаментов. При повышенном интересе инвесторов к лотам на торгах эта земля может уйти за 1,5 млрд рублей, говорят эксперты. ➔

Первым на торги выйдет участок площадью 1294 кв. м по адресу: Средний пр. В. О., 2, лит. В. Торги назначены на 12 ноября. Начальная цена лота составляет 185 млн рублей. Участок находится в зоне ТД1-1 – для размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки на территории исторически сложившихся районов города с включением объектов жилой застройки. В настоящее время имеется градостроительный план участка, согласован проект планировки территории, получены технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Будущий собственник может построить здесь не менее 6 тыс. кв. м элитного жилья, административные и офисные здания, а также апартаменты. В пользу реализации в данной локации именно элитного жилого проекта говорят и хорошие видовые характеристики объекта. Одна сторона участка выходит на Средний пр., другая отрезана от набережной двухэтажным домом. В аукционном доме добавили, что высотное ограничение будущей застройки по карнизу составит 23 м, по внутренней застройке – 28 м. В итоге на участке можно будет построить здания в 8-10 этажей. «И все, что выше двух этажей, будет непосредственно смотреть на реку», – сказали в РАД.

По данным открытых источников, ранее в нескольких корпусах на данном участке располагалась ОАО «Невский стиль», основным видом деятельности которого значится пошив женской верхней одежды. Решением Арбитражного суда Петербурга и области от 9 сентября 2010 года компания была признана банкротом. А 30 марта 2012 года фабрика была ликвидирована окончательно. В РАД заявили, что ряд построек на участке не имеет охранного статуса и может пойти под нос.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», не исключает, что учитывая преимущества локации объекта, в ходе торгов цена может возрасти в два раза. При этом стоимость квадратного метра жилой недвижимости здесь, скорее всего, составит 150-200 тыс. рублей. «И квартиры, и апартаменты могут быть востребованы в данной локации, однако стоит учесть, что в случае с апартаментом сроки реализации проекта могут возрасти в связи с согласованиями, к тому же стоимость должна будет зафиксироваться на более низком по сравнению с квартирами уровне», – говорит эксперт. В свою очередь, руководитель отдела оценки Knight Frank



Стоимость участка на Среднем проспекте на торгах может вырасти вдвое

St Petersburg Светлана Шалаева полагает, что цена земли может вырасти на торгах до 230-240 млн рублей, а инвестиции в проект составят 500 млн рублей.

Стартовая цена земельного участка соответствует рыночной, по результатам торгов перспектив для существенного роста стоимости я не вижу», говорит директор департамента оценки NAI Besa в Санкт-Петербурге Александр Филиппов. По его словам, Васильевский остров является востребованным инвесторами и приоритетным для застройки, поскольку свободных участков в историческом центре осталось очень мало. Стоимость проекта, по словам господина Филиппова, может составить около 720 млн рублей.

«С точки зрения инвестора, на данном участке выгоднее реализовать проект апартаментов, нежели жилье. Поскольку возведение коммерческой недвижимости (апартаментов) не требует от девелопера решения дополнительных задач, связанных со строительством объектов социальной инфраструктуры», – уверен эксперт. С ним не согласна госпожа Шалаева: «Если есть возможность строить жилье, нет необходимости сооружать апартаменты. Апартаменты – паллиатив для случая, когда жилье строить напрямую нельзя, а коммерческие варианты строить намного хуже или вообще нецелесообразно».

## КСТАТИ

➔ Второй участок площадью 3 га на Пионерской ул., 53, в Петроградском районе РАД выставит на торги в декабре 2014 года. Это территория бывшей трикотажной фабрики «Красное знамя» 1920-х годов постройки, которой с 2006 года владеет бизнесмен Игорь Бурдинский. На территории фабрики планировалось создать центр современного искусства, художественные мастерские, художественные и дизайнерские студии и гостиницу. Однако инвесторов для проекта предприниматель так и не нашел – бизнес отпугнул охранный статус объекта. А в 2010 году господин Бурдинский столкнулся с финансовыми трудностями – индивидуальному предпринимателю был подан иск о банкротстве на сумму в 2,5 млрд рублей, и бизнесмен был вынужден распродавать активы. На пятне можно построить 85 тыс. кв. м жилья. Участки продаются вместе с расположенными на них зданиями, общая площадь эксплуатируемых помещений в которых составляет более 38 тыс. кв. м. «По моим оценкам, стоимость участка подобной локации и площади в Петербурге может достигать 1,2 млрд рублей», – отмечает президент NAI Besa Александр Шарапов. – Здесь можно построить жилой квартал, обеспеченный всеми объектами социальной инфраструктуры, или многофункциональный комплекс общественно-деловой застройки с комплексом апартаментов».

## МНЕНИЕ



**Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор бизнес-центра Eightedges:**

➔ – Мы считаем, что стоимость данного участка изначально завышена, так как составляет порядка 30 833 рублей на 1 кв. м улучшений, при условии что на участке можно построить 6000 кв. м жилья. Недавно на торгах участок на наб. Робеспьера, где уже осуществлен демонтаж и есть возможность строить квартиры с видом на Неву, был продан по цене в два раза ниже. Участок на Васильевском острове имеет определенные сложности – он находится в зоне социально неоднородной застройки, а также требует осуществления демонтажа в исторической зоне. У будущих владельцев квартир/апартаментов будет ограниченный вид на Неву. Стоимость проекта может составить более 10 млн USD.

# Цементу перевели стрелки

**Никита Кулаков** / В Петербурге уже месяц парализована работа крупнейшего цементного элеватора в регионе – «ЦемЦентр «Обводный» на территории завода «Красный треугольник». Причиной остановки стал конфликт компании с собственником небольшого отрезка железнодорожных путей, ведущих к элеватору. Он пытается в два раза повысить тариф на обслуживание «ЦемЦентра». В ситуации разбирается антимонопольное ведомство. ➔

К элеватору «ЦемЦентра» ведет отрезок путей протяженностью 2 км, который находится в собственности ОАО «Северо-Западный «Промжелдортранс» (ПЖДТ, на 100% принадлежит Росимуществу). ПЖДТ контролирует провоз грузов по этому участку, а также подает и убирает вагоны для трансфера, самостоятельно устанавливая тариф на эту услугу. Летом генеральный директор «ЦемЦентра» Дмитрий Эпштейн указал руководству ПЖДТ на то, что их положение на участке дороги монопольное, и тариф необходимо утвердить в Тарифном комитете Петербурга. В ответ ПЖДТ уведомил «ЦемЦентр» о расторжении договора и прекращении подачи-уборки вагонов для него на своем участке. «В новой редакции договора, которую нам дали, тариф увеличен в два раза», – говорит Дмитрий Эпштейн. Генеральный директор ПЖДТ Роман Шевченко объяснил свое решение тем, что его компания на этом участке получила в 2013 году убытки в размере 1,5 млн рублей. «Мы не можем дотировать чужой бизнес. Контрагент хочет работать по ценам 2009 года. Но это неправильно. Если наши тарифы его не устраивают – может работать с другими организациями на нашей инфраструктуре», – заявил он. На это Дмитрий Эпштейн возражает, что тариф для его компании утвержден в 2013 году. «Мы начали переговоры с ОЖД по поводу оказания нам



13% составляет доля «ЦемЦентра» в перевалке цемента на Северо-Западе

услуги по подаче-уборке вагонов. Но для проезда по участку ПЖДТ нужно их письменное разрешение. А нам его не дают», – сетует он. В ПЖДТ эти претензии опровергают. В споре будет разбираться суд. Емкость рынка цемента в Петербурге и Ленобласти в 2013 году, по данным компании «Решение», составила 4,5 млн тонн.

Из них 1,3 млн тонн прошло через пункты перевалки. На долю «ЦемЦентра» пришлось 14% от этого объема (оборот компании составил 1,5 млрд рублей). А в первом полугодии 2014 года компания увеличила свою долю до 20%, хотя совокупный объем перевалки в регионе по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сни-

зился на 14% до 503 тыс. тонн. «В этом году мы рассчитывали на удвоение показателей, поскольку с рынка ушел наш главный конкурент – «Центральный элеватор» на Октябрьской наб. (участок, где он находится, купила Группа ЛСР и сейчас готовит его под redevelopment. – прим. ред.). Но теперь речь идет не о росте, а о спасении бизнеса и команды из 40 человек», – говорит Дмитрий Эпштейн. Убытки «ЦемЦентра» от простоя уже исчисляются десятками миллионов рублей.

Компании, которые работали с «ЦемЦентром», очень озабочены возникшим конфликтом и экстренно ищут других партнеров. «Ищем обходные пути, поскольку возможны срывы поставок. Ведем переговоры с другими элеваторами. Хотя там другое качество продукции», – говорит заместитель директора производителя газобетона «ЕвроАэробетон» Сергей Дибинов. К решению ситуации подключился председатель ЗакСа Вячеслав Макаров. «Многие направлены обращения в Федеральную антимонопольную службу, управление Росимуществу, прокурору города и руководству ОЖД с просьбой принять все необходимые меры и разрешить ситуацию в максимально короткие сроки», – заявил он. Руководитель УФАС по Петербургу и Ленобласти Вадим Владимиров подтвердил, что о данном конфликте знает и будет в нем разбираться.

**БЭСКИТ®**

21 год  
экспертной деятельности

**Мониторинг**  
состояния зданий и сооружений  
при строительстве (реконструкции)

**Обследование**  
строительных конструкций  
и фундаментов

Геотехническое  
**обоснование**  
строительства

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

Служба является ИСО-П012:2008:05 от 10.08.2010. Анализ ИСО-П012:2008:05 можно скачать на сайте www.beskit-spb.ru

**Частное образовательное учреждение  
дополнительного профессионального образования**

**«Базовый Учебный Центр «ЭКСПЕРТ»**

при участии и поддержке Торгово-промышленной палаты Республики Крым, НП «НОЭК», ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства», ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»

**приглашает на выездной семинар в г. Симферополь  
с 27 октября по 29 октября 2014 года**

**«ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И НОРМАТИВНОЕ  
РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Приглашаются руководители и специалисты экспертных, проектных и изыскательских организаций, строительных компаний, застройщики, технические заказчики, а также все заинтересованные лица.

Всю дополнительную информацию можно получить на нашем сайте: [www.tcexpert.ru](http://www.tcexpert.ru) или по телефонам: **8 (921) 415-46-64, 8 (981) 125-24-77**

РЕКЛАМА

**ГК «ЦДС»  
ПРИБРЕТАЕТ:**

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

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет**

**+7 (921) 946-10-47**      [razvitie@cds.spb.ru](mailto:razvitie@cds.spb.ru)

РЕКЛАМА

# Смольный предупредил застройщиков

**Никита Кулаков** / Смольный сделал последнее предупреждение застройщикам ГК «Город», СК «Импульс» и «ПСМ-Классик». Их долгострои могут передать другим инвесторам. ➔

Как сообщил заместитель председателя Строительного комитета Андрей Исаев, речь идет о шести жилых комплексах, которые девелоперы строят на арендованной у города земле. В совокупности в этих домах смогут жить 3 тыс. человек.

«Для проектов компании «ПСМ-Классик» город ищет инвестора, который достроит ее дома по переуступке», – сообщил Андрей Исаев. Напомним, что «ПСМ-Классик» в 2011 году на торгах приобрела недостроен обанкротившейся «Чесмы-инвест» (рядом с домом № 111 по Гражданскому пр. и у дома на Будапештской ул., 6 – прим. ред.). Компания должна была снести недострой и возвести на их месте новые дома, обеспечив жильем 283 дольщика. Но до сих пор так и не согласовала проекты.

Похожая судьба ждет и проект компании «Импульс» – ЖК «Кристалл Полюстрово» на ул. Маршала Тухачевского, 23. Этот комплекс СК «Импульс» строит с 2004 года. Недавно проект достройки дома получил положительное заключение экспертизы. «Но проект, скорее всего, будет достраивать ЖСК. Сейчас формируем реестр дольщиков. Пока желание вступить в ЖСК высказали 100 человек из 210. Для того чтобы объект отдали на достройку кооперативу, туда должно вступить не менее

80% жильцов. Если нужного количества людей не наберется, объект отдадут на достройку другому инвестору», – сообщил Андрей Исаев. Получить комментарии в упомянутых компаниях не удалось.

**Речь идет о шести жилых комплексах, которые девелоперы строят на арендованной у города земле. В совокупности в этих домах смогут жить 3 тыс. человек**

## Вопросы к «Городу»

Есть у Смольного вопросы и к группе «Город», которая строит в Петербурге три жилых комплекса, два из которых – «Ленинский парк» (на пересечении Ленинского пр. и пр. Героев на 2,6 тыс. квартир) и «Прибалтийский» (на пересечении ул. Маршала Казакова и пр. Героев, более 1 тыс. квартир) – признаны проблемными. На их достройку нужно 2 млрд рублей. В этих проектах продано около 1,8 тыс. квартир. Просрочка по выполнению обязательств застройщика перед дольщиками составляет почти год. После того как минувшим летом в ситуацию вмешался

вице-губернатор Марат Оганесян, инвестор пообещал ускорить темпы строительства и доказать свою финансовую и деловую состоятельность. «Но слова у «Города» расходятся с делом. Графики работ сорваны,

долженности перед контрагентами не закрыты», – заявил Андрей Исаев. По его словам, в комитет поступили только договоры с подрядными организациями на определенные виды работ, и информация о начале платежей в адрес энергоснабжающих компаний. В частности, ГУП «ТЭК» подтвердило информацию о поступлении первого графика за подключение объекта на Ленинском пр. к тепловым сетям.

Девелоперу дали последний шанс. «Он должен в октябре предъявить в комитет другие платежные поручения, а также актуализировать график работ», – заявил чиновник. В противном случае власти пригрозили обратиться в суд, забрать

у компании участки и передать их другим застройщикам или на торги. Хотя сделать это, по словам участников рынка, будет трудно – на это потребуется несколько лет.

## Новые подрядчики

В пресс-службе ГК «Город» заявили, что для ускорения работы на объектах уже меняют генподрядчиков. «Конкурс на генподряд в проекте «Прибалтийский» на минувшей неделе выиграло ООО «Петербургская строительная компания» (ПСК). В ближайшее время произойдет замена и генподрядчика на строительстве ЖК «Ленинский парк», сообщили в компании. Монолитными работами в проекте «Ленинский парк» до последнего времени занималась компания «КВС». «Но она ушла в июле, и доделывало работу ЗАО «Проммоналит». Конкурс на генподряд готовится. Его результаты будут известны в ближайшее время», – отметили в пресс-службе «Города». Там также сообщили, что дольщики первой и второй очередей «Ленинского парка» получат ключи одновременно. «По всем остальным объектам у компании хватает времени, чтобы выполнить взятые на себя обязательства», – заверил генеральный директор «Города» Александр Иванов.

**Количество проблемных объектов в Петербурге**



Источник: Комитет по строительству

**11 ОКТЯБРЯ 2014 ГОДА ЗАО «ЛИМБ» ИСПОЛНЯЕТСЯ 24 ГОДА**

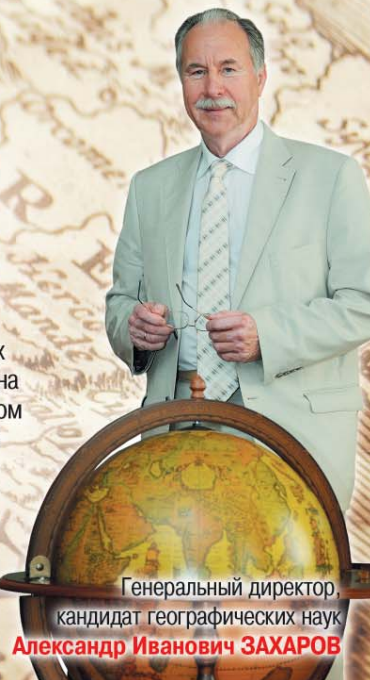
**ОПЫТ • КВАЛИФИКАЦИЯ • КОМПЕТЕНЦИЯ**

**Дорогие друзья,  
коллеги, партнеры!**

**Вот уже 24 года ЗАО «Лимб» стабильно, целенаправленно и уверенно шагает в ногу со временем, занимая лидирующие позиции на рынке и успешно реализовывая свои идеи и планы.**

За эти годы компания успела завоевать преданность своих сотрудников, любовь клиентов и уважение деловых партнеров. Это время, когда появляется уверенность в делах и в решениях, накоплен положительный опыт и сформирована надежная, испытанная команда. И теперь пора окинуть взором пройденное: порадоваться успехам и поставить перед собой новые цели.

Поздравляю весь коллектив, наших партнеров, друзей и желаю и дальше идти вперед, достигая новых вершин. Пусть каждый день будет наполнен радостью побед и чувством гордости за себя и наше общее дело. Благополучия вам, успехов, счастья и крепкого здоровья!



Генеральный директор,  
кандидат географических наук  
**Александр Иванович ЗАХАРОВ**



Санкт-Петербург, В.О., 5-я линия, 42  
Тел. (812) 331-75-18, факс (812) 325-65-78  
[www.limbspb.ru](http://www.limbspb.ru)

Система менеджмента качества ЗАО «ЛИМБ» сертифицирована и признана соответствующей ИСО 9001:2008  
СТО ГазПром 9001-2006  
Свидетельства о допусках: ИИ-071-238 от 25.12.2010, ИП-103-337

# Европейские стандартизаторы заинтересовались российским опытом оценки деловой репутации

В Росстандарте состоялся международный семинар «Основы российской системы стандартизации и реализация соглашения о сотрудничестве между Росстандартом и CEN/CENELEC». В рамках семинара прошла презентация утвержденного в 2014 году Росстандартом национального стандарта ГОСТ Р 56002-2014 «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций», инициатором разработки которого выступила саморегулируемая организация строителей «Строительный ресурс». ➔



Международный семинар был организован в рамках соглашения о сотрудничестве между национальным органом по сертификации России и CEN/CENELEC – объединением европейских организаций по стандартизации добровольного типа. На площадке Росстандарта был проведен обучающий семинар по правилам участия российских экспертов в технических комитетах CEN/CENELEC. В своем докладе заместитель руководителя Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии Александр Зажигалкин обратил внимание участников семинара на результаты международного сотрудничества в области стандартизации:

«3,8% стандартов, составляющих национальный фонд, основаны на стандартах EN. В национальном фонде России 1126 стандартов. В сфере строительства в России гармонизировано 37 стандартов», – подсчитал Александр Зажигалкин.

Международный семинар собрал около 50 экспертов из различных отраслей экономики. В состав российской делегации вошли представители ТК 066, занимающиеся разработкой стандартов нового поколения. В ходе семинара состоялась презентация национального стандарта «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций». Говоря об области применения стандарта нового типа, секретарь ТК 066 Даниил Супрунчук подчеркнул, что главная миссия национального стандарта – стать своего рода мерилем конкурентоспособности товаров и услуг на отечественном рынке, что априори невозможно без образцовой репутации их производителей.

«Деловая репутация – это международный эквивалент качества. Поэтому в условиях постоянно растущей конкуренции интерес европейской организации по стандартизации к нам абсолютно понятен. Сегодня для взаимовыгодного проникновения капиталов нужны новые подходы в стандартизации. Национальный центр «Специальный ресурс» как разработчик стандарта нового поколения таким опытом располагает», – уточнил Даниил Супрунчук.



Заместитель руководителя Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии Александр Зажигалкин



Владимир Шахов, председатель ТК 066, и Даниил Супрунчук, секретарь ТК 066

Российским опытом в области оценки репутации заинтересовались члены CEN/CENELEC из ТК 279. Этот европейский технический комитет специализируется на разработке стандартов в области нематериальных активов бизнеса. «Goodwill – это слово в будущем преподнесет нам много сюрпризов, – обратился к участникам международного семинара Майкл Грехам. – И наша задача – дать результат, который будет полезен бизнесу», – завершил председатель ТК 279 CEN/CENELEC.

Как прозвучало на международной встрече, сегодня в экономике развитых стран ГОСТ выполняет роль маяка. Если в стандарт заложены прогрессивные решения, которые соответствуют ожиданиям рынка, то он становится ориентиром для всех, резюмировал по итогам международного обмена мнениями Владимир Шахов, председатель ТК 066, генеральный директор НЦ «Специальный ресурс».

«Я считаю, что руководство саморегулируемой организации строителей «Строительный ресурс» своевременно инициировало разработку стандарта «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций». Интерес европейских стандартизаторов к нашему стандарту – тому подтверждение. Наш технический комитет уже получил приглашение на участие в деятельности CEN/CENELEC, где мы уже будем представлены в качестве наблюдателей», – сказал Владимир Шахов.



2012 год	Саморегулируемая организация строителей СРО НП «Строительный ресурс» инициирует разработку методики оценки опыта и деловой репутации
2012 год	Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс» разрабатывает первую версию методики «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний»
2013 год	После экспертной оценки и пробного применения методика «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний» прошла научное рецензирование
2013 год	Приказом Федерального агентства (Росстандарт) № 344 от 04.04.2013 создан ТК 066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий»
2014 год	Приказом Федерального агентства (Росстандарт) № 366-ст от 17.04.2014 утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций»
2014 год	04.07.2014 – Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) зарегистрировало новую систему добровольной сертификации РОСС RU.1235.04ЖРПО «Оценка опыта и деловой репутации»



# В Петербурге появится еще одна «Голландия»

**Максим Еланский** / Компания «Кlover Групп» откроет в центре Петербурга апартаменты премиум-класса «Голландия». Расположатся они в реконструируемых девелопером исторических зданиях – в доме князей Шаховских и доме Проппера, напротив острова Новая Голландия. Вложения в проект составляют 1 млрд рублей. ➔

Фото: Наталья Кривоноса



Дом Проппера к лету 2015 года должен превратиться в апарт-отель

Московская холдинговая компания «Кlover Групп» завершает в Петербурге реконструкцию дома князей Шаховских и доходного дома и издательства Проппера. В мае следующего года девелопер откроет в исторических зданиях комплекс апартаментов премиум-класса. Стоимость вложений в проект самой «Кlover Групп» оценивается в 1 млрд рублей.

Отметим, что реставрируемые объекты признаны памятниками регионального значения, они располагаются по адресам: Адмиралтейский канал, 15, и Галерная ул., 40. Со своих внутренних сторон здания образуют двор с единым архитектурным решением. При этом дом князей Шаховских внешним фасадом смотрит на остров Новая Голландия.

По словам генерального директора ООО «Ростосстрах Недвижимость» (организация, входящая в «Кlover Групп») и непосредственно занимающейся данным проектом – прим. ред.) Александра Попова, хол-

динг приобрел данный участок на аукционе в 2005 году за 76 млн рублей. Исторические здания были полностью в упадке. В результате перепланировок, производимых в XX веке, были утрачены многие элементы отделки фасадов и интерьеров.

«Изначально на данной площадке мы планировали несколько другой проект. Но пришли к выводу, что уместнее всего здесь будут смотреться именно апартаменты. Выбранное нами название объекта – «Голландия» – подчеркивает особенность данного исторического места Петербурга», – отметил девелопер.

Предполагается, что комплекс «Голландия» будет состоять из трех корпусов. Их названия отражают основной путь следования Петра I в Голландию. В пятиэтажной «Гааге» (дом Шаховских) будут размещены восемь двухуровневых апартаментов премиум-класса. В шестизэтажном «Заандаме» (дом Проппера) – 12 апартаментов. В строящемся в дворовой площадке двух исторических домов семизэтажном корпусе «Амстердам» будет 82 апартаментов. Вся «Голландия» будет иметь подземную стоянку, рестораны, бутики.

Как добавляют в «РГС Недвижимость», активные продажи апартаментов начались несколько дней назад. Их стоимость соответствует запросам состоятельных людей. Более точную информацию о ценах на апартаменты представители компании рекомендуют получать непосредственно в отделе продаж.

Напомним, реконструкция дома Шаховских и дома Проппера сопровождалась серьезными сложностями из-за судебных разбирательств с городскими властями. В частности, в 2010 году Фонд имущества

Санкт-Петербурга требовал расторжения с инвестором договора из-за затянувшейся реконструкции объектов. В том же году КГИОП в судебном порядке требовал наказать «Кlover Групп» из-за двух несенных внутридворовых флигелей. В итоге девелоперу было предписано выплатить штраф в размере 500 тыс. рублей.

«К сожалению, со сменой руководства в Петербурге менялся и подход к реконструкции исторического центра. Политика городского правительства стала непредсказуемой и в определенный период сводилась к запретам, оставляя нерешенным вопрос, как инвесторам возвращать вложения. Но с новым составом КГИОП мы нашли общий язык. Все работы согласованы. Мы смогли восстановить исторический архитектурный облик объектов», – сообщил Александр Попов.

Заместитель председателя КГИОП Иван Шаховской, являющийся отдаленным потомком семейства Шаховских, побывав на прошлой неделе на объектах с общественной инспекцией отметил, что данный проект можно считать хорошим опытом в деле приспособления исторического центра к современной жизни и потребностям Петербурга.

«Деятельность комитета нацелена на запрещение любых строительных работ, а на выявление, что ценного есть в объекте и как это сохранить. Надеюсь, будущие жильцы будут ощущать связь с прошлым, задумываться, кто тут жил до них, ходил по этим лестницам», – подчеркнул чиновник.

Как считают специалисты АРИН, проект «Голландия» является достаточно показательным примером того, что рынок апартаментов в Петербурге активно развивается. В частности, в настоящее время по городу реализуется уже около 20 схожих проектов. Особенности «Голландии» в том, что под апарт-отель будут отданы здания, представляющие особую историческую ценность, с переладками и техническими доработками под требования состоятельных клиентов. Так как тип апартаментов в «Голландии» в зависимости от корпусов разный по уровню, отмечают аналитики, сложно определить точную стоимость недвижимости. Вероятнее всего, она будет выше 150 тыс. рублей за 1 кв. м. Многое в цене «квадрата» будет зависеть от уровня отделки помещений, делают выводы эксперты.

## справка

➔ Дом по Адмиралтейскому каналу, 15, был построен около 1765 года. Долгое время в нем жили несколько поколений дворянского рода Шаховских, активно участвовавших в развитии Петербурга.

Дом по Галерной ул., 40, был построен в 1877 году. В начале XX века в нем находилось издательство С.М. Проппера, выпускавшее одно из самых популярных изданий того времени – газету «Биржевые ведомости».

В Петербурге ХК «Кlover Групп» имеет бизнес-центр «Президент» на Ушаковской наб. Там же реализуется совместный проект с Setl Group – ЖК Riverside.

10 октября отмечает День рождения Илья Ильич Константинов, президент саморегулируемой организации некоммерческое партнерство «Центр объединения строителей «СФЕРА-А»



## Уважаемый Илья Ильич!

Примите искренние поздравления с Днем рождения от Ваших коллег и партнеров!

Для всего строительного сообщества Вы служите примером профессионализма и целеустремленности в достижении целей саморегулирования и реализации новых проектов. Ваша решительность, смелость, упорство снижали уважение в деловых кругах. Работать с Вами в одной команде интересно и почетно!

Желаем Вам крепкого здоровья, успехов и семейного счастья!

Коллектив и партнеры объединения саморегулируемых организаций «СФЕРА-А» и Единой Строительной Тендерной Площадки

### 6 октября

**Павел Анатольевич БЕРЕЖНОЙ**, директор по развитию ООО «Строительная компания «С.Э.Р»

**Феликс Владимирович КАРМАЗИНОВ**, генеральный директор ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

**Антон Викторович ЕВДОКИМОВ**, генеральный директор ЗАО «Группа компаний «Эталон» (Etalon Group)

### 10 октября

**Илья Ильич КОНСТАНТИНОВ**, президент саморегулируемой организации НП «Центр объединения строителей «СФЕРА-А»

### 12 октября

**Игорь Михайлович ЛЕЙТИС**, президент холдинга «Адамант»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

# Недобросовестным СРО дадут бой

**Екатерина Костина / Саморегулируемые организации Петербурга согласовали декларацию, подписание которой каждой из СРО подразумевает добровольное раскрытие информации о своей деятельности.** ➔

В частности, партнерство должно предоставить банковские выписки за последний год о состоянии счетов, на которых размещены средства компенсационного фонда СРО. Обобщенные данные будут сначала обнародованы на окружной конференции строительных СРО Петербурга, а затем переданы на рассмотрение в Национальное объединение строителей.

На прошлой неделе координатор НОСТРОЙ по Петербургу Алексей Белоусов провел совещание, на котором рассматривались вопросы противодействия недобросовестным СРО. В рамках заседания был принят текст декларации – 90% из 21 присутствующей СРО проголосовали за данный документ и согласовали его пункты.

Как объяснил Алексей Белоусов, актуальность данного совещания связана с тем, что на данный момент на обсуждении во втором чтении находится пакет поправок в Градостроительный кодекс РФ. Данные поправки предполагают, что ответственность за самоочищение системы саморегулирования будет возложена на плечи самих СРО. После принятия поправок национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей будут наделены правом исключать недобросовестные саморегулируемые организации из своих членов. «Таким образом, законодатель дает нам право принять решение о том, какая организация может нахо-

диться в наших рядах, а какую на самом деле нужно исключить. В каждом субъекте Федерации, а также городе федерального значения есть довольно четкое понимание о том, кто является недобросовестной или непорядочной СРО. Задача, которая преследовалась на этом совещании, была простой: определить критерии, которые могли бы дать представление о том, насколько правильно СРО ведет свою деятельность. Сегодня мы согласовали добровольную

из 35 зарегистрированных строительных саморегулируемых организаций несут на себе печать недобросовестности.

«Вопрос о том, сколько строительных организаций вступило в такие СРО, является наиболее острым. Их количество не поддается оценке. У них так называемые плавающие сайты – сегодня 6 тыс. членов, завтра 500 членов и т. д. Но подчеркнем, что это тысячи компаний. И многие из них были созданы для отмывания денег.

## После внесения поправок в Градостроительный кодекс ответственность за очищение системы саморегулирования будет возложена на плечи самих СРО

декларацию, вскоре организации приступят к ее подписанию. Данный факт будет свидетельствовать о том, что они готовы доказать свою дееспособность и добропорядочность в части исполнения федеральных законов и предоставить нужные для этого подтверждения документы», – прокомментировал Алексей Белоусов.

По словам координатора НОСТРОЙ по Петербургу, ситуация с так называемыми коммерческими СРО в строительстве достигла критической отметки. По его оценке, на сегодня в городе около 25%

Однако в рядах «коммерческих» СРО есть и другие компании, которые попросту решили сэкономить и именно купить допуск подешевле», – высказал свое видение Алексей Белоусов.

В соответствии с декларацией основными критериями отнесения СРО к недобросовестным являются отсутствие компенсационного фонда саморегулируемой организации в размере, соответствующем количеству членов данной саморегулируемой организации, в том числе исключенных из ее реестра, а также невыполнение

саморегулируемой организацией обязанностей по оплате членских взносов в Национальное объединение строителей. После подписания декларации саморегулируемая организация должна предоставить поквартальные выписки от банков за последний год об остатках и движении средств на депозитных счетах, где сосредоточен компенсационный фонд СРО. По правилам, размер компенсационного фонда не должен уменьшаться, только расти. Кроме этого, он должен совпадать с публично заявленным реестром членов данной СРО.

Затем данная информация будет вынесена на обсуждение на окружную конференцию строительных СРО Петербурга, а после этого передана в НОСТРОЙ.

Представители СРО подчеркивают, что процедура вступления в Национальное объединение строителей, согласно законодательству, происходит автоматически, после того как организация получает статус саморегулируемой и появляется в реестре Ростехнадзора. Парадокс заключается в том, что закон не прописывает вариант исключения СРО из НОСТРОЙ за несоответствие федерального законодательства. Несмотря на то что за пять лет существования саморегулирования в строительстве были судебные разбирательства по поводу исключения СРО из реестра со стороны регулятора – Ростехнадзора, суд не поддержал эти иски. Но со вступлением в силу поправок в Градостроительный кодекс у саморегулятора появляется возможность самостоятельно исключать из национального объединения недобросовестных членов, что автоматически, без суда, приведет к исключению СРО из реестра Ростехнадзора и к аннулированию всех выданных ею допусков.

цифра

около **25%**

из 35 строительных СРО в Петербурге являются недобросовестными

### мнение



**Алексей Пышкин, председатель совета НП «ЦРС ОНП «Главсоюз»:**

➔ – Суть поддержанной нами декларации заключается в публичном раскрытии информации друг для друга. Мы делаем первый шаг, который должен объединить нас, вселить в нас доверие друг к другу. Что касается недобросовестных саморегулируемых организаций, то в данном случае основная практическая цель этой декларации состоит в том, чтобы определить, кто за то, чтобы раскрывать информацию, а кто против этого. Возможно, не все организации, тем более недобропорядочные, захотят это делать. Тем более если у них есть проблемы, связанные с размерами компенсационного фонда.



**Татьяна Алексева, президент СРО НП «Строительный альянс Северо-Запада»:**

➔ – Мне бы очень хотелось, чтобы эта декларация дошла не только до «коммерческих» СРО, которых наше общество само же и произвело на свет, а до строительных компаний. И именно руководители строительных организаций должны сделать вывод о том, что допуск – это не просто бумажка, которую они купили. Они должны знать последствия, которые будут при получении этого документа. «Коммерческие» СРО образовались, потому что многие строительные компании в первую очередь обращали внимание не на качество, а на стоимость. Это и пугает. Мы не берем на себя функцию правоохранительных органов, а хотим внутри сообщества провести четкую границу.



**Сергей Алпатов, генеральный директор СРО НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов»:**

➔ – Я считаю, что декларация – это маленький шаг, который мы должны сделать, чтобы очистить наши ряды. А по большому счету для этого надо рассматривать комплекс мероприятий. В данном случае мы как профессиональная СРО подземщиков говорим о том, что мы сейчас боремся не только с «коммерческими» СРО, но и с теми компаниями, которые туда входят. Они депингуют на рынке, у них нет соответствующих специалистов, которые не используют современные технологии, не покупают современное оборудование и поэтому они могут давать на тех тендерах, которые проводятся, заниженные цены. В итоге объекты, на которых работают такие компании, не могут быть построены в указанные сроки, с высоким качеством и не могут соответствовать лучшим мировым образцам.

Более того, я считаю, что к СРО, которые будут выдавать допуски на особо опасные объекты, должны быть сформулированы дополнительные требования со стороны государства. Сейчас все СРО, к сожалению, равны в правах. До тех пор бороться с «коммерческими» СРО почти нереально.



**Кирилл Иванов, директор НП «РОССО-ДОРМОСТ»:**

➔ – Наша СРО неоднократно предоставляла информацию о компенсационном фонде как прокуратуре, так и Ростехнадзору. Коллегам мы также готовы ее показать. Хочу отметить, что саморегулируемые организации, в первую очередь, представляют собой сообщество занятых одним делом людей. Поэтому мы сами для себя должны определить, с кем мы можем развивать саморегулирование, а кто вредит этому процессу. Соответственно, мы хотим обозначить стороны, чтобы, разобравшись внутри сообщества, представить на внешнюю аудиторию наше видение того, что мы из себя представляем на самом деле.



**Александр Гримтлин, директор НП строителей «Инженерные системы – монтаж»:**

➔ – Когда создавалась система саморегулирования, то функции проверки и контроля были возложены на Ростехнадзор, который объективно с этими функциями не справился. А саморегулируемое сообщество, которое в принципе заинтересовано в собственном очищении, было от контрольных, проверочных функций отстранено. То есть мы фактически никак не могли повлиять на принятие решения Ростехнадзором, который к тому же их не принимал. Сейчас корректировки в законодательство направлены на изменение этого состояния. Сообщество возьмет на себя функции проверки и контроля, то есть самоочищения.

# Промышленная доля Петербурга

Татьяна Крамарева / Петербургу необходимо сохранить промышленные зоны, однако бояться сокращения площади промышленных территорий не следует. Такие идеи прозвучали на заседании круглого стола «Зоны редевелопмента в новом Генплане: градостроительный смысл и его юридическое оформление».

Дискуссия была организована в рамках форума «Будущий Петербург» с целью выработать предложения, которые могли бы детализировать техническое задание по созданию нового генерального плана Санкт-Петербурга.

Еще несколько лет назад в городе четко прослеживалась тенденция к стабилизации, если не сказать сокращению доли промышленных земель за счет вывода предприятий из центра. К середине 2000-х годов стала очевидной нехватка в городе производственных площадей. В результате в Генплане, принятом в 2008 году, было предложено резко увеличение доли производственных территорий в структуре города – до 25% к 2025 году. Однако, уточняют эксперты, в крупных городах мира доля территорий производственного назначения и инженерно-транспортной инфраструктуры очень разнится. Для Рима этот показатель равен 6%, для Мадрида – 10%, для Амстердама – 13%. «Меньшая доля промышленных территорий в других городах не означает отказа от промышленности. Просто эффективность использования территории на несколько порядков выше, чем в Санкт-Петербурге», – считает Владимир Аврутин, заместитель генерального директора Института территориального развития по градостроительной деятельности. «Зачастую проще на новом месте построить хорошее предприятие с высокой степенью эффективности, а старое место, расположенное на дорогой



Максим Мейксин, председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, напоминает, что в промышленной сфере заняты около 350 тыс. петербуржцев, еще почти 300 тыс. человек обеспечивают деятельность промышленных предприятий

территории, отдать под другое использование», – констатирует он.

В то же время, по его мнению, преобразованию промышленных зон препятствуют такие факторы, как наличие множества собственников земель (и необходимость синхронизации их планов), дефекты землепользования, наличие санитарно-защитных зон предприятий, продолжающих свою деятельность, и др.

«Серый пояс» Петербурга необходимо «перекрасить в разноцветный, сформировав линию общественно-деловой, рекреационной, жилой застройки», – говорит Виктория Васильевская, заместитель генерального директора института «Урбаника». Однако она допускает размещение в пределах нового пояса промышленных зон с точки зрения их редевелопмента и наиболее эффективного использования земли.

Максим Мейксин, председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, напоминает, что за последние 25 лет под эгидой вывода из города было уничтожено более 300 крупных и около 500 мелких и средних предприятий. Он убежден: продать промышленную площадку с тем, чтобы окупить расходы на переезд, можно только под жилищную застройку. Но при этом новая площадка за бюджетные средства должна быть обеспечена инженерной инфраструктурой. А запас инженерных мощностей прежнего участка чаще всего остается невостребованным.

Кроме того, Максим Мейксин напоминает о необходимости обеспечения транспортных маятниковых потоков населения в случае вывода предприятий. «В промышленной сфере заняты около 350 тыс. петербуржцев, еще почти 300 тыс. человек обеспечивают деятельность промышленных предприятий», – заявляет господин Мейксин.

Со своей стороны, Вячеслав Семененко, управляющий партнер КБ ВиПС, бывший председатель Комитета по строительству Смольного, задается вопросом о новых функциях промышленных территорий. «Бизнес-центры в нашем городе имеют очень низкий коэффициент заполняемости. Жилье в бывших промышленных зонах строить нельзя из-за несоответствия нормативным требованиям. Сейчас мы разрываем места проживания и места работы», – убежден он.

## ГК «ЦДС» объявила о старте нового, восьмого сезона конкурса «Звезда удачи»



30 сентября в концертном зале «Коллизей» состоялась пресс-конференция, посвященная запуску восьмого сезона всероссийского творческого конкурса для детей и юношества «Звезда удачи». Открывали ее победители прошлого сезона – музыкальный коллектив «Барабанная фиеста», которые продемонстрировали новый номер, разработанный по этому случаю. Далее организаторы конкурса и члены жюри поделились подробностями и новинками восьмого сезона.

От сезона к сезону на конкурс поступает все больше работ, что показывает масштаб творческого детского конкурса. Прошлый сезон стал рекордным. Было принято 20 тыс. работ из 300 городов России. Участие приняли почти 35 тыс. человек и 2500 творческих коллективов, а сайт конкурса был просмотрен 3 млн раз. Оргкомитет уверен, что это не предел. Новый, восьмой сезон готовит 25 номинаций. Оценить работы ребят будет, как всегда, звездное жюри. Всех победителей ждут фантастические призы.



Осенний сезон «Звезды удачи» будет международным. О своем желании участвовать в творческих конкурсах заявили школьники из Китая, пообещав в ответ пригласить ребят из России к себе в гости на Желтое море. С октября 2014 года еженедельно по воскресеньям в эфир телеканала «Санкт-Петербург» будет выходить передача, которая будет рассказывать зрителям о жизни и творчестве участников конкурса «Звезда удачи». Также нововведения коснулись и правил конкурса. Пять номинаций стали специальными: «Наука победит», «Группа поддержки», «Звездный питомец», «Пешеход, на переход!», «Творческий союз учеников и педагогов». В каждой спецноминации жюри определяет двух финалистов в каждой возрастной группе. Один победитель выбирается из десятки лидеров по голосованию на сайте, второй – на усмотрение членов жюри. Таким образом, во всех спецноминациях будет по шесть победителей, а не по девять (как во всех остальных). Это значит, что борьба будет напряженной. Члены жюри на пресс-конференции отметили, что главное для участия в конкур-

се – это искренность и желание детей проявить свои таланты и способности. Всероссийский творческий конкурс для детей и юношества «Звезда удачи» существует с 2011 года и проходит два раза в год по инициативе группы строительных компаний «ЦДС». Участие в нем могут принять дети школьного возраста (от 6 до 17 лет). Восьмой сезон конкурса стартует 1 октября. Прием заявок на конкурс продлится до 29 ноября. Стать участником конкурса легко! Все творческие работы в виде текстов, видео- или аудиозаписей и фоторабот



можно присылать на сайт [www.zvezdaudachi.com](http://www.zvezdaudachi.com). Пригласить съемочную группу к себе в школу или прийти на кастинг лично. Традиционные кастинги начинаются с 3 октября и будут проводиться каждую пятницу с 16.00 до 19.00 в театре-фестивале «Балтийский дом», и с 4 октября каждую субботу с 13 до 17 часов в концертном зале «Коллизей». Предварительная запись по телефону +7 (911) 925-20-13. Конкурс стал регулярным и широко известным культурным событием, которого с нетерпением ждут тысячи талантливых ребят!

# Лидеры качества

**Татьяна Крамарева** / Инфекционная больница на Пискаревском пр., второй выход станции метро «Спортивная», первая очередь микрорайона Mistola Hills, жилой квартал «NEWПитер» и жилой комплекс «КИМа,1», а также асфальтобетонные смеси ЗАО «Беатон» и вентиляционные блоки ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» удостоены Гран-при конкурса «Лидер строительного качества – 2014».

В четвертый раз на конкурсе, оператором которого выступает ЗАО «Петербургский строительный центр», участники были распределены по двум категориям, в рамках которых рассматривалось несколько номинаций. В первой группе оценивались строительные изделия и материалы, во второй – объекты и проекты. Как сообщили в оргкомитете конкурса, всего было представлено 13 видов продукции, 26 объектов и четыре проекта строительства. А наиболее массовой стала номинация «Лучший объект жилищного строительства», Гран-при в которой получили сразу две конкурсные работы – жилой квартал «NEWПитер» объединения «Строительный трест» и жилой комплекс «КИМа, 1» ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». Не случайно, приветствуя коллег и соперников, Валерий Кочнев, директор департамента генерального подряда ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», подчеркнул объем работы жюри, которое «отбирало объекты из большого количества достойных». «Потому мы еще более ответственны за то, чтобы наши награды были оправданы высоким качеством строительства», – добавил он.

Качество представленного на конкурс продукта либо объекта было традиционно основным критерием оценки для жюри под председательством Александра Орта, председателя Комитета по качеству и безопасно-



На конкурсе было представлено 13 видов продукции, 26 объектов и четыре проекта строительства

сти строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО при полпредстве Президента РФ в СЗФО. Стоит отметить, что мнение комиссии формулировалось после досконального изучения объектов и проектов, а также строительных изделий и материалов, что называется, вживую.

Конкурс «Лидер строительного качества», проходящий при поддержке правительства Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургского центра экспертно-технического сопровождения, профсоюза строителей Санкт-Петербурга и Ленобласти и ряда других структур, собирает и представителей соседних субъектов СЗФО. «Я попро-

сил бы вас активизировать работу у себя дома, чтобы в следующем году и ваши представители получали призы и способствовали повышению качества работ в строительной отрасли ваших регионов», – обратился к ним Александр Орт.

В свою очередь, Георгий Пара, председатель профсоюза строителей Санкт-Петербурга и Ленобласти, призвал к большей активности саморегулируемые организации, в которых состоят конкурсанты. По его мнению, это способствовало бы и повышению интереса к мероприятию, и появлению новых призов для победителей. На сей раз скульптуры, символически воплощающие идею качества в строительстве, изготовили мастера ЗАО «РСК» – Российской стекольной компании.

Отличительная черта «Лидера строительного качества» – диверсификация объектов не только в зависимости от того, жилищное это строительство либо производственное, но и по назначению общественных зданий, и по государственной значимости объектов. В частности, Гран-при конкурса получила инфекционная больница на Пискаревском пр. как «Лучший объект социального назначения». Причем комиссия оценила качество и строительства, и проектирования. «Есть объекты, которые ярко показывают себя, которые строить приятно. Мы старались», – сказал, принимая награду, Сергей Зайцев, заместитель генерального директора по строительству компании «БалтИнвестСтрой» (входит в холдинг «РосСтройИнвест»).

Отметим, что вне зависимости от степени диплома все награжденные конкурсанты получили право применять знак и звание «Лидер строительного качества» в рекламе, информационных материалах о представленных на конкурс строительных объектах и строительной продукции.

Газета «Строительный Еженедельник» – генеральный информационный партнер.

## Качество превыше всего

«Группа ЛСР», участвуя в конкурсе «Лидер строительного качества», традиционно получает высокую оценку жюри. Нынешний год не стал исключением. Дипломов первой степени удостоены портландцемент, выпускаемый ООО «ЛСР. Цемент – Северо-Запад», и ЖК «Калина-парк 2», строительство которого ведет ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». А вентиляционные блоки – продукция ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» – получили гран-при как лучшее инженерное решение.

О своих впечатлениях от конкурса рассказал Ильдар Кутыев, заместитель коммерческого директора ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад».

– Почему ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» приняло решение о выпуске вентиляционных блоков, которые были представлены в рамках «Лидера строительного качества»?

– Вентиляционные блоки являются одним из ключевых элементов инженерных систем жилых зданий. От того, какие применяются изделия и насколько точно они соответствуют проектным требованиям, напрямую зависит качество жизни будущих жильцов и уровень комфорта создаваемой строителями жилой среды.

– Как долго разрабатывалось это инженерное решение, какие задачи стояли перед разработчиками?

– За основу были взяты традиционно изготавливаемые

предприятием вентиляционные блоки, характеристики которых хорошо знакомы инженером – проектировщиком жилых зданий. Изменилась лишь технология их производства. За счет использования современного высокотехнологичного импортного оборудования мы рассчитываем, во-первых, на стабильность характеристик выпускаемых изделий и, во-вторых, на соответствующее качество предлагаемой рынку продукции.

– Насколько неожиданной стала для вас победа продукции ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад»?

– Учитывая уровень других конкурсантов, эта победа была особенно приятна. Конечно, подавая заявку на участие в конкурсе, мы рассчитывали на призовое место, но высокая оценка со стороны экспертов, позволившая нам завоевать Гран-при, оказалась приятным сюрпризом.

– Какие из других представленных в рамках «Лидера строительного качества» строительных материалов, строительных изделий, на ваш взгляд, предлагают потребителю действительно непревзойденное качество?

– Мы убеждены, что все участники конкурса достойны награды. Повторю: уровень конкурсантов очень высок. Со своей стороны, хотелось бы отметить заслуженную победу ООО «ЛСР. Цемент – Северо-Запад». Дело даже не в том, что это предприятие, как и мы, входит в «Группу ЛСР». Судить о качестве продукции этой бизнес-единицы нам позволяет собственный опыт. Мы используем цемент, выпускаемый на заводе в Сланцах, при производстве нашей продукции – железобетонных изделий. А это значит, что и в нашей победе есть частичка труда цементников, производящих материал достойного качества.



Вентиляционные блоки ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» получили Гран-при конкурса «Лидер строительного качества – 2014» как лучшее инженерное решение

### О компании

ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» (до 2013 года ОАО «Производственное объединение «Баррикада») специализируется на изготовлении сборных железобетонных изделий различного назначения. Предприятие основано в 1907 году. Продукция под маркой «Баррикада» известна на строительном рынке Санкт-Петербурга и Ленобласти с 1922 года. С 2002 года предприятие входит в состав «Группы ЛСР».

В настоящее время объединение располагает тремя производственными площадками. Номенклатура изделий превышает 5 тыс. наименований. Продукция ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» используется при возведении жилых и промышленных зданий, коммерческих объектов, при строительстве и ремонте дорог, обустройстве инженерных сетей и сооружений. Предприятие ежегодно становится лауреатом престижных профессиональных конкурсов, таких как Всероссийский кон-

курс на лучшую строительную организацию, предприятие промышленности строительных материалов и строительной индустрии, «Строитель года». В конкурсе «Лидер строительного качества» ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» участвует с первого года его проведения. В 2011 году получен диплом 2-й степени (плиты ПАГ-14). В 2012 и 2013 годах продукция предприятия удостоена Гран-при конкурса (многочисленные предельно напряженные плиты толщиной 500 мм, вентиляционные блоки).

интервью

## Денис Янев: «Капремонт должен быть энергоэффективным»

Лидия Горбуркова / Денис Янев, директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Центр энергосбережения», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о том, как совместить мероприятия по энергосбережению и капитальный ремонт многоквартирных домов, а также сообщил о перспективах энергосервисных контрактов в городе. ➔

– Петербург претендует на получение субсидии в 500 млн рублей из федерального бюджета на софинансирование региональных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Есть понимание, куда пойдут эти деньги?

– Заявка будет подаваться в марте 2015 года. Если ее одобряют, то нам бы хотелось направить эти средства на оборудование бюджетных учреждений узлами автоматического регулирования теплопотребления в зависимости от погодных условий. И на энергоэффективный капитальный ремонт.

– Получается, что будут совмещаться две программы в одной – капремонт и программа по энергоэффективности?

– Правовая база для капремонта – это Жилищный кодекс РФ, но в нем энергосберегающие мероприятия при капремонте необязательны. Обязательность этих мероприятий определяется отдельным законом субъекта. Вице-губернатор Петербурга Владимир Лавленцев считает, что капитальный ремонт должен быть энергоэффективным. По его поручению мы подготовили и внесли на рассмотрение ЗакСа Петербурга пакет изменений в закон о капитальном ремонте. Мы включили в него ряд простых, недорогих мероприятий по энергоэффективности, например установку автоматического погодного регулирования, замену ртутных светильников в местах общего пользования на светодиоды, утепление окон и т. д.

Более того, у нас есть методика подбора домов в адресную программу капремонта каждого года. Как правило, берутся технико-экономические паспорта, определяется показатель износа инженерных систем, и по годам формируются списки домов на капремонт. Теперь планируется ввести обязательный энергоаудит, то есть лет через 5-6 лет каждый дом в Петербурге будет иметь обязательный энергопаспорт. В идеале класс энергоэффективности дома станет одним из критериев включения дома в программу капремонта.

– Как обстоит ситуация в Санкт-Петербурге с установкой узлов учета в многоквартирных жилых домах и в организациях бюджетной сферы города?

– В Петербурге более 90% многоквартирных домов оснащены узлами учета тепловой энергии. Это очень хороший показатель по сравнению с другими российскими регионами. Согласно Федеральному закону РФ № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...» после установки узла учета в течение месяца он вводится в эксплуатацию, и не позднее следующего месяца начина-



ется коммерческий учет тепловой энергии. Но мы наблюдаем очень много случаев, когда сроки ввода срываются.

По нашей статистике, в 700 зданиях Санкт-Петербурга узлы учета не установлены. Из них на 300 объектах они ставятся не будут, так как дома предназначены под снос. На 400 объектах 192 узла учета уже включены ресурсоснабжающими организациями в свои инвестиционные про-

граммы и будут установлены в октябре. По 208 узлам учета есть проблемы с документацией. Они будут установлены до конца I квартала 2015 года.

### В Санкт-Петербурге более 90% многоквартирных домов оснащены узлами учета тепловой энергии

граммы и будут установлены в октябре. По 208 узлам учета есть проблемы с документацией. Они будут установлены до конца I квартала 2015 года.

Есть другая цифра: 900 узлов учета из числа установленных не введены в коммерческий учет – они есть, но не работают. Вице-губернатор Владимир Лавленцев дал поручение все эти узлы к 15 октября ввести в работу.

Установка и введение в эксплуатацию узлов учета потребления энергоресурса – обязанность ресурсоснабжающих организаций и управляющих компаний. За неисполнение могут последовать многомиллионные штрафные санкции. По нашим оценкам, от 7,5 до 15 млн рублей штрафных санкций можно вынести ГУП «ТЭК СПб», ТГК-1 и «Петербургтеплоэнерго» за неустановку узлов учета там, где есть

такая техническая возможность. От 2,6 до 3,8 млн рублей – общая сумма претензий к жилищным сервисам с государственным участием, которые не используют готовый узел учета потребления энергоресурса для расчетов.

Подчеркну, что федеральные органы власти будут очень жестко подходить к тем собственникам многоквартирных домов, которые не озаботились установкой узлов

учета тепловой энергии. Так, с 1 января 2015 года будут вводиться повышающие коэффициенты, которые будут применяться при расчете с потребителями, живущими в домах, не оборудованных узлами учета. Коэффициенты будут увеличиваться поэтапно каждые полгода и будут равны: с 1 января 2015 года – 10%, с 1 июля 2015 года – 20%, 1 января 2016 года – 40%, с 1 июля 2016 года – 50%, а с 2017 года – 60%. Также эти нормативы касаются потребления электричества и воды на общедомовые нужды. Это не касается домов, в которых установка счетчиков технически невозможна.

Кроме этого, с ноября 2014 года увеличится ежемесячная плата по квитанциям ЖКХ. Потому что ресурсоснабжающие организации за свой счет ставят узлы учета, а жители компенсируют им

стоимость этих узлов учета, но с расщепкой на пять лет. С квадратного метра в среднем получается от 60 коп. до 6 рублей.

– Каковы, на ваш взгляд, перспективы использования энергосервисных контрактов при реализации проектов по энергосбережению в Петербурге?

– По оценкам «РБК», объем рынка энергосервисных контрактов в России в 2014 году составит 26 млрд рублей, рост относительно 2013 года – 85%. В прошлом году рынок был в зачаточном состоянии, а в этом году началось его развитие. Думаю, что в 2015 году в Санкт-Петербурге энергосервис заработает в полной мере.

На мой взгляд, сегодня энергосервис идеален при установке узлов автоматического регулирования теплопотребления в зависимости от погодных условий. Мы провели обследование в ряде домов в одном из районов Санкт-Петербурга, где стоят подобные установки, и пришли к выводу, что они в плохом состоянии. Получается, что у жилищных сервисов оборудование есть, но они им не пользуются. Отсюда вывод: ставить эти узлы нужно только через энергосервисный контракт, цель которого – вернуть инвестиционные вложения путем экономии энергоресурсов.

Сейчас мы готовимся к проведению пилотного конкурса на установку узла автоматического погодного регулирования теплопотребления в одной из школ Санкт-Петербурга. По нашим расчетам, до конца года будет заключен энергосервисный контракт и будут проведены работы по проектированию и монтажу узла погодного регулирования.

– Сколько в среднем окупается энергосервисный контракт?

– По нашим данным, сегодня оснащение одного здания блоком погодного регулирования в среднем стоит от 500 тыс. до 1,3 млн рублей. Время окупаемости может доходить до 6-7 лет. Например, в Кронштадте из 25 госучреждений, имеющих отдельно стоящие здания, для энергосервиса интересны шесть объектов, в основном это школы. По нашим расчетам, окупаемость по ним может составить от года до пяти лет. Комитет финансов Санкт-Петербурга в настоящее время готовит методические рекомендации по энергосервисному контракту. Согласно им, 70% от экономии затрат будет направляться инвестору, 15% – на экономии бюджетных средств по данному учебному заведению, и 15% пойдет на премирование сотрудников общеобразовательного учреждения.

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



**Энергосбережение**

# Энергоэффективность по франчайзингу

**Лидия Горбуравова** / Компания «ТехноНИКОЛЬ» запускает новый проект «Дом ТехноНИКОЛЬ». В его рамках один из крупнейших производителей теплоизоляции будет строить «бережливые» дома по стоимости от 10 тыс. рублей за 1 кв. м. Эксперты называют проект интересным, но сомневаются в его экономической обоснованности. ➔

Как рассказали в пресс-службе компании «ТехноНИКОЛЬ», в рамках проекта «Дом ТехноНИКОЛЬ» компания будет строить дома по стоимости от 10 тыс. рублей за 1 кв. м. Возведение домов будет осуществляться по типовым и индивидуальным проектам, в том числе под ключ, отметили в организации.

В сообщении «ТехноНИКОЛЬ» говорится: «Низкая стоимость домокомплектов будет достигаться за счет технологичности, использования собственных производственных мощностей и отсутствия дополнительных логистических расходов».

В пресс-службе компании также прокомментировали, что инженерные и узловые решения были разработаны совместно с Институтом пассивного дома (Passivhaus, Германия). Что касается энергоэффективности здания, то «Дом ТехноНИКОЛЬ» будет на 30% теплее по сравнению с требованиями СНиП, что позволит в будущем экономить на эксплуатации объекта. «Затраты на электроэнергию и газ в проекте «Дом ТехноНИКОЛЬ» площадью 90 кв. м в 2,3 раза меньше обычного дома аналогичной площади. Отопление 90-метрового объекта обойдется в 2,7 раза дешевле отопления двухкомнатной квартиры площадью 45 кв. м и в 5,5 раза дешевле отопления трехкомнатной квартиры площадью 90 кв. м», — отмечают в «ТехноНИКОЛЬ». В компании уверены, что данный проект ввиду своей энергоэффективности и доступной цены позволит многим российским семьям уже в ближайшем будущем решить свои жилищные проблемы.

В рамках реализации данного проекта корпорация «ТехноНИКОЛЬ» будет предлагать на рынок франшизу «Дом ТехноНИКОЛЬ», которая включит в себя сбалансированную технологию домостроения, оптимизированные процессы монтажных работ, комплексное обучение, федеральное маркетинговое продвижение и интерактивную платформу ведения проектов, а также будет способствовать развитию малого бизнеса в России.

Однако Николай Кузнецов, руководитель отдела загородной недвижимости АН «Бекар», настороженно отнесся к реализации данного проекта. С одной стороны, эксперт уверен, что концепция рассматриваемого проекта при условии ее успешной реализации на расстоянии не дальше 30 км от города была бы очень востребована потребителями и застройщиками. По его словам, помимо неумеренно низкой заявленной стоимости квадратного метра спрос на данный продукт обеспечили бы его энергосберегающие характеристики. С другой стороны, отсутствие «подводных камней» в предложении вызывает у эксперта сомнения. «Ни один из участников рынка не может предложить жилье в данной ценовой категории. Минимальная себестоимость 1 кв. м жилья (таунхаус) на рынке составляет около 17 тыс. рублей. В индивидуальных малоэтажных проектах (3-4-этажный дом) себестоимость метра равна 25-30 тыс. рублей, а цена продажи составляет от 45 до 60 тыс. рублей. Таким



образом, при продаже 1 кв. м за 10 тыс. себестоимость «Дома ТехноНиколь» должна составлять порядка 5 тыс. рублей, а стоимость квартиры площадью 40 «квадратов» обойдется клиенту в 400 тыс. рублей. В это очень трудно поверить», — приводит свои расчеты господин Кузнецов. Он также отметил, что ему не известны прецеденты покупки франшизы девелоперами загородного рынка недвижимости, так как все технологии малоэтажного строительства схожи, уникальных нет.

В свою очередь, Наталья Скороходова, исполнительный директор компании «Строительная информация», склоняется к мнению, что, скорее всего, сотрудники компании «ТехноНИКОЛЬ» все просчитали, раз предлагают такой проект: «По данным на 2013 год, в среднем стоимость коттеджа по каркасно-панельной технологии составляла 20 тыс. за 1 кв. м, из газобетона — 37 тыс. Я думаю, что при желании можно снизить стоимость и до 10 тыс. рублей за «квадрат», особенно с учетом того, что у компании «ТехноНИКОЛЬ» есть собственная огромная производственная база и ассортимент материалов», — комментирует свою точку зрения эксперт. — Что касается технологии, то я, к сожалению, так и не поняла, какая она в проекте «Дом ТехноНИКОЛЬ». Если это будут панельно-каркасные дома, что наи-

более вероятно, учитывая их дешевизну, применение большого количества теплоизоляционных материалов, которые производит сама организация. Однако эта технология меньше популярна у населения, чем дома из газобетона и кирпича».

Наталья Скороходова отметила, что у компании «ТехноНИКОЛЬ» есть свои разработанные системы теплоизоляции фасада — вентилируемые фасады и штукатурная система теплоизоляции, которые применяются при строительстве многоэтажных домов. Но по ее мнению, активное продвижение этих проектов было бы более интересным, в том числе и для крупных застройщиков.

По собственным данным, корпорация «ТехноНИКОЛЬ» является одним из крупнейших производителей и поставщиков кровельных, гидроизоляционных и теплоизоляционных материалов, в том числе на рынке Северо-Запада. В сегменте полимерной теплоизоляции текущая доля компании «ТехноНиколь» составляет 35% на рынке СНГ. К началу 2015 года производственные мощности заводов корпорации достигнут 2700 тыс. куб. м. Компания имеет 38 производственных площадок в России, Украине, Беларуси, Литве, Чехии и Италии. Кроме этого, у нее есть собственная торговая сеть из 140 отделений и представительств в 36 странах.

## МНЕНИЕ



**Василий Вовк,**  
генеральный директор ООО «Дудергофский проект»:

➔ Как и любой объект на рынке недвижимости, проект «Дом ТехноНИКОЛЬ» займет свою нишу и найдет своего покупателя. Такие дома будут востребованы покупателями за счет своей низкой стоимости. Главное, чтобы при возведении столь недорогих домокомплектов соблюдались все строительные нормы и качество материалов.

**АСИИИНО** **НОВОСТИ**

➔ **ГУП «ТЭК СПб» объявил конкурс на строительство магистральной теплотети** на Парнасе стоимостью 993,5 млн рублей. Заявки принимаются до 12.00 7 октября, итоги подведет 9 октября 2014 года. Строительство следует завершить до 31 октября 2016 года.

Договор предполагает строительство магистральной теплотети от котельной «Парнас-4» по Заречной ул. до ТК-7 в месте пересечения с ул. Валерия Гаврилина и временной сети для теплоснабжения объектов капитального строительства в границах ул. Академика Крылова, Ушаковской наб. и наб. Черной речки.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» проводит конкурс** на реконструкцию канализации в Адмиралтейском районе. Стартовая цена, по информации сайта госзакупок, составляет 198,9 млн рублей. Заявки принимаются до 22 октября 2014 года, в тот же день будут вскрыты конверты. Рассмотрение заявок будет производиться в течение 20 дней со дня вскрытия конвертов, подведение итогов займет 10 дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок. Победитель должен выполнить реконструкцию канализации по площади Декабристов от Конюговардейского бульвара до Адмиралтейской наб. с переключением прямых выпусков, участков канализационных сетей по Адмиралтейскому пр., ул. Якубовича и отключение кирпичного коллектора от коммунальной канализации.

➔ **Прокуратура выявила недостатки в работе Жилищного комитета Петербурга**, возглавляемого Валерием Шияном. В сообщении пресс-службы прокуратуры говорится, что была проведена проверка соблюдения законодательства при формировании программы капитального ремонта общего имущества жилых многоквартирных домов. В ходе проверки недостатки в работе комитета обнаружилось в части определения срока проведения работ и объектов капитального ремонта. Так, программой предусмотрено, что капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов по ряду адресов будет выполняться не по домам в целом, а лишь по их частям, которые разделены на подъезды, при этом обозначенными работами является ремонт фасада, крыши, внутридомовых инженерных систем. В прокуратуре считают, что реализация программы в таком виде существенно нарушает права жителей Петербурга на своевременное проведение капремонта.

➔ **Регионы должны подготовить и направить в Министерство строительства и ЖКХ РФ** проекты «дорожных карт» развития ЖКХ к 1 ноября, сообщила пресс-служба Министерства строительства и ЖКХ РФ. Готовые и утвержденные главами субъектов Федерации «дорожные карты», согласно поручению заместителя председателя Правительства РФ Дмитрия Козака, должны быть представлены к 1 декабря. В первую очередь «дорожные карты» должны быть ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности отрасли. Так, регионам необходимо провести инвентаризацию объектов сферы ЖКХ и оценить эффективность унитарных предприятий, работающих в этом секторе.

→ Градостроительный совет согласовал основные параметры нового города на территории Свердловского поселения, который будет построен в ближайшие 25 лет.

Как сообщает пресс-служба Администрации Ленобласти, члены Градостроительного совета при губернаторе Ленобласти на заседании одобрили предложения совета депутатов муниципального образования Свердловское городское поселение по отклонению от предельных нормативов градостроительного проектирования для земельного участка, где предполагается реализация проекта комплексного освоения территории (КОТ) компанией «ЦДС». Возведение нового города станет самым масштабным проектом КОТ в Ленобласти в современной истории региона. Проект предусматривает возведение 4,587 млн кв. м жилого фонда на территории в 426 га с расчетной численностью населения в 114 тыс. человек. Предельная этажность массовой застройки большей части территории КОТ составит 23 этажа с локальными доминантами до 30 этажей. Проектом предполагается возведение больницы со станцией скорой помощи на 1557 коек, девяти отдельных дошкольных учреждений и нескольких встроенных детсадов – всего на 6885 мест, семи школ на 10 450 мест, трех поликлиник общей вместимостью 2700 посещений в смену, а также сетевых и розничных магазинов и торговых центров, кафе, ресторанов, нескольких пешеходных зон. Также проект предусматривает значительные дорожные работы по строительству нескольких новых магистралей и ремонту существующих.

# Споткнулись о генплан

**Никита Кулаков** / Московский девелопер «СУ-155» ведет переговоры о выкупе 120 га земли у совхоза им. Тельмана на границе с Петербургом под новый проект-миллионник. Но планам компании могут помешать проблемы с генпланом поселения. На прошлой неделе областные власти оспорили этот документ в суде. ↻

Комитет по градостроительству и архитектуре Ленобласти на прошлой неделе оспорил в первой судебной инстанции решение совета депутатов МО Тельмановское сельское поселение об утверждении его генерального плана. Об этом сообщила пресс-служба областной администрации.

Этот документ предлагал изменить границы земель сельхозназначения общей площадью 3078 га, включив в границы населенных пунктов 1209,7 га. Перевести в состав поселений предлагалось земли, имеющие статус особо ценных продуктивных угодий, что запрещено областным законом. Власти региона считают, что эта земля должна сохранить статус сельскохозяйственной. «Муниципалов предупреждали о проблемах с генпланом, но, очевидно, обещания и обязательства перед собственниками земель, стремящимися начать там стройку, возобладали над здравым смыслом. Теперь им придется серьезно скорректировать планы», – цитирует пресс-служба вице-губернатора по строительству Георгия Богачева.

## Новый миллионник

Одним из застройщиков, которые пострадают от решения суда, может стать московская компания «СУ-155». «Она находится в процессе приобретения 120 га в Тельмановском поселении у пле-

менного хозяйства им. Тельмана за 450 млн рублей», – сообщил источник в областной администрации. «Сделка не завершена. Земля покупается на перспективу», – сообщил источник, близкий к «СУ-155». В ЗАО «Племенное хозяйство им. Тельмана» получить комментарии не удалось.

«На 120 га можно построить около 1 млн «квадратов». В данном случае объем инвестиций в подобный проект может составить около 35-50 млрд рублей. Проект придется возводить с нуля с созданием всей социальной и инженерной инфраструктуры, поэтому, вполне возможно, затраты будут еще выше. Место не самое хорошее – от Петербурга довольно далеко. С другой стороны, рядом Колпино», – уточняет руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. «Сейчас рынок проектов строительства жилья в ближайших пригородах Петербурга очень конкурентен. И конкуренция будет только нарастать. Жесткий эконо по самой низкой цене уже не пользуется таким спросом у покупателей. Все больше людей задумываются о том качестве жизни, которое обеспечит проект, и готовы платить большую цену за больший комфорт», – отмечает директор проекта «IQ Гатчина» компании «Ленстройтрест» Виктор Лебедев (у компании «Ленстройтрест» есть также проект в Колпино, и она изучает возможность его

расширения за счет покупки новой земли в этом районе).

## Трудности перевода

В последний год областные власти активно выступают против массового перевода сельхозземель под жилье, потому что это дает дополнительную нагрузку на социальную, инженерную и дорожную инфраструктуру.

Несмотря на это, в прошлом году «зеленый свет» получил крупный проект ГК «ЦДС» у Вантового моста на 4 млн кв. м жилья. Там застройщик обязался построить всю инфраструктуру за свой счет. А «СУ-155» сейчас реализует проект «Янино Парк», где планирует построить 1,1 млн кв. м недвижимости и инфраструктуру на 23 тыс. человек.

В прошлом году с этим проектом у «СУ-155» были похожие трудности. Выяснилось, что приобретенный компанией в 2008 году участок площадью 97 га относится к сельскохозяйственным землям. Но по согласованному муниципальными властями проекту планировки и межевания территории она была причислена к жилому строительству. Позднее застройщику удалось согласовать с чиновниками новый проект планировки с меньшей плотностью застройки.

Ключевое событие для HR-специалистов

# 29-30 октября

[hrperezagruzka.ru](http://hrperezagruzka.ru)

забронировать участие можно также по телефону  
**+7 812 607 77 29**

**HR-ПЕРЕЗАГРУЗКА**  
от HeadHunter

**hh** ru  
HeadHunter

# Удивить внутренней оригинальностью

**Роман Русаков /** Сегодня просто чистой внутриворотовой площадкой уже никого не удивишь – строители начали соревноваться оригинальными идеями в области дворового благоустройства. ➔

Важность благоустройства дворовых территорий в жилых комплексах сегодня признают и девелоперы, работающие с премиальным жильем, и компании, возводящие комплексы эконом-сегмента.

Алиса Морозова, главный архитектор M9 DEVELOPMENT, считает, что для покупателя основной ценностью в благоустройстве придомовой территории является ее огороженность, наличие детского городка или площадки, что придает чувство уверенности за безопасность своих детей, также немаловажна степень озеленения.

Неотъемлемой частью новозводимых жилых комплексов в последнее время стало именно оригинальное оформление дворовых пространств.

Затраты на благоустройство складываются из следующих составляющих: разработка проекта ландшафтной зоны, дизайнерское оформление территории, строительные работы по благоустройству и сами материалы. Современный подход в проектировании и строительстве подразумевает использование индивидуальных архитектурных и планировочных решений с учетом ландшафта территории, что, в свою очередь, приводит к разнообразию технологий и материалов, применяемых как при благоустройстве территории, так и при отделке фасадов. С каждым годом появляются все больше домов или жилых комплексов, отличающихся нестандартными архитектурными решениями. Застройщики стараются быть не похожими друг на друга и не повторяться при строительстве разных объектов. Каждый ищет свои особенности. И если еще лет пять назад это было характерно преимущественно для элитного сегмента, то сегодня объекты эконом-класса тоже всерьез стараются выделиться.

Марьяна Мансырева, руководитель отдела продаж компании «КВАРТСТРОЙ-МО», отмечает: «Доля влияния на интерес покупателя таких параметров, как благоустройство территории и дизайн фасадов,



Доля влияния на интерес покупателя таких параметров, как благоустройство территории, составляет около 5%

составляет около 5%, это довольно высокий показатель».

По ее словам, нельзя вывести какую-то общую сумму затрат на оформление придомовой территории, так как у каждого застройщика они свои, это во многом зависит от класса жилья. Конечно, у покупателей элитного жилья запросы больше, и суммы на благоустройство уходят большие. Так, в премиум-классе обычно тратится от 4 тыс. рублей на 1 кв. м площади благоустройства и выше, в эконом – в районе 1,5-2 тыс. рублей. «И это касается не только конкретных сумм, но и процентного соотношения тоже. При благоустройстве элитных объектов застройщик закладывает около 10-15% на оформление территории, в то время как в объектах эконом и комфорт – 4-5%. Люди, которые готовы потратиться на элитное жилье, как прави-

ло, готовы заплатить и за общий комфорт, который в том числе создает и придомовая территория».

Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO, подтверждает такое соотношение: по ее оценкам, оформление дворовых территорий в элитных жилых комплексах обходится примерно в 10-15 % от стоимости проекта.

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая говорит: «В достаточно небольших жилых комплексах расходы на благоустройство могут составлять около 10 млн рублей. В данном случае речь идет только о базовом проектном благоустройстве. Помимо этого, еще порядка 3-4 млн рублей могут составлять затраты на улучшения, связанные с высадкой красивых

кустарников, установкой малых архитектурных форм, а также установкой более безопасного и интересного оборудования Lappset», – говорит она.

Управляющий партнер ГК Rusland SP Альбина Ямалетдинова продолжает: «В благоустройстве придомовых территорий жилых комплексов, расположенных на Крестовском острове, обычно присутствуют элементы «престижного оформления» пространства, такие как фонтаны, фонари, пешеходные мощеные дорожки, оригинальные детские площадки, например как в ЖК «Дом на набережной Мартынова».

Оригинальное оформление дворового пространства, в том числе элементы ландшафтного дизайна, малые архитектурные формы, большие детские площадки, прогулочные зоны, в основном реализуются в проектах комплексного освоения территории, где дворовые площадки в абсолютном выражении занимают значительную часть. Большой проект комплексного освоения территории в условно центральной части города – это намывные территории на Васильевском острове. Реализуемые здесь проекты позиционируются как жилые комплексы класса комфорт. «В жилом комплексе «Я романтик» запланировано оригинальное оформление дворовой территории. Девелопером заявлена концепция «безопасный двор», въезд на территорию комплекса автомобильного транспорта будет ограничен. На дворовой территории запланировано размещение «аллеи романтиков», велодорожек, а также причудливый ландшафтный дизайн», – рассказывает госпожа Ямалетдинова.

## МНЕНИЕ



**Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге:**

➔ – Учитывая то, что не все квартиры в доме могут обладать видом на воду или на зелень, девелоперам очень важно достойно обустроить внутренний двор. Это увеличивает привлекательность квартир, окна которых выходят во внутренний двор, и таким образом сохраняет сопоставимый с видовыми квартирами уровень цен.

# Борьба за место

**Роман Русаков / Благоустройство дворовых территорий является особенно сложной задачей в центральной части города: из-за дефицита свободных площадок девелоперы выделяют земли под благоустройство по остаточному принципу.**

Управляющий партнер ГК Rusland SP Альбина Ямалетдинова сетует: «Строительство в центральной части Санкт-Петербурга носит в основном точечный характер. Из-за ограниченности площадки под строительство девелоперы вынуждены в большей степени думать о том, как разместить сам

объект, учитывая все регламенты. В такой ситуации выделение территории под благоустройство происходит по остаточному принципу». Хотя даже в центре девелоперы находят возможность для нетипичного благоустройства внутриворотовых территорий.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar, уточняет: «В качестве примера оригинального оформления дворовой территории новостроек в центре Петербурга можно привести элитный ЖК «Парадный квартал» («ЛСР-Недвижимость»). Здесь девелопер спроектировал просторную пешеходную

улицу, на которой будут размещены фонтаны, бутики, рестораны, кафе, а также салон красоты и фитнес-центр с бассейном. Поскольку в центральной части города мест для строительства практически не осталось, девелоперы в основном реализуют проекты элитного сегмента. Затраты инвестора на оформление оригинальной дворовой территории, создающей обстановку клубной приватности, окупаются с лихвой, поскольку покупателей жилья в таких объектах привлекает не цена, а непосредственно сам проект». Впрочем, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина

## МНЕНИЕ

**Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO:**

➔ – В последние годы у потенциальных жильцов элитных квартир благоустроенная территория воспринимается как нечто само собой разумеющееся. Поэтому дизайн-проект двора девелопер должен уделять особое внимание. Центр требует не столько оригинальности, сколько ощущения комфорта и приватности. Например, дизайн-проекты дворовых пространств в объектах нашей компании, таких как «Гранвиль», разрабатываются по авторским проектам, подразумевают полную свободу от автомобилей, наличие малых архитектурных форм, обязательное освещение – при этом компоненты должны быть выдержаны в едином стиле и вписываться в общий ансамбль жилого комплекса.

Гуртовая считает, что в центре города излишняя оригинальность не очень приветствуется, да и возможность полноценного благоустройства из-за плотной застройки не всегда присутствует. Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства

недвижимости TWEED, считает, что новым трендом на рынке элитной недвижимости являются дворы без автомобильного движения. «В соответствии с этой концепцией машины в паркинг жилого комплекса съезжают с улицы, а не со двора. Таким

образом, движение автотранспорта исключается, а территория полностью отдается под внутреннюю инфраструктуру со своей парковой зоной. В такой двор спокойно можно выпустить погулять маленького ребенка, и с ним ничего не случится».

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** ООО «Бик» к Комитету по транспорту Петербурга о взыске 9,3 млн рублей как задолженности по оплате работ по государственному тендеру. Как поясняется в судебном деле, в мае 2012 года комитет заключил с подрядчиком контракт по выполнению организацией работ по реконструкции кабельной сети в юго-восточной части города. Работы были проведены и приняты Комитетом по транспорту. Однако чиновники не оплатили госзаказ, ссылаясь на недофинансирование.

➔ **Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга** запретил в судебном порядке управляющей компании «Дом на Фонтанке» иметь водный понтон-стоянку возле дома по наб. реки Фонтанки, 112. Причина наложения запрета – отсутствие правоустанавливающих документов на использование данной части набережной. Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти также согласился с требованиями чиновников о взыске с управляющей компании денежных средств в размере 654 тыс. рублей как суммы неосновательного обогащения в период эксплуатации понтона с августа 2013-го по июнь 2014 года.

➔ **ООО «Стройимпульс СМУ-1» отозвало апелляционную жалобу** на решение суда первой инстанции по жалобе с представителями наследников петербургского бизнесмена Сергея Амелина. Напомним, предприниматель был владельцем данной компании и ряда других организаций, которым несколько лет назад достались многомиллиардные строительные подряды от Минобороны. После скандальной отставки главы министерства Валерия Сердюкова контракты с компаниями господина Амелина были расторгнуты. Сам бизнесмен скоропостижно скончался в январе 2013 года. После смерти Сергея Амелина в компании «Стройимпульс СМУ-1» начался управленческий конфликт. Представители несовершеннолетнего сына бизнесмена, который является наследником бизнеса, в судебном порядке просили признать назначение нового руководителя компании недействительным. Арбитраж первой инстанции согласился с данным иском. Однако обновленный «Стройимпульс» направил апелляцию на данное решение. Изначально жалоба не была принята, после чего она была подана уже в кассационный суд. Окружной арбитраж вернул дело во вторую инстанцию, но сейчас сам «Стройимпульс СМУ-1» отозвал свое заявление.

➔ **В Арбитражном суде Петербурга и Ленинградской области направлен иск** о собственном банкротстве от ООО «Скит на Гжатской». Дата рассмотрения заявления пока не назначена. Отметим, что «Скит на Гжатской» является арендатором участка в 9 тыс. кв. м на Гжатской ул. Данная площадка ему была передана городом в 2008 году для строительства паркинга. После получения в управление земли организация снесла находящиеся на ней частные гаражи, что вызвало серьезные недовольства и протесты у их владельцев. Паркинг за эти годы так и не был построен, при этом сама фирма задолжала городу аренду по оплате участка.

# БФА нужны коттеджи

**Максим Еланский / Банк БФА судится с девелоперской компанией «Петербург-Истейт».**

От ответчика финансовая организация требует часть земельных участков в недостроенном элитном поселке San Repino, являющихся залогом по невыплаченному кредиту. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в октябре планирует рассмотреть иски банка БФА к ООО «Петербург-Истейт». Один из них был подан еще в апреле текущего года, второй – в конце сентября, но по существу процессы по исковым заявлениям еще не велись. Через суд кредитная организация требует взыскать с небольшой девелоперской компании 28 земельных участков в недостроенном коттеджном поселке San Repino, который находится вблизи Сестрорецка.

## На участке 12 га на реке Сестре компанией «Петербург-Истейт» планировалось построить 43 коттеджа премиум-класса площадью от 304 до 514 кв. м по пяти утвержденным архитектурным проектам

Данный коттеджный поселок компанией «Петербург-Истейт» был заявлен как проект в конце 2008 года. Им предполагалось к 2010 году на участке в 12 га на реке Сестре построить 43 дома площадью от 304 до 514 кв. м премиум-класса по пяти утвержденным архитектурным проектам. Инфраструктура поселка должна была включать в себя детские площадки, медицинский центр, оздоровительный и спортивный комплекс, а также бассейны и теннисные корты. Объем инвестиций в проект анонсировался девелопером в сумму 26 млн EUR. Стоимость недвижимости от 100 тыс. рублей за 1 кв. м.

Однако строительство поселка San Repino у «Петербург-Истейта» не заладилось. В 2010 году для развития проекта компания привлекла заемные средства в размере 165 млн рублей у банка БФА под залог земельных участков. Тем не менее он полностью так и не смог реализоваться, а компания задолжала кредит. По информации, размещенной на сайте поселка, из 43 участков проданными являются восемь, 28 находятся в продаже, на остальных строятся дома с уровнем 85-90% готовности.

Из последних материалов, представленных на сайте ВАС, можно сделать вывод, что апрельский иск к девелоперу до осени не был рассмотрен из-за необходимости проведения экспертизы по стоимости недвижимости, которую назначил суд, а также неявки на процесс представителей ответчиков. В банке БФА отказались от комментариев по данному делу. Телефоны «Петербург-Истейта» не отвечают, а у корпоративного сайта истек срок поддержки домена.

В 2010 году на базе переоборудованного Дома отдыха имени Горького девелоперской организацией совместно с La Viva Group был открыт пятизвездочный отель Residence Hotel & SPA на 66 номеров. Других реализованных или реализующихся прямых проектов за городом у «БФА-Девелопмент» пока нет. Сам банк БФА осенью прошлого года запустил программы ипотеки на загородную недвижимость, считая продукт интересным для кредитной компании.

По словам директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге Александры Смирновой, оценка заложенных активов застройщика занижена в два раза. Стоимость земельного участка составляет 90 млн рублей. Стоимость готовых объектов – 25-30 млн рублей.

«Проект оказался провальным, поскольку девелопер выбрал слишком высокий ценовой сегмент. Кроме того, покупатели, располагающие соответствующим объемом денежных средств, в России предпочитают строить дома по индивидуальным проектам. Дома площадью 300-500 кв. м не пользуются спросом на рынке. Такие объемы выходят за рамки даже элитного проекта. Коттеджи или виллы аналогичной классности площадью 200 кв. м, возведенные на участках в 20 соток, были бы востребованы у покупателей», – уверена эксперт.

Отметим, что «Петербург-Истейт» был основан в 2006 году как компания, специализирующаяся на реализации инвестиционно-строительных проектов в пригородах Петербурга. Единственным, и то неудачным проектом стал именно San Repino.

Финансовый холдинг БФА через свою структуру «БФА-Девелопмент» уже присутствует в Курортном районе Петербурга.

### справка

➔ Несколько дней назад подало иск о собственном банкротстве 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, и в них проживают люди.

Считается, что «Прогресс» был аффилирован с компанией «ПетроМар Девелопмент», а та, в свою очередь, с Мастер-Банком. Также через другие подконтрольные организации «ПетроМар Девелопмент» строил коттеджные поселки «Мариньи» и «Пять холмов». После отзыва лицензии у Мастер-Банка и быстрого ухода с рынка девелопера выяснилось, что конечные фирмы-застройщики задолжали банку более 2 млрд рублей. Взыском долга занялось Агентство по страхованию вкладов. Застройщик элитного поселка «Мариньи» признал себя банкротом весной этого года.

### тендеры

➔ **Комитет по государственному заказу Санкт-Петербурга проводит конкурс** по определению подрядчика по реконструкции магистральной тепловой сети. Исполнителью работ необходимо будет модернизировать сеть «Н.З. Парнас» от узла № 1 на 3-м Верхнем пер. до ТК-1 на пр. Энгельса перед переходом через ж/д и от ТК-2 с пересечением пр. Энгельса». Стоимость работ, предложенная заказчиком, составляет 408,1 млн рублей. Заявки принимаются до 17 октября, победителя тендера выберут 27 октября.

➔ **Комитет по строительству Санкт-Петербурга объявил о конкурсе** по выбору подрядчика на реставрацию здания по адресу: Невский пр., 70, известного как Дом журналиста. Согласно техни-

ческому заданию, организация должна будет отреставрировать как парадный фасад исторического здания, так и находящийся со стороны двора. В заявке подчеркивается, что здание должно быть приспособлено под современное использование как административный комплекс с предпринятием общественного питания. Стоимость контракта определена в сумму 511,5 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 24 октября, итоги подведут 31 октября. Работы должны завершиться не позднее 16 декабря 2016 года.

➔ **ФГКУ «8-й отряд федеральной противопожарной службы по городу Санкт-Петербургу»** ищет подрядчика по выполнению текущего ремонта здания Музея пожарной охраны. Он располо-


жен по адресу: Большой пр. В.О., 73. Подрядчик должен будет отштукатурить стены, провести монтажные работы. Стоимость тендера определена в сумму 34,9 млн рублей. Заявки ожидаются на конкурс до 20 октября. Выберут компанию-подрядчика 27 октября.

➔ **ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» подвело предварительные итоги** конкурса на выполнение полного комплекса работ по восстановлению благоустройства по территории Приморского парка Победы. Согласно протоколу вскрытия конвертов, на тендер была подана одна заявка – от ООО «Дорожник СПб». При стоимости работ, предложенной заказчиком, в 64,6 млн рублей организация готова их выполнить за 59,8 млн рублей.

Срок выполнения – шесть недель с момента начала работ.

➔ **УФАС по Санкт-Петербургу признало обоснованной жалобу ООО «СПЕЦСТРОЙ»** на конкурс по завершению реконструкции здания детского сада № 116 на Таврической ул. Аукцион проводил Комитет по государственному заказу. Стоимость контракта составляла 127 млн рублей. Заявитель сообщил, что, несмотря на то что аукцион еще не завершен, строительные работы на данном объекте уже ведутся. Комиссия Санкт-Петербургского УФАС решила признать жалобу необоснованной и направить материалы дела в правоохранительные органы для рассмотрения вопроса о наличии признаков уголовно наказуемых деяний по изложенным в жалобе фактам.

# Валерий Кучерин: «Республиканские застройщики не хотят строить жилье по цене Минрегиона»

Министр архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми Валерий Кучерин рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о крупнейших проектах КОТ в республике, а также о том, почему местным застройщикам неинтересно участвовать в федеральной программе строительства жилья эконом-класса. 

## – Какие крупнейшие инвестиционно-строительные проекты реализуются сегодня на территории республики?

– В настоящее время в республике идет реализация мероприятий по строительству, реконструкции и проектированию социальных объектов в рамках четырех региональных госпрограмм – развития здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры и социализации населения. Могу отметить, что приоритетными проектами являются строительство санаторного комплекса в с. Серегово Княжпогостского района, плавательный бассейн по Петрозаводской ул. в городе Сыктывкаре, реконструкция производственного здания по ул. Савина, 81/1, в городе Сыктывкаре под универсальный спортивный комплекс (второй этап).

## – Как обстоит дело с жилищным строительством? Удастся ли строителям увеличить объемы ввода жилья в 2014 году?

– В 2014 году в Республике Коми планируется построить и ввести в эксплуатацию 154 тыс. кв. м жилья. На сегодняшний день план по вводу выполнен на 39,2%.

За счет всех источников финансирования в Республике Коми с января по август 2014 года построено и введено в эксплуатацию 60,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов, в том числе 36,6 тыс. кв. м многоквартирных домов и 23,8 тыс. кв. м индивидуального жилья. При этом прирост объемов вводимого жилья по сравнению с январем-августом 2013 года составил 20%. На основании полученной информации по запросу от 28 июля 2014 года большинство муниципальных образований подтверждает выполнение плана по вводу жилья до конца 2014 года.

При этом основной объем ввода жилья в эксплуатацию, как показывают данные прошлых лет, приходится на конец года.

## – Есть ли проекты комплексного освоения территорий?

– На сегодняшний день в Республике Коми реализуются два крупных проекта комплексного освоения территорий. Это квартал квартал малоэтажной застройки в м. Чит и м. Кочлон, который находится всего в 10 минутах езды от центра города. Здесь планируется построить детский сад на 190 мест, магазин, гараж-стоянку для автомашин. Общий объем ввода жилья по проекту составит 51,8 тыс. кв. м. Во встроенных помещениях цокольных этажей муниципальных жилых домов предусмотрены социальные и коммунальные службы, детские кружки и т. д.

Кроме того, есть проект «Квартал малоэтажной застройки в с. Выльгорт Сыктывдинского района». Данный проект включен в перечень приоритетных инвестиционных проектов в СЗФО, утвержденный указом президента от 07.02.2012. Общий объем ввода жилья по проекту составит 62,8 тыс. кв. м. В перспективе строительство детского сада на 95 мест, ФАПа, открытой спортивной площадки, общественно-торгового центра ориентировочной площадью 1000 кв. м.

Кроме того, в регионе есть проекты КОТ на перспективу. Это строительство нового жилого микрорайона под Сыктывкаром в районе поворота на Човью под названием «Югд чой» («Светлая горка»).

Микрорайон станет полностью автономным, со всей необходимой социально-бытовой инфраструктурой.

На площади в 45,7 тыс. га планируется возвести 72 дома с различной этажностью – от 5 до 18. Также будут строиться два детских сада и школа, появятся физкультурно-оздоровительный комплекс, торговые центры, банки, почта, поликлиники. При реализации данного проекта планируется ввести в эксплуатацию 231,8 тыс. кв. м жилья в течение нескольких лет.

Интересный малоэтажный проект будет реализован на Ручейной ул. в Сыктывкаре с жилыми домами в 3- и 4-этажном исполнении на земельном участке общей площадью 19,9 га.

Проект планировки предусматривает поэтапное строительство жилого комплекса с обустройством территории и развитием инфраструктуры квартала. Общая площадь жилья составляет

22,2 тыс. кв. м. В рамках проекта запланированы площадки с детским и спортивным оборудованием. Кроме того, будут построены детский сад на 150 мест, два здания под объекты торговли и бытового обслуживания, открытая площадка для парковки автотранспорта с асфальтобетонным покрытием.

## – Планируете ли принимать участие в федеральной программе «Жилье для российской семьи»? Насколько интересно местным строителям строить жилье по цене Минрегиона за «квадрат» в обмен на инженерно?

– На сегодняшний день Республика Коми не входит в перечень субъектов РФ, на территории которых осуществляется реализация указанной программы. И здесь есть две причины. Во-первых, Минстроем РФ проведена работа по выявлению пятен, отвечающих критериям отбора земельных участков и осуществлению на территории Республики Коми мер для строительства жилья экономического класса в рамках реализации программы. Могу сказать, что на территории региона отсутствуют земельные

для приобретения и строительства жилья: снижение процентных ставок, увеличение срока кредитования, уменьшение требований к платежеспособности заемщиков, кредитование первичного рынка жилья. По данным Центробанка, среди регионов СЗФО по итогам января-июня 2014 года по количеству выданных населению жилищных и ипотечных кредитов Республика Коми занимает пятое место после Санкт-Петербурга, Вологодской, Ленинградской и Архангельской областей, по объему выданных населению жилищных и ипотечных жилищных кредитов Республика Коми занимает третье место.

## – В октябре в республике начнут взимать плату за капремонт МКД. Какой объем ремонта запланирован на этот год? Выбраны ли подрядчики?

– В программе капремонта общего имущества в многоквартирных домах участвуют 13 муниципальных образований республики. Общий объем финансирования составит 210,5 млн рублей, из них средства Фонда ЖКХ составляют 55,3 млн рублей, региональный бюджет выделит

## В 2014 году в Республике Коми планируется построить и ввести в эксплуатацию 154 тыс. кв. м жилья. На сегодняшний день план по вводу выполнен на 39,2%

участки, находящиеся в федеральной собственности, которые соответствовали бы критериям и требованиям отбора земельных участков. Кроме того, застройщики, имеющие на праве собственности или на праве аренды земельные участки, не выразили желания принять участие в реализации программы в связи с низкой стоимостью квадратного метра жилья экономического класса по отношению к средней стоимости «квадрата» общей площади жилых домов на первичном рынке региона (по данным статистики за II квартал 2014 года, 60,8 тыс. рублей – прим. ред.). При этом компенсация затрат на создание инженерной инфраструктуры в размере 4 тыс. рублей на квадратный метр жилья в условиях указанной высокой стоимости квадратного метра жилья, установившейся в регионе, не может решить существующие проблемы.

В то же время застройщики являются самостоятельными хозяйствующими субъектами, и каким-либо образом понудить их принять решение в участии программы не представляется возможным, а застройщики с госучастием в регионе отсутствуют.

## – Насколько активно граждане пользуются услугой ипотечного кредитования?

– С 2011 года в республике наблюдается тенденция увеличения объемов выдачи населению жилищных кредитов, включая ипотеку. Оживление рынка жилищного кредитования во многом обусловлено смягчением кредитной политики банков при предоставлении населению кредитов

60 млн рублей, муниципальный – 63,6 млн рублей. Средства собственников составят 31,5 млн рублей. В целом капремонту подлежат 94 многоквартирных дома общей площадью 250,5 тыс. кв. м. До 31 декабря 2015 года будут улучшены условия проживания 9837 жителей республики.

## – Какой объем аварийного жилья предстоит расселить до 2017 года и сколько будет расселено по итогам 2014 года?

– В настоящее время на территории Республики Коми осуществляется реализация республиканских адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства до 2017 года. Программами предусмотрено переселение до 1 сентября 2017 года 8595 граждан из 784 многоквартирных домов общей жилой площадью 153,9 тыс. кв. м, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу.

### цифра

# 4414

ипотечных кредитов на сумму 7,27 млрд рублей было выдано в Республике Коми по итогам семи месяцев 2014 года



# У Васильевского острова появится транспортная стратегия

**Екатерина Костина** / До конца октября будет разработана стратегия транспортного развития Васильевского острова. Об этом на открытии XV Международной специализированной выставки «Дороги. Мосты. Тоннели» сообщил вице-губернатор города Марат Оганесян. ➔

Как рассказал вице-губернатор Марат Оганесян, Санкт-Петербург не будет экономить на развитии транспортной инфраструктуры. Он отметил, что точный объем финансирования строительства и реконструкции дорог в 2015 году станет известен после утверждения проекта бюджета города, но предположительно он будет равен 15 млрд рублей. Господин Оганесян заметил, что эта сумма будет не меньше, чем в 2014 году.

В ближайшие годы на строительство метро Петербург планирует потратить 25 млрд рублей. Также вице-губернатор пояснил, что в течение трех лет город на Неве дополнительно получит 12,5 млрд рублей из бюджета федерального уровня. Данное финансирование будет осуществляться в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу в 2018 году.

В рамках XV Международной специализированной выставки по строительству, проектированию и эксплуатации транспортных объектов «Дороги. Мосты. Тоннели» центральное место занимал стенд Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, на котором был представлен макет города с основными объектами, которые планируется построить до 2018 года. Это центральный участок Западного скоростного диаметра, продолжение наб. Макарова, мост через Серный остров, Пулковско-Дунайская развязка и др.

«Действительно, сегодня инфраструктурное строительство – приоритет нашей страны в целом и Санкт-Петербурга в частности. Развитие инфраструктуры – это развитие экономики, поддержание стабильности. Строительство новых дорог, мостов, железнодорожных сетей приводит к росту экономического благосостояния», – подчеркнул Марат Оганесян в ходе церемонии открытия выставки. Он также добавил, что представленные на выставке отечественные технологии и решения, в том числе перспективные наработки, позволят эффективно реализовывать политику импортозамещения в области инфраструктурного строительства.

Одной из первоначальных задач Марат Оганесян назвал разработку комплексной транспортной схемы Васильевского острова. По его словам, до конца октября

такой документ будет готов. После этого будет окончательно определена очередность работ. «Это и Тучков мост, и строительство станции метро «Горный институт» на Большом пр., текущий ремонт на Васильевском острове», – прокомментировал господин Оганесян.

Он также отметил, что вскоре могут появиться новые трехлетние контракты с компаниями, которые занимаются ремонтом дорог в городе. Предложение о таких контрактах КРТИ внесет губернатору Петербурга.

Профессиональная выставка «Дороги. Мосты. Тоннели» проходит в Петербурге уже в 15-й раз. На ней представлены современные материалы и оборудование, новейшие технологии и техника в области дорожного и мостового проектирования и строительства, тоннельного хозяйства, машиностроения, научно-практические изыскания, программное обеспечение и пр. В этот раз в выставке, которая продлилась с 24 по 26 сентября, принимали участие такие компании, как ООО «ПТК Объединенные Ресурсы», «ВиаКон», AVE GmbH, ОАО «ММК-метиз», ОАО «Метрострой», ООО «Кнауф Пенопласт», «Мостоотряд 19», ОАО «Северсталь-Метиз», «Новополимер», Завод «Продмаш», ООО «Инновационные технологии», ЗАО «Пилон», ЗАО «Курганстальмост», «Геодиагностика», Ленгипротранспуть – филиал ОАО «Росжелдорпроект», «АлитМИКС», ООО «НПП СК МОСТ» и многие другие.

Во время осмотра экспозиции Марат Оганесян посетил стенды различных предприятий, демонстрирующие современные технологии строительства тоннелей, путепроводов, и ограждений автодорог, системы автоматизации дорожного движения, новые строительные материалы.

цифра

15 млрд

рублей составит бюджет КРТИ в 2015 году

**Уважаемые читатели! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»**

13.10.2014

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок кабельной продукции
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов

20.10.2014

- Точки роста: Василеостровский район
- Технологии и материалы: Рынок ЖБИ
- Жилье

27.10.2014

- Управление и рынок труда
- Технологии и материалы: Инженерные изыскания в строительстве
- Реставрация исторических парков и садов

03.11.2014

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Рынок материалов для конструкций внутренних стен

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

**Строительный**



Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян (второй справа) поручил председателю Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Сергею Харлашкину (в центре) обратить внимание на ряд технологий, которые могут быть успешно использованы для реализации бюджетных инфраструктурных проектов



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

## XI ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

30 октября 2014 года

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1, отель «АЗИМУТ», зал «Советский»

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Партнеры:

Информационный партнер:



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

(812) 570-30-63, 714-23-81



# Районы страдают от дисбаланса

**Денис Кожин** / Массовый исход девелоперов на границы города и области заставил участников рынка говорить о появлении некоторого дисбаланса: ряд районов Петербурга оказались переоценены, а ряд – недооценены.

Многие участники рынка считают, что сегодня одним из самых недооцененных районов города является Фрунзенский.

Андрей Бойков, партнер ГК Rusland SP, говорит: «На текущий момент, на мой взгляд, из наиболее недооцененных можно отметить Красногвардейский и Фрунзенский районы. Вследствие не очень хорошей транспортной доступности данные зоны развиваются менее активно. Тем не менее спрос на эти районы есть, и с учетом планов по развитию новых транспортно-пересадочных узлов цены могут подрасти в перспективе на 10-20%».

Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besa в Санкт-Петербурге, согласна с этим мнением: «К наиболее недооцененным районам Санкт-Петербурга можно отнести Фрунзенский. Территория Фрунзенского района весьма перспективна с точки зрения редевелопмента территорий бывших промышленных предприятий и заводов. На их месте возможно построить новые объекты жилой недвижимости, а также качественные бизнес-центры. В районе требуется создать качественную транспортную инфраструктуру, в особенности необходимы новые станции метро. В результате развития района цена квадратного метра на жилье может вырасти не менее чем на 10%».

Сергей Цинбарев, специалист по продажам и маркетингу EKE Group, к недооцененным районам относит и Васильевский остров. Здесь, по его мнению, остро ощущается дефицит жилых проектов высокого уровня. «У потребителей Васильевского района весьма скудный выбор качественных объектов для комфортного проживания, хотя район обладает всеми преимуществами для жизни: это и возможность жить в исторической части Санкт-Петербурга, хорошая социальная и торговая обеспеченность, близость Финского залива и многие другие. Открытие ЗСД значительно улучшит транспортную обстановку Васильевского острова. На данный момент ведется строительство нескольких станций метрополитена, что положительно скажется на пассажиропотоке в час пик. Жители острова редко принимают решение сменить место проживания, и это не случайно. Васильевский



Многие участники рынка считают, что сегодня одним из самых недооцененных районов города является Фрунзенский

остров обладает своей особенной атмосферой, которая сложилась благодаря историческим постройкам, местоположению и, безусловно, самим жителям. Люди, которые родились и выросли здесь, в большинстве случаев не согласятся поменять район проживания. Но многие из них готовы улучшить свои жизненные условия, чего пока район предложить не может. В связи с этим в данной локации накопился спрос на жилье комфорт- и бизнес-класса», – говорит господин Цинбарев.

Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, согласен с коллегой из EKE Group: «Наиболее неразвитым районом, например, с точки зрения транспортной системы остается Васильевский остров. Район также не насыщен качественными торговыми площадями и нуждается хотя бы в одном профессиональном ТЦ». Впрочем, господин Трушин отмечает, что не оценен потенциал и большинства пригородов Петербурга. «Драйвером развития городов-спутников могут стать улучшения транспортной системы и строительство мест приложения труда. Также активное

жилое строительство должно подтолкнуть девелоперов к развитию на этих территориях коммерческих объектов разного функционала для создания сбалансированной городской среды», – рассуждает он.

В то же время участники рынка практически в один голос утверждают, что переоцененными можно назвать проекты комплексного освоения на окраинах Петербурга. «С учетом заявленных объемов строительства цены могут в перспективе корректироваться в меньшую сторону», – уверен Андрей Бойков.

Впрочем, господин Фадеев полагает, что коррекция может коснуться всех районов: «Если мы будем наблюдать дальнейшее негативное развитие текущей экономической ситуации в России, то цены могут снизиться во всех районах города, хотя падение будет тем сильнее, чем более разнородный жилой фонд в районе. В этом плане неплохой запас у Приморского района, Выборгского, вряд ли мы увидим сильную коррекцию в Калининском районе».

А вот средний уровень цен в Красносельском районе, по мнению господина

Фадеева, может снизиться, так как помимо нового жилья, которое было выведено на рынок в последние годы, на юго-западе построено большое количество социального жилья. «Отдельная история про такие районы с высочайшей плотностью застройки, как Шушары и Мурино. Огромное количество жилья, которое уже введено и будет достроено в ближайшее время, не поддерживается соответствующим развитием социальной инфраструктуры, поэтому и рынок первичного жилья в этих районах уже находится под прессингом нового предложения, и когда организуются рынок вторичного жилья, ситуация будет еще более напряженной в этих локальных зонах», – солидарен господин Фадеев с коллегами.

Илья Тюкин, директор ГК «Арт-Фасад», считает, что переоцененным с точки зрения ценообразования в жилом сегменте можно назвать весь центр города. «А конкретнее – старый фонд, который продается по заоблачным ценам за счет локации, при том что о каком-то более-менее приличном качестве, соответствующем этой цене, говорить не приходится: парадные там в жутком состоянии, коммунальщики оставляют желать лучшего, имеет место неоднородная социальная среда и т. д.», – сетует он.

## МНЕНИЕ



**Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besa в Санкт-Петербурге:**



– Такие новые районы, как, например, Мурино или Народная ул. (ближе к КАД), слишком активно застраиваются жилыми объектами. При этом качественную инфраструктуру девелоперы не успевают создавать. В результате потенциального переизбытка предложения в рассматриваемых локациях стоимость жилья может снизиться приблизительно на 10%.

## Резервы подходят к концу

**Денис Кожин** / Помимо недооцененных или переоцененных районов в городе есть очень востребованные районы, потенциал развития которых почти исчерпан.

Одним из таких районов является Приморский, где преобладает жилье, которое приобреталось на собственные средства, а не выдавалось государством. Это большой густонаселенный район, где немного пожилых людей и много детей. Пропускная способность выездов из района практически исчерпана. Сложная транспортная ситуация сдерживает развитие этого района. «Вместе с тем нельзя сказать, что Приморский район переоцененный. Это очень

хороший район по уровню торговой инфраструктуры, удаленности от центра города, качеству воздуха, поэтому цены на квартиры там не упадут», – уверена Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент». По ее словам, высок потенциал для застройки и в Калининском районе. Сейчас застраиваются большие территории, которые раньше находились под промышленными предприятиями. «Город целенаправленно занимается благоустройством района и развитием транспортной инфраструктуры. Большие ресурсы для застройки есть в Невском районе», – продолжает госпожа Денисова. Она отмечает также, что

в связи со строительством КАД возникла ситуация, когда некоторые локальные зоны стремительно обесценивались. «Стало понятно, что там будет проложена трасса, и качество жизни людей будет ухудшаться. Такие же явления наблюдались в Выборгском и Приморском районе при строительстве транспортных развязок, автозаправочных станций, иногда при строительстве торговых комплексов. Это локальные проблемы, не затрагивающие район в целом», – уточняет госпожа Денисова. Впрочем, среди девелоперов есть и те, кто считает, что все объекты и районы имеют справедливую цену и районов переоцененных или недооцененных в городе нет. Директор

по продажам ГК «Эталон» Ирина Онищенко отмечает: «Полагаем, что недооцененных или переоцененных районов нашего города на текущий момент нет. Спрос рождает

предложение, а в процессе образования цен учитывается много различных факторов, например таких как район и конкретное местоположение жилого комплекса, развитость инфраструктуры в непосредственной близости от жилого дома, наличие рядом станции метрополитена, расположение

остановок общественного транспорта, экологическая обстановка, «начинка» дома, инфраструктура внутри жилого комплекса и пр. Поэтому на текущий момент цены на недвижимость во всех районах соответствуют рыночной ситуации на первичном рынке недвижимости».

## МНЕНИЕ



**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:**



– За квадратный метр покупатель голосует рублем, поэтому рынок недвижимости быстро и внятно реагирует на любые изменения внутри района. Например, во Фрунзенском районе остро не хватало метро. Открыты новые станции метрополитена – и сразу выросла стоимость квадратного метра. Поэтому говорить, что сегодня есть недооцененные или переоцененные районы, не приходится. Похожее положение сложилось в Красносельском районе, где тоже не хватает метро, возникла сложная транспортная ситуация. По мере строительства станций метро этот район также станет более востребован, и цены на квартиры вырастут.

# Повернуться лицом к реставрации фасадов

**Лидия Горбукова** / По программе сохранения объектов культурного наследия, одним из пунктов которой является реставрация фасадов зданий-памятников, в 2014 году из бюджета Петербурга запланировано 2,749 млрд рублей. В то же время эксперты говорят, что город отстает по темпам реставрации. ➔

Как рассказали в КГИОП, еще в 2004-2005 годах Комитет по охране памятников разработал программу реставрации исторического центра «Фасады Санкт-Петербурга. 2005-2007» (далее – программа). При ее формировании было тщательно проанализировано состояние лицевых фасадов зданий на 44 улицах, проспектах, набережных, площадях, составляющих основу планировочного решения центра города в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном районах. В КГИОП отметили, что основной направленностью программы была туристическая привлекательность города. «Все здания, нуждающиеся в реставрации, были разделены на три группы по источникам возможного финансирования. Первая группа зданий – это те, которые финансировались из бюджета Санкт-Петербурга, например через бюджеты КГИОП, комитетов по здравоохранению, образованию, культуре, физической культуре и спорту, Жилищного комитета и районных администраций. Вторая группа объектов получала финансирование из внебюджетных источников, например из Фонда развития Санкт-Петербурга. Фасады третьей группы зданий реставрировались за счет средств пользователей и собственников», – пояснила Ксения Черепанова, руководитель пресс-службы КГИОП.

По ее словам, в 2007 году, по окончании реализации этой программы, было принято решение о продолжении реставрационных работ на фасадах города, так как только в историческом центре Петербурга, по разным оценкам, на тот момент времени от 10 до 13 тыс. зданий нуждались в реставрации или ремонте фасадов.

С 2005 по 2010 год районными администрациями и комитетами выполнен объем фасадных работ свыше чем по 1700 адресам. Из них только по программе КГИОП была проведена реставрация более 300 фасадов на сумму 3,7 млрд рублей.

После снежных зим 2010-2011 годов было принято решение о включении в программу работ по ремонту крыш зданий. В итоге фасадная программа трансформировалась в программу реставрации фаса-



Сегодня около 50% исторических зданий в Петербурге нуждаются в реставрации фасадов

дов и крыш зданий исторического центра Санкт-Петербурга.

В 2011 году по программе реставрации «Фасады Санкт-Петербурга» было реставрировано 143 объекта. Из них 73 объекта – по адресной программе КГИОП на сумму 1 млрд 651,7 млн рублей.

Ксения Черепанова отметила, что в рамках реализации программы КГИОП сосредотачивал свои усилия на лицевых фасадах зданий-памятников повышенной категории сложности, имеющих насыщенный декор, терразитовые штукатурки, скульптуры, металлодекор, мозаики, натуральный камень, а также на наиболее сложных крышах, имеющих башенки сложной конфигурации, шпили, стеклянные фонари, медное и черепичное покрытие, скульптуру на кровле и пр. По остальным выявленным объектам культурного наследия, а также объектам рядовой застройки заказчиками выступали районные администрации. «Необходимо отметить, что в рамках программы районные администрации выполняли ремонт-

но-реставрационные работы только на зданиях, являющихся многоквартирными жилыми домами», – прокомментировала Ксения Черепанова.

Она добавила, что в 2014 году комитет в рамках целевой статьи «Расходы на мероприятия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия» продолжает работы по реставрации фасадов зданий исторического центра Санкт-Петербурга. Это объекты культурного наследия, выполняющие социальные функции, а именно учреждения здравоохранения, здания религиозного назначения, учебные заведения и др. Среди прочих предусмотрены работы по реставрации фасадов Центрального училища технического рисования и музей А.Л. Штигица на Солярном пер., 13. А также церкви Воскресения Христова на Камской ул., 11; церкви Мученика Иулиана Тарсийского в Пушкине на Кадетском бульваре, 7; церкви Воскресения Христова, расположенной на наб. Обводного канала, 116.

Кроме этого, реставрируются фасады здания мечети на Кронверкском пр., 7; здания буддийского храма на Приморском пр., 91; здания глазной лечебницы В.В. Лерхе на Моховой ул., 38; здания больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости на Большом пр. В.О., 85, лит. X, и др.

Илья Тюкин, директор ГК «Арт-Фасад», добавляет, что в Петербурге действительно ведется активная работа в плане реставрации зданий исторических фасадов. «За последние 10 лет были приняты и реализованы несколько подобных программ. Но на самом деле для Петербурга гораздо более актуально было бы продумать какие-то аналогичные программы не по реставрации, а по реконструкции. А сейчас получается так, что мы реставрируем фасад на старом, практически руинированном здании», – прокомментировал эксперт.

На вопрос, успевают ли власти реставрировать обсыпающиеся фасады исторических зданий, Илья Тюкин заметил, что судя по тому, как выглядят многие памятники культуры, об этом речи не идет. «Если подмывает фундамент, каркас и перекрытия нуждаются в усилении, если состояние кровли, старой стропильной системы требуют работ и конструкции подвержены грибковым поражениям, то всех усилий на фасаде хватит в лучшем случае на сезон. Вдобавок важно, чтобы велся системный мониторинг и существовало взаимодействие города с собственниками и пользователями зданий. Когда работа ведется не по принципу «тушения пожаров», а комплексно и в системе – это гораздо продуктивнее», – уверен господин Тюкин.

Со своей стороны, Павел Михайлов, советник по реставрационным работам ООО «РК «Интарсия», отметил, что сегодня около 50% исторических зданий нуждаются в реставрации фасадов. По его словам, согласно «Своду реставрационных правил», памятник должен осматриваться каждые пять лет. После осмотра составляется акт о его состоянии, на основании которого принимается решение о необходимости проведения реставрационных работ.

**Целевая статья в бюджете Петербурга «Расходы на мероприятия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия»**



Источник: КГИОП

## Тонким слоем

**Лидия Горбукова** / Стоимость реставрации фасадов зависит от их сложности и может начинаться с 4 тыс. рублей за 1 кв. м и достигать 50 тыс. рублей и выше за 1 кв. м, отмечают эксперты.

По мнению Павла Михайлова, советника по реставрационным работам ООО «РК «Интарсия», в Санкт-Петербурге фасады зданий в основном сохраняли исторические штукатурку и лепной декор, поэтому при реставрации необходимо

использовать старые технологии и «родной» материал. Он отметил, что новые технологии и материалы тоже применяются, но делается это редко и только после прохождения экспертизы.

По его словам, стоимость реставрации фасадов зависит от их сложности. «Если фасад имеет простой декор, находится не в плачевном состоянии, не требует дополнительных работ и при этом у него небольшая площадь, то реставрация может занять четыре месяца.

При этом стоимость 1 кв. м составит примерно 4 тыс. рублей. Сложные фасады с богатым декоративным убранством (многофигурные лепные композиции, металлические детали, позолота и т. д.) реставрируются в течение 8-10 месяцев, а стоимость реставрации 1 кв. м такого фасада может достигать и 50 тыс. рублей. Самые трудоемкие и дорогие фасады у дворцов. К примеру, реставрация 1 кв. м Екатерининского дворца оценивалась в 90 тыс. рублей», –

свидетельствует эксперт. Павел Михайлов констатирует, что исторические здания тянут в себе немало загадок, отдавать которые приходится непосредственно во время проведения реставрации. Так, первоначальные осмотры и исследования дают лишь общее представление об объеме необходимых работ. «Нередко интересные подробности обнаруживаются уже после того, как вы вышли на фасад и приступили к расчисткам. А это, в свою очередь, приводит к увеличению сроков и удорожанию стоимости проекта. Отдельная история – реставрация жилых

домов, практически всегда возникают проблемы с их обитателями», – рассказал он. По его данным, в городе насчитывается более 600 компаний, которые имеют лицензии на проведение реставрационных работ. Со своей стороны, Илья Тюкин, директор ГК «Арт-Фасад», отмечает: «В Санкт-Петербурге существует очень много зданий с глухими брандмауэрами, которые зачастую создают некоторое ощущение пустоты и незавершенности. В работе с ними могла бы помочь наша специализация – художественная роспись фасадов – недорогой инструмент, который при

профессиональном исполнении способен гармонично вписаться в окружающий городской ландшафт, нивелировать недостатки, стать ярким акцентом, подчеркивающим особенности и преимушества здания или даже микрорайона».

**цифра**

**90** тыс. рублей оценивалась реставрация 1 кв. м Екатерининского дворца

### В Петербурге будет создан новый Музей блокады Ленинграда.

Вице-губернатор Василий Кичеджи рассказал, что новое учреждение будет представлять собой историко-мемориальный музей-институт, на создание которого вместе с приобретением оборудования потребуется 3,6 млрд рублей. По его словам, в Министерстве культуры РФ заявили о готовности выделить на эти цели 1,8 млрд рублей. В качестве места размещения будущего музея рассматривают участок в Московском парке Победы, на углу Басейной ул. и пр. Гагарина, а также участок вблизи Пискаревского кладбища.

В рамках VII Петербургского международного инновационного форума петербургское государственное бюджетное учреждение «Центр развития и поддержки предпринимательства» провело публичную презентацию Единого центра предпринимательства, сообщила пресс-служба Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка. По словам руководителя Центра развития и поддержки предпринимательства (ЦРПП) Ростислава Шипицына, центр полноценно заработает уже следующим летом. Планируется, что учреждение разместится на Полустровском пр., 61, в здании площадью 7800 кв. м, где кроме ЦРПП будет и разнообразная необходимая инфраструктура: бизнес-инкубатор, Фонд содействия кредитованию малого и среднего бизнеса и пр. Предполагается, что объект будет сдан в эксплуатацию в декабре текущего года, а уже к следующему лету учреждение начнет работу.

# Карта не в масть

**Никита Кулаков /** Застройщики Петербурга недовольны задержками в принятии «дорожной карты» для своей отрасли. Чиновники Смольного, ответственные за работу по снятию административных барьеров, с июля не могут рассмотреть разработанные бизнесом предложения.

Еще в 2012 году Агентство стратегических инициатив (АСИ) разработало «дорожные карты», в соответствии с которыми должен оцениваться инвестиционный климат в разных регионах страны. Петербург, как и прочие регионы, подтягивает свою работу к этой идеальной модели. Штаб по снижению административных барьеров был создан в городе в конце июля 2013 года по инициативе Комитета по инвестициям, который и курирует его работу. Возглавляет штаб вице-губернатор Владимир Лавленцев. Стали функционировать и рабочие группы: по таможене, энергетике и строительству, которые разрабатывают «дорожные карты» для конкретных отраслей. Группу по строительству возглавляет глава профильного комитета Михаил Демиденко. Но застройщики работой группы недовольны. Дело в том, что основные положения «дорожной карты» бизнес подготовил и передал в Смольный еще год назад. Но с тех пор ни в один закон или подзаконный акт чиновники изменений так и не внесли.

Ожидалось, что работа по утверждению административных процедур на региональном уровне начнется после 1 июля. «Но дату дважды переносили, ссылаясь то на летние отпуска, то на выборы губернатора. И новая дата даже не назначена», – говорит уполномоченный по защите прав предпринимателей в Петербурге Александр Абросимов. Он сообщил, что в ближай-

шее время будет писать очередное письмо на имя губернатора Георгия Полтавченко с просьбой ускорить процесс принятия «дорожной карты». «Барьеры в строительной отрасли – узкое место в инвестиционной привлекательности региона. Пора уже принимать решения. Тем более что остался последний шаг – взять предложения бизнеса (это не сырой, а серьезно проработанный документ), принять их на рабочей группе и внести в ЗакС, чтобы поправить действующее законодательство», – говорит бизнес-омбудсмен. В Комитете по строительству, правда, сообщили, что предложения строителей требуют доработки. «Ряд пунктов предложенной «дорожной карты» были признаны неактуальными и исключены из нее. Другие пункты прорабатывают профильные комитеты. Реестр процедур будет опубликован Министерством строительства РФ не позднее 7 ноября 2014 года. После чего можно будет сравнить сроки, установленные на федеральном уровне, со сроками аналогичных процедур в Петербурге», – сообщили в Комитете по строительству.

Сегодня срок согласования строительных проектов в Петербурге составляет 770 дней, а количество процедур, которые нужно пройти, превышает 100. «Если бы город принял за основу нашу «дорожную карту», срок согласований удалось бы сократить до 200 дней, а число процедур – до 80. И это

уже к 2015 году», – говорит председатель совета директоров АРИН Андрей Тетюш. Вице-президент Объединения строителей СПб Алексей Белоусов отмечает, что это особенно важно, поскольку отрасль в последнее время испытывает серьезные трудности, связанные с общим ухудшением экономической обстановки в стране и отдельными локальными сложностями. «Принятие «дорожной карты» поддержало бы строителей и помогло городу привлечь инвестиции в стройку», – говорит он, подчеркивая, что стройка дает 10% городского бюджета и обеспечивает 300 тыс. рабочих мест. «Понимаю, что была предвыборная кампания. Но ведь избрался губернатор, а не чиновники. Они-то должны были все равно работать», – заключил он. «Основная болевая точка – сроки утверждения ППТ и выдачи градплана», – заключил директор по развитию Л1 Надежда Калашникова.

цифра

770 дней

составляет в Петербурге срок согласования строительных проектов

Приглашаем Вас посетить совместный семинар ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов

## «Налоговые проверки»

### Программа семинара:

1. Оптимизация налогов и уклонение от уплаты налогов: теоретическое и правовое разграничение.
2. Поводы и основания для проведения налоговых проверок.
3. Рассмотрение результатов налоговой проверки, порядок вступления решения в силу; порядок его обжалования и исполнения.
4. Участие в налоговых проверках сотрудников правоохранительных органов. Поводы и основания для проведения самостоятельных проверочных мероприятий правоохранительными органами.
5. Способы защиты интересов налогоплательщика.
6. Ответы на вопросы.

Дата и время проведения:  
24 октября в 10:00

Лектор:  
Куликов Алексей Александрович

Зарегистрироваться для участия в семинаре или получить дополнительную информацию можно по телефону **680-20-00**



**Ваше Право**  
информационный центр  
Сети КонсультантПлюс

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

## ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU

### Завод «ЛСР. Цемент»

Дата и место проведения:  
26.09.2014, г. Сланцы, Ленинградская область



### Международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE

Дата и место проведения:  
08.09.2014, Москва, ЭКСПОЦЕНТР



### День строителя – 2014, часть 2

Дата и место проведения:  
07.08.2014, Санкт-Петербург, Ледовый дворец



Полный фотоотчет с мероприятий смотрите на [asninfo.ru](http://asninfo.ru)

Организаторы:

VII КОНКУРС  
**ДОВЕРИЕ  
ПОТРЕБИТЕЛЯ**  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**ВЫБИРАЙ  
ПРОВЕРЕННЫХ**

**ГОЛОСУЙ**  
ЗА ЛУЧШИХ НА [DOVERIEKONKURS.RU](http://DOVERIEKONKURS.RU)

Партнеры:

Информационный партнер:



Газовые котлы удобны и дешевы в использовании, но в случае размещения объекта в негазифицированном районе появляется необходимость использования котлов на альтернативном топливе: электричество, дизель, твердое топливо

## Альтернатива дорожке

В случае размещения объекта в негазифицированном районе появляется необходимость использования котлов на альтернативном топливе: электричество, дизель, твердое топливо. Электрические отопительные котлы занимают вторую по размерам долю рынка автономных отопительных систем и представлены электрическими конвекторами со средней мощностью 100 Вт/кв. м, инфракрасными панелями мощностью 80-120 Вт/кв. м, системами пленочного отопления на основе греющей фольги мощностями 60-90 Вт/кв. м. На рынке представлено европейское оборудование компаний Electrolux (Швеция), WespeHeizung (Германия), Protherm (Чехия) и российские котлы фирм «Руснит» и «Эван». Если оценивать рынок твердотопливных котлов, то мы пока лишь частично перенимаем европейский опыт.

Исходя из больших древесных ресурсов страны, рынок твердотопливных котлов в основном представлен агрегатами, работающими на щепе. Но по оценке господина Громова, этот сегмент в России пока развит слабо. «Причина кроется в том, что котлы на щепе автоматизированы и при поломке требуют больших расходов. К тому же в России достаточно мало фирм, которые поставляют нужное оборудование. Еще одна причина в том, что твердотопливные котлы достаточно дорого стоят. Если делать хорошее оборудование, то у петербургских производителей стоимость сопоставима с зарубежными аналогами», – говорит генеральный директор ООО «ТЭТРА электрик» Олег Громов.

Оправданным и рентабельным использование твердотопливных котлов становится в сферах, где имеется достаточное количество древесных отходов, например в целлюлозно-бумажной промышленности, при производстве мебели и в животноводстве. Распространены твердотопливные котлы в сфере ЖКХ.

## Курс на автономию

Точные данные об объеме рынка в Петербурге и Ленобласти отсутствуют. «Однако рынок этих двух регионов является одним из ключевых в стране и постоянно развивается», – отмечает господин Смирнов. Рынок сбыта отопительных систем развивается достаточно стремительными темпами, но пока не достиг своего насыщения, отмечают участники рынка. В целом рост рынка будет зависеть от темпов газификации регионов и того, насколько доступно будет подключение к газовым сетям для потребителя.

По оценкам участников рынка, объем сегмента газового оборудования составляет примерно 16 тыс. приборов в год. При средней стоимости в 30 тыс. рублей объем рынка бытового газового оборудования можно оценить в 480 млн рублей.

По оценке Ariston Thermo Rus, постепенно будут расти продажи в сегменте конденсационных котлов. «Уже сейчас можно отметить, что интерес потребителей к этим устройствам стабильно увеличивается. Ежегодное повышение тарифов в среднем на 15% заставит потребителей задуматься о способах сэкономить. К тому же пользователи хотят иметь надежные и долговечные инженерные системы», – резюмируют в компании.

# Независимое тепло

**Татьяна Дятел** / Автономные котельные, предназначенные для отопления и горячего водоснабжения, часто остаются единственным решением в местах, где нет централизованной теплосети.

Все отопительные котлы можно разделить на несколько типов. По принципу работы они бывают конденсационные и традиционные, по способу монтажа – напольные и настенные, и по виду используемого топлива – газовые, электрические, твердотопливные и дизельные.

## Эффективность или экономия

Выбор отопительной системы определяется наличием той или иной инфраструктуры в районе проживания. Например, для жителей газифицированных коттеджей и загородных домов использование любого топлива вместо газа будет просто невыгодным. Вторым критерием является тип отапливаемого помещения. В частности, для отапливания промышленных помещений требуются котлы большей мощности, рассуждает старший менеджер по продукту компании Ariston Thermo Rus Вадим Смирнов.

«Поскольку промышленные объекты имеют большую площадь, то и котлы должны иметь повышенную мощность, позволяющую обогревать такие помещения. В зависимости от того, нужно ли владельцу здания помимо отопления еще и ГВС, выбирается либо напольная, либо настенная модель. Напольная, как правило, обходится дороже, потому что требует подключения бойлера косвенного нагрева, так как такое оборудование изначально нацелено только на теплогенерацию», – говорит он.

Современная мировая тенденция – это эффективное использование тепловой энергии, полученной в процессе сгорания топлива, конденсационные котлы используют дополнительную энергию фазового перехода водяного пара в отходящем газе. «Таким образом, коэффициент эффективности некоторых моделей возрастает до 108%», – отмечает Вадим Смирнов.

Однако и стоимость такой установки изначально может быть выше почти в два раза по сравнению с традиционными котельными агрегатами, что является решающим фактором для потребителей. «За последние годы настенные газовые котлы стабильно увеличивали свою долю на рынке по отношению к напольным, и в 2013 году это соотношение составило порядка 55 к 45% соответственно.

## Промышленные объекты имеют большую площадь, поэтому котлы для них должны иметь повышенную мощность

Продажи конденсационных котлов также стабильно растут каждый год, однако их доля по сравнению с традиционными устройствами еще мала», – добавляет Вадим Смирнов.

Требования, предъявляемые к мощности и функционалу отопительной системы, определяют ее конструкцию. Настенные котлы могут отапливать площадь в среднем от 300-350 кв. м, напольные же охватывают более широкий диапазон мощностей. «Напольные котлы в большей степени подойдут там, где нужно только отопление. Кроме того, они занимают достаточно много места. Поэтому перед тем как остановить свой выбор на данном типе оборудования, стоит удостовериться, достаточно ли свободного пространства в бойлерной. Настенные котлы зачастую выбираются пользователями многоквартирных и загородных домов. Они легче и компактнее напольных собратьев, их конструкция может включать второй контур для горячего водоснабжения, монтаж проще и, соответственно, дешевле», – рассказывает Вадим Смирнов.

По этим же критериям поделен рынок котельного оборудования: в сегменте

настенных котлов лидируют европейские компании – итальянские Baxi, Ferrol, немецкие Buderus, Viessman, шведская CTC и чешская Jaski, перечисляют в компании «Виссервис». На рынке напольных первые позиции занимают Baxi, Buderus, Vaillant, Protherm.

«В последние годы заметную роль играют производители из Южной Кореи. Российские производители данного вида

отопительного оборудования занимают малую долю рынка, но традиционно являются ключевыми игроками в сегменте напольных котельных систем», – добавляет Вадим Смирнов.

По его оценке, конечная цена отопительной системы на рынке может варьироваться в очень широком диапазоне. Например, бытовой отопительный котел обойдется потребителю от менее чем 25 тыс. до 100 тыс. рублей и выше. Впрочем, наибольшим спросом пользуются аппараты по цене порядка 30 тыс. рублей.

## МНЕНИЕ

**Олег Громов, генеральный директор ООО «ТЭТРА электрик»:**

– В Европе достаточно распространены твердотопливные котлы, которые работают на биомассе, это может быть дерево или что-то другое. Есть котлы для Италии и Испании, которые работают на ольховых косточках, потому что у них хорошо налажено производство соответствующих культур. В целом принцип работы везде один и тот же, топливные гранулы можно делать из чего угодно: из помета, из ила, но в основном это щепы, древесные отходы. Если говорить о российской глубинке, то здесь большая часть котлов работает на дровах.

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ **15**  
лет  
**ЦДС**

РЕКЛАМА



**МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ**

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

