



читай
газету на
АСНИНФО.РФ

События

Фонд имущества Санкт-Петербурга выставит на аукцион земельный участок на Тамбовской ул., 46, к. 2. Начальная цена объекта – 50 млн рублей.



Участок на Тамбовской пойдет с молотка, стр. 4

Точки роста

Депутат Законодательного собрания Александр Кобринский считает, что в Петроградском районе неминуем транспортный коллапс.

«У города нет стратегии развития транспортных сетей» стр. 11



Строительный округ, стр. 17-19 • Круглый стол, стр. 20-21



Полякам указали на дверь

Петербургские чиновники намерены выселить Генконсульство Польши из здания на 5-й Советской ул. Причина – долги по его аренде на сумму 74 млн рублей. Юристы уверены, что выдворить дипломатов из занимаемого здания будет непросто из-за особенностей норм международного права. (Подробнее на стр. 10) ➔

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

Надежность Ответственность

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

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

ДСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация
ООО «Основа»

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova_info@mail.ru

Свидетельство о допуске № 0585.02-2010-7825357163-С-003 от 12.02.2012

ООО «ОСНОВА»

LSR ЛСР Базовые

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

ЩЕБЕНЬ SALE

> 20% / 8

щебень фр. 5-20 со скидкой более 20% при условии централизованной доставки в СПб и пригород

Размер скидки зависит от района поставки. Период проведения Акции - до 30.11.2014. Предложение ограничено. Условия на www.lsrbase.ru

*sale – распродажа

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 Немировский, Елена 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 Редото (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савосыкина, Екатерина Шведова, Наталья Антошина, Мария Савельева
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 государственными, 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», «Лишнее дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

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

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

Типография: ООО «Парголовоград типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 139
Подписано в печать 14.11.2014 в 17:00



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



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



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



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



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



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

Генплан Петербурга обещают сбалансировать

Михаил Немировский / Вице-губернатор Марат Оганесян в ходе депутатских слушаний представил отчет о реализации Генплана Петербурга в 2013 году. Чиновник обещал сокращать жилые зоны в общем объеме утверждаемых проектов планировок территорий (ППТ), а также решить вопрос со стихийным строительством на границе города и области. ➔

Как рассказал вице-губернатор, в 2013 году Смольным была утверждена документация по планировке 15 территорий общей площадью 608,3 га, что составляет 0,47% от территории города. При этом 46,2% этой территории составили жилые зоны, 13% – производства, 11,2% – зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, 9% – рекреационные зоны, 9,4% – общественно-деловые зоны. Что касается перспективного развития города, то в 2013 году было принято

решение о подготовке ППТ 62 территорий общей площадью более 3,3 тыс. га (2,33% от площади города). Господин Оганесян отдельно отметил, что количество жилых зон в утверждаемых ППТ существенно сократится – жилье займет только 33,9% территорий и уступит место общественно-деловым зонам (28,9%), производственным зонам (11,8%) и инфраструктуре (13,9%). «Мы сознательно пытаемся сдерживать жилищное строительство и сбалансировать развитие городских территорий», – признался чиновник.

Сейчас в Госдуме РФ в третьем чтении находится проект закона о разработке единой документации территориального планирования для Петербурга и области

Большая часть вопросов от присутствующих депутатов традиционно касалась транспортной, социальной инфраструктуры, а также обеспеченности жильем

жителей города. Так, «справедливоросс» Алексей Ковалев спросил вице-губернатора, до каких пор жители жилых массивов на границе города и области будут пользоваться городской инфраструктурой и как Петербург планирует решать эту проблему. По словам господина Оганесяна, раньше у Смольного просто не было субъекта переговоров по этому вопросу – решения по выдаче градпланов, разрешений на строительство и утверждению ППТ принимали муниципалитеты. Но с 1 янва-

ря 2015 года эти полномочия переходят к муниципальному уровню на региональный, и два региона вместе, как пообещал чиновник, найдут баланс в этом вопросе. Более того, сейчас в Госдуме РФ в третьем чтении находится проект закона о разработке единой документации территориального планирования для Петербурга и области.

Что касается магистрали, то, по словам Марата Оганесяна, вопреки требованиям экологов и градозащитников, убирать проект из Генплана власти не планируют. «Я могу всех заверить, что трасса не нанесет никакого вреда зеленым насаждениям и Удельному парку в частности. Где-то она может быть выполнена в виде тоннеля, где-то в виде эстакады», – сказал господин Оганесян. В качестве примера он привел тот факт, как город решил проблему строительства дороги по территории Митрофаньевского кладбища. А вот переправы с Васильевского острова на «большую землю», нет в адресной инвестпрограмме города, сообщил чиновник.

Наконец, депутаты выразили обеспокоенность отставанием строительства социальной инфраструктуры от темпов жилищного строительства. В 2013 году было введено 2,58 млн кв. м жилья и только 10 детсадов и школ. Ситуацию чиновник оценил как очень сложную, но не критичную. «Во-первых, этот объем жилья будет заселяться как минимум 2-3 года, и во всех этих проектах прописано строительство социальных объектов. Думаю, что показательными будут 2017-2018 годы», – заключил чиновник.

цифра

15 проектов

планировок территорий утвердил Смольный в 2013 году

вопрос номера

Вице-губернатор Марат Оганесян сообщил, что власти Петербурга не отказываются от идеи строительства магистрали № 7, которая по Генплану должна пройти через Удельный парк в виде эстакады или тоннеля. Что для вас важнее – новая дорога или парк?

Михаил Богданов, первый заместитель генерального директора ОАО «Третий парк»:
– Я выбираю дорогу. В настоящее время город задыхается от нехватки дорожной сети, еще немного, и перестанет спасать КАД. Петербургу жизненно необходимы вылетные магистрали, и нужно в каком-то виде их строить. Те люди, которые выступают в защиту парка, конечно, имеют обоснованное мнение, но пусть предложат свою реальную альтернативу развития дорожной сети. Отмечу, что если бы 300 лет назад в городе и к самому нему не началось активное строительство дорог, возможно, он и не сохранился бы до нынешних времен и не превратился в красивый мегаполис.

Денис Гладыш, директор компании «Уткина заводь девелопмент»:
– Я выскажу мнение обывателя: мне ближе парк. Считаю, чем их больше сохранится в Петербурге, тем лучше для города. Конечно же, нужно развивать и транспортную инфраструктуру. Но в случае с Удельным парком все же полагаю, что запланированную дорогу, эстакаду или тоннель можно как-то подвинуть территориально. Тогда будут довольны и защитники лесов, и чиновники, и простые жители Петербурга.

Павел Никонов, директор Бюро межведомственного взаимодействия территорий ЗАО «Петербургский НИПИград»:
– Для меня в данном случае важнее дорога. Она крайне необходима, потому что в советские времена была упущена возможность расширения транспортной магистрали на север, включающей в себя пр. Карла Маркса (нынешний Большой Сампсониевский пр.) и пр. Энгельса. Ее строительство может и не входить в противоречие с идеей сохра-

нения Удельного парка. Дорогу можно провести вторым этажом над существующей железнодорожной веткой. Для этого необходимо договориться с петербургским ведомством и ОАО «РЖД».

Алексей Ерков, главный экономист Института территориального развития:
– Наверное, покажусь неоригинальным, но моя категоричная точка зрения состоит в том, что нужна дорога. Я, безусловно, с большим уважением отношусь к зеленым зонам в Петербурге. Считаю, что все их нужно развивать, холить и лелеять. Однако если взглянуть на схему функционального зонирования Генерального плана и увидеть, сколько жилья будет построено в этой части города, то становится понятно, что магистраль такая необходима.

Модест Соколов, координатор группы ИГ «Защитим Удельный парк»:
– Наша позиция остается непрелюбимой – Удельный парк должен

быть сохранен. В его защиту уже высказались тысячи петербуржцев, подписавших под обращением губернатора города. На мой взгляд, предложенный чиновниками вариант строительства тоннеля или эстакады также губителен для данной территории, так как все равно потребует вырубки деревьев.

Семен Гордышевский, председатель правления Санкт-Петербургского экологического союза:
– Вопрос устойчивого развития мегаполиса без деградации окружающей среды должен оцениваться и решаться профессионально. Поэтому нужно провести серьезную экологическую экспертизу, причем не только государственную, но и независимую общественную. Идеальный вариант – когда и парк сохранится, и дорога будет построена – возможен. Такие объекты сплошь и рядом встречаются за рубежом. Например, в Сиднее через весь центр проходит подземный тоннель, а над ним раскинулись красивые парки.

Губернатору утвердили команду

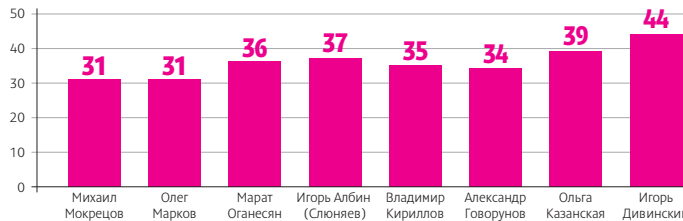
Максим Еланский / Депутаты Законодательного собрания Петербурга поддержали обновленный состав городского правительства. Как и ожидалось ранее, в него вошли шесть действующих заместителей Георгия Полтавченко, а также два новых человека из числа бывших федеральных чиновников. ➔

Петербургский парламент 12 ноября утвердил состав нового городского правительства. Кандидатуры в вице-губернаторы были известны заранее, и каких-то сенсаций с «темной лошадкой» от Георгия Полтавченко на прошлой неделе в ЗакСе не произошло. В команду переизбранного на новый срок градоначальника вошли шесть действующих заместителей: Александр Говорунов, Марат Оганесян, Михаил Мокрецов, Игорь Дивинский, Ольга Казанская и Олег Марков, а также два новых: Игорь Албин (Слуняев) и Владимир Кириллов.

За «старыми» вице-губернаторами остаются почти все те же их полномочия. Новичку Игорю Албину, ранее руководившему расформированным Министерством регионального развития РФ, доверят ЖКХ и энергетику, а также транспорт, охрану окружающей среды и занятость населения. Второй новый вице-губернатор Владимир Кириллов, бывший глава Росприроднадзора, займется культурой и образованием. Таким образом, Игорь Албин займет место не попавшего в новую команду Владимира Лавленцева, Владимир Кириллов – Василия Кичеджи.

По словам Георгия Полтавченко, представлявшего парламенту кандидатов в вице-губернаторы, в выборе подчиненных в новую команду он ориентировался на их профессионализм, порядочность и умение работать в большом коллективе. Градоначальник добавил, что кардинальных изменений среди руководителей комитетов правительства и глав районов города в ближайшее время не будет, хотя они не исключены в будущем.

Как депутаты голосовали при утверждении вице-губернаторов Петербурга (количество голосов «за» из 50 депутатов ЗакСа)



Источник: ЗакС Санкт-Петербурга

Перед процедурой самого голосования потенциальным вице-губернаторам необходимо было ответить на вопросы парламентариев. Правда, из-за постоянных сбоев аудиосистемы не всегда их могли услышать. Отключался микрофон и у самих кандидатов в команду Георгия Полтавченко.

Чаще всего прерывался звук при выступлении Марата Оганесяна. Из того, что все же попало в эфир, можно было понять, что строительный вице-губернатор в ближайшее время плотнее займется проблемами Васильевского острова и оста-

нется куратором КРТИ. А вот КГИОП будет подчиняться непосредственно губернатору.

Также державший ответ перед депутатами Игорь Албин пообещал сделать тарифы на ЖКХ менее обременительными и разойтись в ситуации по строительству мусороперерабатывающего завода в Левашово. Чуть позже парламентарии отметили, что, несмотря на достаточно красивые и объемные речи, ничего конкретного и по существу господин Албин в своем представлении им не сказал.

Стоит добавить, что в день утверждения вице-губернаторов депутатов подводили не только микрофоны, но и сама система голосования. Она смогла заработать только с третьего раза. Само же голосо-

вание было тайным и отдельно по каждой из кандидатур. По его итогам все предложенные кандидаты в вице-губернаторы были утверждены, правда, с разным количеством голосов «за». Из «старичков» меньше всего голосов «за» было отдано за Михаила Мокрецова и Олега Маркова (по 31 голосу из 50), Марата Оганесяна поддержали 36 депутатов, за нового члена команды Игоря Албина проголосовали 37 человек, за Владимира Кириллова – 35.

Категоричное «нет» всему составу правительства высказали только представители «Яблока». По словам Бориса Вишневецкого, их фракция, таким образом, не может согласиться с позицией экономического курса губернатора. «Кроме того, мы не понимаем, почему никому не объясняется, по каким причинам тот или иной высокопоставленный представитель городской администрации освобождается от должности. Ведь речь идет не о назначении личных помощников, секретарей губернатора, а о назначении людей на политические должности. От их решений будет зависеть то, как будут жить петербуржцы», – отметил депутат.

Представитель «Гражданской платформы» Максим Резник сравнил утверждение вице-губернаторов с фразой «мыши плакали, кололись, но продолжали есть кактус». И добавил, что Законодательное собрание Петербурга в очередной раз не хочет пользоваться своими контрольными полномочиями.

БЭСКИТ®
21 год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **обоснование** строительства

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

РЕКЛАМА

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity
DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

- ПРИОБРЕТАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
- ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ
- ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

www.SETLCITY.ru

SetlGroup
20 лет

РЕКЛАМА

До конца года планируется подготовить концепцию государственно-частного партнерства для одной из линий легкорельсового трамвая. Об этом сообщил председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Сергей Харлашкин. Речь идет о линии легкорельса, которая пройдет из Рыбацкого в Колпино. Сергей Харлашкин пояснил, что сейчас концепция дорабатывается Комитетом по инвестициям. «В связи с этим нами было приостановлено проектирование продолжения Петрозаводского шоссе с выделением там полос для движения легкорельса», – говорит господин Харлашкин. Город планирует реализовать три проекта по строительству линий легкорельсового трамвая на основе государственно-частного партнерства. Речь идет о линиях «Купчино – Пулковое», «Колпино – Рыбацкое» и «Балтийская жемчужина» – Путиловская». По предварительным данным, стоимость работ оценивается в 5,7 млн рублей.

Дочерняя компания крупного японского производителя пневмокомпонентов SMC Corporation приобрела участок в индустриальном парке Greenstate для строительства производственно-логистического центра. Компания SMC планирует построить на приобретенном участке площадью 2,2 га головной офис компании с логистическим центром, а также дополнительными производственными мощностями. Реализация проекта запланирована на 2015 год. Индустриальный парк Greenstate находится в районе пос. Горелово Ломоносовского района Ленинградской области.

Стали известны итоги конкурса, объявленного Комитетом по строительству в начале сентября на строительство школы в Приморском районе. Объект появится в квартале 59Б, ограниченном Мебельной ул., Лыжным пр. и Шуваловским пр. Победителем конкурса признано столичное ООО «Стройэлектромонтаж № 5», которое предложило реализовать проект школы за 1,37 млрд рублей. Учебное заведение на 1375 мест должно быть готово не позднее 16 декабря 2016 года. По условиям конкурса, здание школы должно стать 3-4-этажным. Помимо кабинетов для занятий в нем разместятся два бассейна, зал хореографии, зимний сад, актовый зал на 500 мест со сценой и репетиционный конференц-зал на 30 мест. Для младших школьников построят отдельный трехэтажный блок со спальнями.

ОАО «Мостотрест» признано победителем конкурса на строительство, ремонт и эксплуатацию четвертого участка скоростной автомобильной дороги М-11 Москва – Санкт-Петербург в Тверской области. Конкурс был объявлен ГК «Автотор» 11 сентября 2014 года. Заявки на конкурс подали ОАО «ДСК «Автобан» и ОАО «Мостотрест», однако предложение «Мостотреста» набрало 68,81 балла против 62,09 балла оппонента. «Мостотрест» предложил построить участок за 32,305 млрд рублей. По условиям конкурса, данный участок трассы должен быть построен за три года. Начало строительства – 2015 год. Протяженность участка составит 47,91 км. Дорога будет соответствовать категории IА с расчетной скоростью движения 150 км/ч. Трасса пройдет в обход городов Торжок, Тверь и Вышний Волочек.

Участок на Тамбовской пойдет с молотка

Роман Русаков / ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» готовит к продаже участок под жилое строительство на Тамбовской ул., 46, к. 2. Начальная цена объекта – 50 млн рублей.

Как сообщили в Фонде имущества, общая площадь земельного участка – 3200 кв. м (2489 и 711 кв. м), на нем сейчас находятся административно-бытовое и производственно-складское двухэтажное здание площадью 1300 кв. м.

На земельном участке расположен комплекс объектов недвижимости: административное здание, используемое под медицинскую лабораторию, и производственные объекты – склад и автосервис. Данные объекты могут быть интересны различным

Тем не менее стоит обратить внимание на расположение участка недалеко от центра, неплохую транспортную доступность и наличие поблизости станции метро. По предварительной оценке, локация может подойти для строительства жилой недвижимости класса «комфорт+» по цене 100-120 тыс. рублей/кв. м».

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, солидарен с коллегой: «Участок размещается в зоне с пока срав-

и может быть интересен широкому кругу строительных компаний второго-третьего эшелона. «При этом стоит отметить, что рассматриваемый лот расположен в центре квартала, и прямо по границе еще много такой же «рухляди», что сильно ухудшает перспективы для жилья. В состоянии «как есть» за 50 млн рублей такой объект подарком не назовешь, но если покупатель имеет какое-то отношение к соседним участкам, то это может быть и удачным приобретением», – рассуждает господин Громков.

На земельном участке расположены административное здание и производственные объекты – склад и автосервис

инвесторам, так как возможно их текущее использование, или реализация девелоперского проекта строительства объекта жилого или коммерческого назначения», – говорит Евгений Политова, руководитель отдела оценки, маркетинга и рекламы ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Пока у экспертов рынка нет единого мнения о том, насколько лот будет интересен инвесторам. Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», говорит: «Участок находится во Фрунзенском районе, недалеко от исторического центра. Локация для жилого строительства неоднозначная: неоднородная социальная среда, близость промышленных территорий, спорная экологическая обстановка.

нительно невысоким имиджем как с точки зрения коммерческой, так и с точки зрения жилой недвижимости. Однако после открытия станции метро «Обводный канал», а также с учетом перспектив развития транспортной системы района его потенциал улучшился».

Управляющий директор компании LCMC Евгений Каур считает, что цена земли соответствует рыночной. Он не исключает, что в ходе торгов она может возрасти.

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, полагает, что участок слишком мал для того, чтобы заинтересовать крупных игроков рынка. Но по той же причине он не требует больших капиталовложений

МНЕНИЕ



Ольга Пономарева,
вице-президент
ГК Leorsa:

Локация для строительства жилья достаточно спорная, по соседству на Тамбовской ул. находятся старые недорогие дома, а на Днепропетровской – промышленные территории. Адекватность цены лота можно обсуждать только в привязке к количеству метров жилья, которые можно построить на этой территории. Несмотря на неблагоприятное окружение, на указанной территории может появиться жилой комплекс эконом-класса.

Группа ЛСР вошла в Пьяную гавань

Николай Волков / Группа компаний ЛСР до конца года начнет строительство жилого комплекса на 3 га в Пьяной гавани. На берегу собираются построить 13-этажный жилой комплекс из трех домов.

Сейчас участок на Приморском пр. площадью 3 га представляет собой пустырь. Ранее на этом месте ООО «АТ-альянс девелопмент» планировало построить три 35-этажных жилых небоскреба. Проект получил название «Морские башни». Но до реализации дело не дошло. В начале 2012 года Группа ЛСР приобрела права на долгосрочную аренду участка под жилое строительство у ОАО «ЗСД», являющимся правообладателем земли. «Был разработан новый проект, и сегодня на участке 3,05 га на ул. Савушкина планируется возведение жилого комплекса бизнес-класса», – рассказал Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». В его составе – три относительно невысоких (13 этажей) здания полукруглой формы, спроектированных таким образом, что большинство квартир имеют вид

на воду. Общая полезная площадь жилого комплекса – около 54 тыс. кв. м. Это почти 760 квартир. Первые этажи жилого комплекса будут отданы под коммерцию, в одном из них разместится детский сад на 70 мест. Под каждым домом разместится подземный паркинг. По периметру участка со стороны магистрали предусмотрена буферная зона – многоуровневые наземные паркинги; всего в жилом комплексе запланировано свыше 700 машино-мест. В настоящее время завершается этап рабочего проектирования, и в конце 2014 года «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» планирует начать его реализацию. Проект будет полностью завершен к 2017 году, рассказал господин Бабаков. По словам экспертов, эта локация пользуется хорошим спросом. «Рядом есть и зеленые зоны, и развитая инфраструктура. ЗСД – это и плюс с точки зрения доступности, и минус, так как паркинги закроют лишь около трети высоты домов и видовые этажи от шума не спасут. Но к счастью для девелопера, ЗСД находится с восточной стороны от участка, и если исключить малаго-

баритные квартиры, то требования к инсоляции не помешают архитекторам предложить планировку с минимальным влиянием автомагистралей», – считает Олег Громков, руководитель департамента исследований и консалтинга East Real. По его оценкам, если технология строительства будет аналогична проекту ЛСР «Европа Сити», то средние цены будут в диапазоне 100-120 тыс. рублей в зависимости от планировки. «Жилье в Приморском районе востребовано, это один из лидеров рынка по спросу. Близость к ЗСД, вероятно,

скажется на продажах из-за шума и оживленного транспортного потока. Сказать, в какую сторону и насколько скажется, сложно, так как все будет зависеть от ценовой политики застройщика. Если, учитывая все факторы – высокую конкуренцию и особенности окружения, – застройщик предложит адекватную цену, то это, возможно, даже подстегнет продажи», – считает директор стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI (входят компании RBI и «Северный город») Вера Серезина.

МНЕНИЕ



Наталья Гончарова, директор
по маркетингу ASTERA в альянсе с BNP
Paribas Real Estate:

Учитывая его расположение на берегу залива, стоимость 1 кв. м на старте продаж вряд ли будет ниже 90-100 тыс. рублей. Одними из потенциальных покупателей квартир в данном жилом комплексе могут стать сотрудники корпорации «Газпром», штаб-квартира которой будет располагаться в Лохте.

НОСТРОЙ добавляют функций

Екатерина Костина / До конца года Государственная Дума РФ планирует принять ряд поправок в Градкодекс России. Изменения позволят НОСТРОЙ удалять недобросовестные СРО из своего состава. Кроме этого, трансформируется формат взаимодействия между национальными объединениями, Министерством строительства и ЖКХ, Ростехнадзором. ➔

Об этом шла речь на окружной конференции членов НОСТРОЙ, которая прошла под председательством Алексея Белоусова, координатора национального объединения по Санкт-Петербургу. Данное мероприятие состоялось в преддверии Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в строительстве, который пройдет 17-18 ноября в Москве. В окружной конференции приняли участие представители 30 из 35 саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории города, а также вице-президенты НОСТРОЙ Эдуард Давов и Николай Маркин.

Как рассказал в рамках своего отчета Алексей Белоусов, на сегодняшний день в Петербурге зарегистрировано 35 саморегулируемых организаций в сфере строительства. Согласно информации, размещенной на их сайтах, они объединяют более 20 тыс. строительных компаний. Совокупный компенсационный фонд этих СРО составляет порядка 12,4 млрд рублей.

По словам Алексея Белоусова, в этом году в строительном комплексе Санкт-Петербурга сложилась непростая ситуация. Во-первых, серьезно сократились доходы городского бюджета. Во-вторых, решение правительства Петербурга о том, что Комитет по строительству в ближайшие два года не будет финансировать за счет средств города строительство нового жилья для социальных нужд, вызывает трудности в работе организаций, ориентированных на работу с бюджетными объектами. Однако Алексей Белоусов отметил тот факт, что начал функционировать Фонд капитального ремонта, общий бюджет которого составит 12 млрд рублей в год. По его словам, плюс в том, что данный фонд не работает по 44-ФЗ, а значит, может самостоятельно определять любые предквалификационные требования к компаниям – участникам конкурсов.

Представители СРО внимательно выслушали доклад координатора и приняли его к сведению, признав работу за отчетный период удовлетворительной.

Бурные обсуждения со стороны представителей профессионального сообщества вызвала информация вице-президента НОСТРОЙ Николая Маркина о том, что до конца года Госдума России планирует принять ряд поправок в Градостроительный кодекс РФ. Согласно им НОСТРОЙ сможет инициировать прием и исключение СРО из своего состава. Господин Маркин



Координатор НОСТРОЙ по Петербургу Алексей Белоусов отчитался о проделанной работе за год перед представителями саморегулируемых организаций города

подчеркнул, что для удаления недобросовестной саморегулируемой организации из нацобъединения потребуется совершить две процедуры. Во-первых, получить положительное решение от окружной региональной конференции. А во-вторых, обязательно провести расследование ситуации на уровне Национального объединения строителей. Последнее будет предоставлять свое решение в Ростехнадзор, который сможет лишить организацию статуса СРО в досудебном порядке. С другой стороны, исключенная из реестра организация получит право подать на это ведомство в суд. Кроме этого, поправки в Градкодекс наделают Министерство строительства и ЖКХ функциями надзора за национальными объединениями саморегулируемых организаций в строительстве, проектировании и изысканиях. Также законодательные изменения закрепят за НОСТРОЙ право вести реестр членов СРО в строительстве.

Не все представители профессионального сообщества разделяли мнение о том, что именно за советом нацобъединения должно быть последнее слово в части исключения СРО из своего состава. Некоторые руководители саморегу-

лируемых организаций Петербурга предложили, чтобы такое решение принималось Всероссийским съездом саморегулируемых организаций.

На окружной конференции были озвучены итоги подписания саморегулируемыми организациями Санкт-Петербурга декларации «О сотрудничестве в сфере противодействия недобросовестности СРО». Сергей Жаков, генеральный директор СРО НП «Содружество строителей»,

председатель рабочей группы в сфере противодействия недобросовестности СРО, рассказал, что с момента утверждения текста декларации ее подписали 22 саморегулируемые организации Петербурга. При этом 17 из них предоставили выписки о состоянии банковских счетов, на которых размещены средства компенсационного фонда СРО, за последний год. По его словам, работа по приему документов будет продолжена.

Представители профессионального сообщества в целом положительно высказались и поддержали инициативу Петербурга по борьбе с недобросовестными СРО.

В рамках окружной конференции представители СРО также поддержали проект сметы НОСТРОЙ на 2015 год, утвердили отчет законотворческой группы юристов СРО Петербурга и приняли совместное решение рекомендовать совету НОСТРОЙ рассмотреть на Всероссийском съезде вопрос о материальной помощи школам Симферополя.

Последним вопросом повестки дня стал вопрос выдвижения кандидатов от Санкт-Петербурга в состав счетной, мандатной и редакционной комиссий предстоящего Всероссийского съезда. В состав счетной и редакционной комиссий традиционно вошли директор НП «Строители Петербурга» Олег Бритов и технический директор НП «Строители Петербурга» Сергей Фролов. Кандидатом в состав мандатной комиссии выдвинулся представитель НП «Лучшие технологии строительства» Сергей Афанасьев. Однако подавляющим большинством голосов его кандидатура не была поддержана.

МНЕНИЕ



Николай Маркин, вице-президент НОСТРОЙ:



– В ближайшее время планируется подписание соглашения между НОСТРОЙ и Минстроем РФ по совместной деятельности в рамках реализации планов по развитию строительной отрасли. Дело в том, что на Национальное объединение строителей сегодня возлагается большая ответственность, государство все больше видит в нем партнера, которому можно доверить решение важных вопросов. В частности, сегодня НОСТРОЙ доверена работа по созданию Стратегии развития строительной отрасли России до 2030 года. Подчеркну, что национальное объединение обладает необходимым функционалом для выполнения такой большой работы федерального значения.

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

24.11.2014	<ul style="list-style-type: none"> Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Нулевой цикл Реставрация храмов Коммерческая недвижимость Экология
01.12.2014	<ul style="list-style-type: none"> Спецвыпуск к Съезду строителей Опрос к Съезду строителей Точки роста: Приморский район Технологии и материалы: Рынок цемента
08.12.2014	<ul style="list-style-type: none"> Управление и рынок труда Проектирование промышленных и общегражданских объектов Технологии и материалы: Нерудные материалы
15.12.2014	<ul style="list-style-type: none"> Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Гидроизоляция

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

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет

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

РАД продаст имущество «Элис»

Лидия Горбукуова / Корпорация «Элис» привлекла Российский аукционный дом (РАД) для реализации на аукционе своего торгового комплекса площадью 2,2 тыс. кв. м на наб. Обводного канала в Петербурге. Начальная стоимость составляет 137,3 млн рублей. ➔

Эксперты говорят, что объект продается довольно давно и если и будет куплен, то не дороже стартовой цены.

Компания «Элис» безуспешно пытается продать свой торговый комплекс, расположенный на наб. Обводного канала, 101, лит. Б, больше года. Теперь для этих целей она пригласила РАД, который назначил торги на 17 декабря. ТК представляет собой здание площадью 2,2 тыс. кв. м с земельным участком площадью 0,2 га. На первом этаже комплекса расположен магазин напольных покрытий «Элис», на втором этаже – бильярдный клуб. Начальная цена лота – 137,3 млн рублей. Шаг на повышение – 200 тыс. рублей, сумма задатка составляет 10 млн рублей.

Как сообщили в пресс-службе РАД, объект находится в 15 минутах ходьбы от станций метро «Пушкинская» и «Технологический институт». «Комплекс расположен в зоне хорошей транспортной доступности на первой линии Обводного канала. Рядом проходят крупные транспортные магистрали города – Обводный канал и Московский пр. Окружение объекта составляет жилая застройка с развитой социальной инфраструктурой – магазинами, кафе, образовательными и досуговыми учреждениями и др. Будущий владелец может использовать объект по прямому назначению – как торговый центр – либо перепрофили-

ровать здание под офисы. Кроме того, новый владелец может снести здание и построить на участке жилой дом комфорт-класса», – говорится в пресс-релизе Российского аукционного дома.

Однако эксперты рынка недвижимости Петербурга довольно скептически смотрят на интерес будущих покупателей к данному объекту.

Здание ТК имеет непрезентабельный вид, а его локация с точки зрения ретейла является неоднозначной, даже несмотря на то что это первая линия

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, констатировал, что объект находится в продаже уже как минимум год, и если он не был продан за это время, то шансы реализовать его сейчас за запрашиваемую сумму дополнительно снизились.

«В целом участок расположен в достаточно интересном месте – в одном из центральных районов города, имеет хорошую транспортную доступность, на расстоянии чуть более 1 км от него расположены несколько станций метро. По ПЗЗ участок относится к зоне ТЗЖДЗ, то есть на нем

можно потенциально строить даже жилье. Хотя для этих целей близость к шумной и загруженной набережной Обводного канала будет являться минусом, – комментирует эксперт. – В то же время существующий объект является не очень эффективным и привлекательным объектом коммерческой недвижимости и занимает большую часть участка, что делает почти

зрения ретейла является неоднозначной, даже несмотря на то что это первая линия. К плюсам объекта Дмитрий Давыдов, как и его коллега, относит расположение торгового комплекса, хорошую транспортную доступность. Среди минусов называет малую площадь участка (всего 20 соток), восприятие данной части Обводного канала как «бесконечной промзоны», в связи с чем здесь сложно будет продаваться новое жилье, а также высокий автомобильный трафик по набережной с большой долей грузового транспорта. Этот факт весьма отрицательно влияет на привлекательность потенциального жилого проекта.

«В случае сноса строения на участке можно построить торговый или жилой объект небольшой площади, потому лот может быть интересен небольшим компаниям. По нашей оценке, если участок и будет продан, то не дороже стартовой цены», – заключил господин Давыдов.

цифра

20 соток

составляет площадь участка под продаваемым ТК компании «Элис»



Правительство
Санкт-Петербурга



Российский
союз строителей



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

ХII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург
4 декабря 2014 года

Начало в 15.00

Регистрация делегатов с 14.00

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. В.О., 103)

Генеральный
партнер



Партнеры:



Генеральный
информационный партнер



Генеральный
интернет-партнер



Официальный
информационный партнер



Официальный
интернет-партнер



прием заявок на участие: (812) 570-30-63, 714-23-81

www.stroysoyuz.ru

Бизнес перебирается ближе к административному ресурсу

Татьяна Соколова / Первая очередь офисных зданий комплекса «Невская ратуша», куда входят два бизнес-центра класса А и будущее здание городской администрации, по действующим и предварительным договорам аренды до конца года заполнится на 75%. ➔

Помимо российских юристов, датских фармацевтов и австралийской логистической компании, ближе к чиновникам намерена переехать российская консалтинговая компания, чье название пока не раскрывается, а также фармацевтическая компания «Санофи Россия».

В начале ноября договор аренды помещений был подписан с консалтинговой компанией, название которой не разглашается до закрытия сделки. Компания планирует арендовать в «Невской ратуше» около 400 кв. м недвижимости. Предварительная договоренность достигнута с фармацевтическим холдингом «Санофи Россия», который намерен арендовать до 330 кв. м площадей.

Фармгруппа Sanofi является одной из ведущих фармацевтических компаний в Европе. На российском рынке она представлена с 1970 года, также в 2010 году открыто производство инсулина в Орловской области. В апреле текущего года «Санофи Россия» подписала меморандум о взаимопонимании с Администрацией Ленобласти. Согласно документу, фармгруппа рассматривает возможность создания на территории региона фармацевтического производства.

Уже известно, что якорным инвестором третьего корпуса «Невской ратуши» станет



Заполнение площадей идет не такими быстрыми темпами, как хотелось бы владельцам «Невской ратуши»

Единый диспетчерский центр управления платными парковками, договор об аренде с которым был подписан в октябре текущего года. Въезд арендатора запланирован на конец 2014 года, сейчас в помещении площадью 1,1 тыс. кв. м ведется ремонт.

В сентябре в третий корпус уже переехали адвокатское бюро «S&K Вертикаль», логистическая компания Quenberger logistics и крупнейший поставщик инсулина в России – фармацевтическая корпорация «Ново Нордикс». В конце года в третьем корпусе откроется ресторан «Буфет Трикадель».

Заполнение площадей идет не такими быстрыми темпами, как хотелось бы владельцам «Невской ратуши». На фоне нового кризиса крупные компании будут сокращать издержки и вряд ли захотят менять место своей дислокации. Кроме того, из-за ситуации в Крыму интерес крупных западных компаний к России может снизиться, считают наблюдатели. Прогнозируемая заполняемость первой очереди «Невской ратуши» по действующим и предварительным договорам к концу года составит 75%.

справка

Комплекс «Невская ратуша» находится между Новгородской ул., Дегтярным пер. и ул. Моисеенко. Площадь участка – 6,1 га. Инвестиционное соглашение о строительстве комплекса было подписано в ноябре 2006 года с ЗАО «М». Строительство осуществляет «ВТБ-Девелопмент». Всего на площадке будет построено семь бизнес-центров и отель, а также здание для органов исполнительной власти. Объем инвестиций в проект оценивается в 32 млрд рублей. В ноябре 2013 года в эксплуатацию были введены два бизнес-центра первой очереди, здание городской администрации сдадут в конце 2015 года. Разрешение на строительство второй очереди уже получено, но строительство еще не началось. Срок реализации всего проекта, согласно последним корректировкам, – 2018 год.

АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Приглашаем риэлторские, строительные, управляющие компании, брокерские и юридические фирмы, банки, СМИ принять участие в XX Юбилейном Межрегиональном Ежегодном Конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2014»

ЧТО ДАЁТ УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ:

- доказательство профессионализма и надёжности компании
- мотивация сотрудников и стимул к дальнейшему развитию компании
- PR-продвижение проектов и компании на рынке недвижимости
- усиление конкурентных преимуществ компании
- подведение итогов года

Торжественная церемония награждения победителей юбилейного конкурса состоится 11 декабря 2014 года в отеле «МОСКВА» (ресторан «МОСКВА»)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

БКН.РУ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

Restate

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

АСИ ИНФО

По вопросам участия: тел./факс: (812) 310-25-01, (812) 310-26-43, (812) 334-12-39; e-mail: sec@arspb.ru.

Сайт конкурса: **WWW.KAISSA-SPB.RU**

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДОРОГИ®

Дорогие друзья и коллеги, сотрудники Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга!

Поздравляем с 10-летним юбилеем Службы, желаем Вам дальнейших успехов в работе, здоровья, счастья и хорошего настроения!

Коллектив
ЗАО «Петербургские дороги»

Проектирование автомобильных, городских дорог и улиц, транспортных развязок, искусственных сооружений, линий рельсового транспорта

ЗАО «Петербургские дороги»
196105, Санкт-Петербург, Московский пр., 143, офис 720
Телефон: (812) 334 9851, факс: (812) 661 0006
E-mail: mail@pbdr.ru, www.pbdr.ru

РЕКЛАМА

Ярмарка недвижимости опробовала «ЭкспоФорум»

Максим Шумов / В Петербурге прошла 29-я Ярмарка недвижимости, мероприятие впервые состоялось на площадке нового конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум».

С 7 по 9 января ярмарку посетили 37 760 человек, это почти на 10 тыс. больше, чем пришло на ярмарку в Ленэкспо в марте 2014 года. Общая площадь экспозиции в этом году составила 12 тыс. кв. м. Мероприятие, организованное ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости», традиционно объединило три выставки. Это непосредственно Ярмарка городской недвижимости, на которой были представлены новостройки Петербурга и Ленинградской области, малоэтажные комплексы в пригородах, а также апартаменты и ипотечные программы для приобретения квартир. Отметим, что возможности новой площадки позволили девелоперам разместить в рамках своих стендов не только живописные макеты жилых комплексов, но и придумать новые способы заинтересовать покупателя. Так, одна из компаний представила планировку своих квартир в натуральную величину – компания построила 55-метровую квартиру из пластика и гипскартона. А одно из агентств недвижимости устроило в рамках своей экспозиции chill-out зону.

Второй тематической выставкой стала «Альтернатива городу: коттеджи и загородное строительство», где были представлены коттеджные поселки в Петербурге и Ленинградской области, предложения по земельным участкам, новые технологии строительства загородных домов, инже-



Участниками ярмарки в этом году стали 356 компаний

нерных систем и оборудования. Наконец, с предложениями о покупке недвижимости в Болгарии, Турции, Таиланде и других странах посетители смогли ознакомиться на стендах Салона зарубежной недвижимости.

Участниками ярмарки в этом году стали 356 компаний. Это крупные застройщики, риэлторские фирмы, банки, ипотечные агентства, поставщики технологий заго-

родного домостроения, операторы зарубежных рынков недвижимости и специализированные СМИ.

Все опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты рынка сошлись на мнении, что переезд на площадку «ЭкспоФорума» пошел мероприятию на пользу. «Важным мероприятием для строительной отрасли стало открытие традиционной Ярмарки недвижимости на обновлен-

ной площадке «ЭкспоФорума» в Пулков. Отдельно хочется отметить новое место проведения ярмарки – город наконец получил серьезный презентабельный выставочный комплекс европейского уровня с подходящими условиями. К которому, правда, пока что очень трудно доехать, но это в ближайшей перспективе все же исправимо», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петропаль». По словам руководителя компании, ярмарка всегда играла большую роль как для потребителей, так и для девелоперов. Для посетителей это прекрасная возможность посмотреть все предложения на рынке недвижимости, собранные в одном месте, сравнить их и выбрать оптимальный вариант. Для владельцев и представителей компаний-застройщиков подобное мероприятие – хороший способ проанализировать потребительский спрос на основе реального наблюдения за поведением покупателей, увидеть их «в лицо» и лучше узнать их потребности.

«Я был на выставке в пятницу и был очень удивлен большому количеству посетителей: очевидно, желание купить жилье сильнее нежелания далеко ехать, и это радует», – комментирует Илья Тюкин, директор ГК «Арт-Фасад».

По словам руководителя отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема» Марины Агеевой, Ярмарка недвижимости много лет была и остается главной профессиональной выставочной площадкой для застройщиков жилья. «Есть выставки, где на первый план выходят агентства недвижимости, производители стройматериалов или строители загородных домов. Но для тех, кто строит квартиры в городе и пригородах, ярмарка – must have осеннего и весеннего сезонов», – уверена эксперт.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСИ-ИНФО» (www.asinfo.ru)



Курс на энергоэффективность

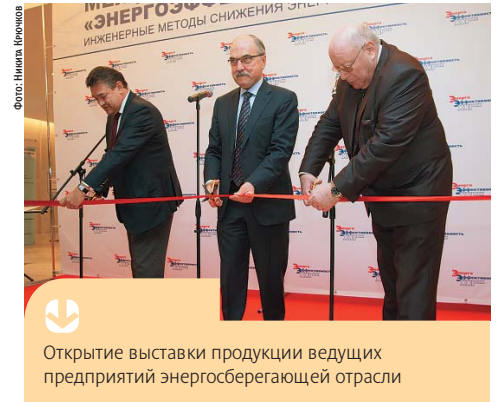
Ольга Фельдман / В решении проблем энергосбережения нужны не отдельные технические меры, такие как замена лампочек или установка частотных преобразователей, а комплексный подход, в рамках которого будет учитываться кумулятивный эффект от внедрения всей гаммы технологий.

С 12 по 13 ноября 2014 года в Санкт-Петербурге в гостинице «Парк Инн Прибалтийская» проходил VII Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий». Организаторами мероприятия выступили Национальное объединение организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности (НОЭ), Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), НП «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД» и консорциум «ЛОГИКА-ТЕПЛОЭНЕРГОМОНТАЖ». Конгресс проходил при поддержке Государственной Думы РФ, Министерства энергетики Российской Федерации, полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе, Северо-Западного

управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), Комитета по строительству Санкт-Петербурга, Российского энергетического агентства (РЭА), Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Российского союза строителей и Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты. Генеральный информационный партнер мероприятия – газета «Строительный Еженедельник». Предварял работу конгресса пресс-завтрак с участием ведущих специалистов энергосберегающей отрасли, представителей власти и национальных объединений. Журналистов интересовал вопрос: когда же экономика России станет энергоэффективной? Президент Национального объединения организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, председатель оргкомитета конгресса Владимир Пехтин сообщил участникам пресс-завтрака, что планируемые меры по повышению энергоэффективности могут дать дополнительный прирост

валового внутреннего продукта на 2-3%. В то же время сенсационных успехов в области повышения энергоэффективности экономики России пока не наблюдается. «Указом президента России поставлена задача снизить энергоёмкость ВВП России к 2020 году не менее чем на 40% по сравнению с 2007 годом, – подчеркнул Владимир Пехтин. – По оценкам экспертов, сейчас мы достигли показателя 17%. Но нам нужно очень серьезно поработать и законодательно, и технологически, чтобы к 2018-2020 годам хотя бы приблизиться к показателю 22%. Понятно, что обеспечить выполнение поставленной задачи в 40% весьма проблематично». По мнению Владимира Пехтина, необходимо консолидировать усилия по внедрению энергоэффективных технологий для достижения поставленных правил задачи. «Конгресс «Энергоэффективность. XXI век» – это площадка, где все участники процесса – и специалисты по эксплуатации зданий, и производители строительных материалов, и энергоаудиторы – могут обсудить совместные действия и выработать новые подходы по внедрению энергоэффективных технологий. Все

решения, которые мы примем на конгрессе, будут занесены в резолюцию, которая будет направлена в профильные комитеты и ведомства, чтобы актуализировать нормативную базу в соответствии с требованиями сегодняшнего дня», – отметил Владимир Пехтин. Выступая с приветственным докладом на пленарной дискуссии «Повышение энергоэффективности объектов недвижимости в России», начальник отдела энергосбережения и повышения энергоэффективности Министерства энергетики РФ Роман Неуступкин сообщил о том, что Минэкономразвития готовит законопроект, меняющий обязательное энергетическое обследование бюджетных учреждений на добровольное. Новый закон направлен на то, чтобы изменить порядок, когда обследование делается только ради получения энергопаспорта. Вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты Антон Мороз говорил о все возрастающей роли проектировщика в вопросах энергосбережения зданий. «Все решения, связанные с энергосбережением, которые проектировщик закладывает на этапе проектирования жилого здания или промыш-



Открытие выставки продукции ведущих предприятий энергосберегающей отрасли

ленного объекта, на конечном этапе в лучшем случае реализуются на 5-10%. Заказчик заинтересован в минимизации затрат на этапе строительства. Проектировщик и энергоаудитор это процесс не сопровождают. Это ошибка. Мы убеждены, что все сдаваемые в эксплуатацию многоэтажные здания должны проходить процедуру энергоаудита в обязательном порядке». После пленарного заседания состоялось открытие выставки «Энергоэффективность. XXI век». Красную ленточку перерезали Владимир Пехтин, вице-президент, руководитель аппарата Национального объединения организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности Леонид

Питерский и ответственный секретарь оргкомитета конгресса, вице-президент НОЭ, президент НП «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД» Александр Гримитлин. Участники выставки получили из рук организаторов конгресса памятные дипломы. По завершении открытия выставки состоялся ряд тематических секций. В мероприятиях деловой программы конгресса приняла участие более 500 специалистов. Следующий, VIII Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий» пройдет в марте 2015 года в Москве в рамках выставки «Мир климата».

Облицовка в поисках укрепления

Максим Еланский / Причины недолговечности фасадов многих исторических и современных зданий Петербурга кроются в ошибках их проектирования и монтажа. Так считают эксперты строительного рынка и полагают, что назрела необходимость более четкой стандартизации данных работ. ➔



Ремонт фасадов иногда необходим почти новому дому

В Петербурге прошла научно-техническая конференция «Фасады зданий – проблемы долговечности, ремонта, обслуживания». В ее рамках практики строительной сферы, а также профильные чиновники и ученые обсудили причины разрушения облицовочной части домов. В том числе и преждевременного, в зданиях, построенных всего несколько лет назад. Эксперты пришли к выводу, что в недолговечности многих фасадов виноват в большей степени не пресловутый петербургский климат, а человеческий фактор.

Мина замедленного действия

В настоящее время в Петербурге при строительстве домов используются все основные виды облицовки: штукатурка, кирпич, камень, вентфасады. Все они имеют свои преимущества друг перед другом и считаются надежными способами сохранения «лица» зданий. Тем не менее в независимости от выбранного вида фасада риски начать трескаться или разрушаться есть у каждого из перечисленных видов отделки зданий.

В большинстве случаев причины негативного развития событий, уверены специалисты, кроются в ошибках проектирования фасадов. В частности, проектировщиками неправильно рассчитываются термическое сопротивление материалов или кривизна стен. Отсюда даже небольшие недочеты и погрешности могут привести впоследствии к разрушению части стен. Кроме того, проблемы с фасадами могут появиться из-за некачественно проведенных монтажных работ. К таковым типовым ошибкам относятся, к примеру, неправильно подобранный клей или растворные не в том месте крошечейши.

По словам председателя научно-технического совета при Жилищном комитете Сергея Старцева, огрехи проектировщиков и монтажников фасадов можно назвать миной замедленного действия, потому что они могут проявляться не сразу, а в течение первых пяти лет эксплуатации зданий.

Представителям управляющих компаний, обслуживающих такой дом, приходится через суд требовать от застройщика устранения недоделок.

Как добавляет профессор Западно-Померанского технологического университета Ромуальд Орлович, если ремонт фасада также был проведен неправильно, что иногда бывает, долговечность облицовки может еще быстрее сократиться. «Всегда следует устранять не только последствия появившегося брака, но и его причины. Если взять дома с кирпичной облицовкой, то не все строительные компании оформляют деформационным швом. Из-за этого появляются вертикальные трещины в лицевой части фасада и выкашиваются кирпичи в зоне дисков перекрытий. Как показывает практика, перекладка кирпичной кладки в данных местах является неэффективной, поскольку причина разрушения остается. Более действенным является воссоздание деформационных швов», – отмечает специалист.

К новым стандартам

Тем не менее эксперты строительной отрасли уверены, что снизить количество ошибок, возникающих при проектировании и монтаже фасадных систем, можно. Для этого необходимо модифицировать и повысить нормативные требования к таким проводимым работам. Тем более, отмечают они, что существующие отраслевые правила облицовки зданий не успевают за развитием рынка и материалов, а значит, и требуют доработок.

К слову, на региональном уровне провести определенную унификацию стандартов по работе с фасадами, касающихся как проектировщиков, так и самих строительных компаний, планируют в Петербурге. По словам заместителя председателя Комитета по строительству Алексея Филиппова, в настоящее время готовится документ, в рамках которого будут определены критерии отделки фасадов городских зданий. Правда, все собранные нормативы в нем будут носить рекомендательный характер.

Игроки рынка поддерживают инициативу властей, но при этом надеются, что непродуманные запреты в данном документе прописываться не будут. Они напомнили, что несколько лет назад чиновники в Москве тоже пытались запретить пустотелый облицовочный кирпич. Однако после проведения многочисленных экспертиз, испытаний все подозрения с кирпича были сняты, и взор властей был обращен на качество проектирования и исполнения работ.

По словам управляющего компании «ЛСР. Стеновые – Северо-Запад» Сергея Бегоулева, в последнее время в СМИ вновь слышатся мнения о нецелесообразности использования пустотелого кирпича. «Не хотелось бы, чтобы повторялась московская история. Применение пустотелого кирпича должно продолжаться. Опыт европейских стран доказал, что данный материал безопасный и надежный при облицовке стен», – подчеркнул он.

Профессор Ромуальд Орлович также полагает, что российским строителям есть что взять на вооружение у коллег из Европы, которые отработали технологию работы с фасадами почти до совершенства. «Сейчас в западных странах вновь особо востребованы трехслойные фасадные системы с облицовкой из кирпича, появившиеся еще в 70-х годах прошлого века. Данная технология может удачно применяться и в Петербурге, с адаптацией под местный климат», – отмечает специалист.

Между тем, по мнению директора НИИ «Мониторинг и реабилитация природных систем» Александра Горшкова, в российских условиях наиболее удачной технологией можно считать использующийся принцип: чем однороднее кладка, тем лучше. В таком виде внутренний слой стенового ограждения выполняет функцию теплоизоляции, наружный – обычно это камень или кирпич – защиту от внешних климатических воздействий. Такое конструктивное решение, считает эксперт, удовлетворяет требованиям тепловой защиты здания для большинства регионов страны и сохраняет на длительный срок архитектурный облик здания.

➔ **Реконструкция с приспособлением для современного использования** Императорской фермы в Пушкине обойдется в 230 млн рублей. Такова стартовая цена конкурса с ограниченным участием, уведомление о котором опубликовано на портале госзаказа. Заказчиком выступает ФГБУК «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село». Заявки принимаются до 4 декабря, предквалификационный отбор пройдет 8 декабря, итоги подведут 10 декабря 2014 года. Срок завершения работ – 1 декабря 2016 года. В задачи исполнителя входит устройство внутренних сетей, пусконаладка инженерных систем, воссоздание исторических конструктивных и архитектурных элементов. Возведение деревянных корпусов фермы с устройством Ферского парка началось в 1810-1811 годы по проекту архитектора Буша. Каменные здания появились позднее, в 1819-1829 годы. С 1860 года постройки неоднократно ремонтировались и перестраивались. В 1920-е годы ферма перешла в ведение Сельскохозяйственного института. В 1980 году комплекс передан ГМЗ «Царское Село».

➔ **В ближайшие два года «Сенатор» введет 60 тыс. кв. м** арендопригодных офисных площадей. Об этом сообщил Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор». Компания планирует ввести в эксплуатацию несколько новых объектов, а также заняться качественным улучшением действующих бизнес-центров. Менеджер сообщил, что, поскольку сегодня наиболее ликвидное предложение в офисном сегменте – это бизнес-центры классов А и В+ в центральной части города, еще одним направлением развития сети станет реконструкция некоторых объектов компании, технические характеристики которых на сегодняшний день уже не соответствуют высокому классу и современному уровню качественных бизнес-центров.

➔ **Контракт на строительство дороги к спортивно-развлекательному комплексу** на острове Бычий получил ООО «Геоизол». Это единственная компания, допущенная к участию в конкурсе, сообщается на сайте госзаказа. Заказ ООО «Геоизол» выполнит за 373,3 млн рублей при первоначальной конкурсной цене в 375,2 млн рублей. Спортивно-развлекательный комплекс на Бычьем острове строит клуб дзюдо «Явара-Нева». Генеральным директором клуба «Явара-Нева» и одним из учредителей является бизнесмен Аркадий Ротенберг, почетным президентом клуба – президент РФ Владимир Путин. Примечательно, что клуб «Явара-Нева» также подавал заявку на участие в конкурсе на строительство дороги к острову. Также на участие в конкурсе претендовала «дочка» компании «Евротракт» из Ленинградской области. Строительство спортивного клуба в 2011 году одобрил Градостроительный совет Петербурга. Комплекс будет включать в себя спортивный центр, 12 гостиниц-коттеджей площадью 800 кв. м каждая, яхт-клуб и помещения для проживания спортсменов. Общая площадь застройки составит 47 тыс. кв. м на участке около 4 га.

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** ООО «ТеплоЭнергоКомплекс» к ООО «Евроинвест». В его рамках компания-истец требовала от ответчика выплаты 6 млн рублей задолженности по оплате подрядных работ. В материалах дела объясняется, что в декабре 2013 года между сторонами был заключен договор, согласно которому «ТеплоЭнергоКомплекс» по заказу генподрядчика необходимо было провести монтаж тепловых сетей по адресу: Ленинский пр., участок 7. Однако в нарушение условий контракта «Евроинвест» сделал выплату только частично. Направленная в адрес ответчика претензия была оставлена последним без удовлетворения, что явилось основанием для обращения с настоящим иском в суд.

➔ **Компания «ЭСТ» в Тринадцатом арбитражном апелляционном суде выиграла иск** против муниципалов Кингисеппа. Ранее организация-истец пыталась взыскать с чиновников 22,8 млн рублей как долг по оплате проведенных подрядных работ на строительные школы в Усть-Луге, которые не вошли в проектно-сметную документацию. Изначально суд первой инстанции не поддержал исковые требования компании, считая, что допработы также должны оформляться новым контрактом. Однако суд второй инстанции, рассмотрев дело по существу, сделал противоположные выводы и поддержал сторону истца.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск** о банкротстве ООО «Инвестиционная строительная компания «НКС». Признать несостоятельность организации требует ООО «СПБ-Автоматика». Ранее «СПБ-Автоматика» в судебном порядке пыталась взыскать задолженность в 542 тыс. рублей по оплате работ по установке приборов КИП в административно-складском комплексе. Отметим, что компания «НКС» специализируется на полном комплексе проектных и строительных работ. Участвовала в возведении ряда объектов на «БСХ Бытовые Приборы», «Красный Выборжец», готовила проектную документацию на строительство завода по производству автокомпонентов Johnson Controls International, а также строила автосалоны в Брянске. В настоящее время выполняет функции генподрядчика на строительстве ЖК «Преображенский», а также возводит малоэтажные дома в пос. Токсово.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отпраздновал на новое следствие** в суд первой инстанции дело Минобороны РФ и строительной компании «Мегастрой». Как следует из судебных документов, по данному процессу Министерство обороны выступало как истец и требовало от «Мегастрой» выплаты неустойки в 17,5 млн рублей за несоблюдение сроков строительства жилого дома для военнослужащих в городе Пушкине. Арбитражный суд первой инстанции признал иск только частично и снизил сумму неустойки до 4,5 млн рублей. Постановлением апелляционного суда исковые требования были всецело отклонены. Окружной арбитраж, рассмотрев обстоятельства дела, решил вернуть его на следствие.

Полякам указали на дверь

Максим Еланский / Петербургские чиновники намерены выселить Генконсульство Польши из здания на 5-й Советской ул. Причина – долги по его аренде на сумму 74 млн рублей. Юристы уверены, что выдворить дипломатов из занимаемого здания будет непросто из-за особенностей норм международного права. ➔

В Арбитражном суде Петербурга и Ленинградской области на этой неделе пройдут слушания дела, которое может ознаменовать себя в дальнейшем международным политическим скандалом. Винай всему иск, поданный унитарным предприятием «Инпресервис» к Генеральному консульству Польши в Северной столице. В его рамках городское предприятие, занимающееся обслуживанием иностранных представительств, требует польских дипломатов покинуть занимаемое ими здание по адресу: 5-я Советская ул., 12-14. Основанием для этого служат долги дипмиссии по аренде данного объекта недвижимости на сумму чуть более 74 млн рублей.

Как рассказал «Строительному Еженедельнику» генеральный директор ГУП «Инпресервис» Борис Морозов, польское консульство работает в данном здании более 20 лет. «За все эти годы город не получил от поляков ни рубля арендных выплат. Зафиксированная в иске сумма – задолженность консульства за три последних года, то есть по сроку исковой давности. Предстоящие судебные прения сейчас стали объектом общественной огласки, но тем не менее польская сторона пока никак не отреагировала на наш иск», – отметил он.

Чиновник добавил, что все остальные иностранные представительства в городе платят арендную плату за представленные здания либо работают в них бесплатно на основе межправительственных договоренностей. Таких проблем, как с Польшей, с другими странами в Петербурге нет, пояснил он.

Между тем представители Генерального консульства Польши в Петербурге отказались комментировать конфликт с местными чиновниками. Правда, чуть ранее ряд информационных агентств со ссылкой на польские СМИ опубликовали комментарии по ситуации главы МИД Польши Гжегожа Схетина. По его словам, россияне не платят за посольство в Варшаве и консульства в других городах страны, Польша не платит за посольство в Москве и консульство в Петербурге. «Мы оплачиваем только те помещения, которые действительно арендуем. Сейчас мы должны



Польское консульство работает в данном здании более 20 лет

определить, что же такое случилось, что российская сторона требует оплаты аренды. Только после этого будем принимать какие-то решения», – цитируют СМИ дипломата.

Отметим, что Генконсульство Польши в Петербурге на 5-й Советской ул. как объект недвижимости представляет собой два соединенных между собой здания общей площадью около 3 тыс. кв. м постройки 1860-х годов. В конце позапрошлого и в начале XX века здесь размещалась гимназия. В настоящее время кроме самого консульства на 5-й Советской ул. в данных зданиях также располагается Польский институт и квартиры сотрудников.

По мнению старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, выдворить польских дипломатов из занимаемого ими объекта недвижимости петербургским чиновникам будет непросто. «Несмотря на отсутствие каких-то четких договоренностей между Польшей и Россией по оплате и аренде представительств, в первую очередь взаимоотношения стран регулируются нормами общего международного права. По

дипломатическим хозяйственным спорам они предполагают выработку компромисса, устраивающего каждую сторону. Несмотря на обострение политических разногласий между Россией и Польшей, дипломаты европейской страны, вероятнее всего, останутся в стенах занимаемого ими дома», – считает эксперт.

справка



Дипломаты зарубежных стран, работающие в Петербурге, периодически становятся участниками имущественных судебных споров. В частности, летом этого года арбитраж Петербурга помог британскому посольству узаконить перепланировку четырех квартир в Ковенском пер. для своих сотрудников. Ранее чиновники Центрального района города пытались признать переделку квартир незаконной и оштрафовать дипломатов.

тендеры

➔ **Комитет по природопользованию и охране окружающей среды** объявил о конкурсе по выбору подрядчика работ по расчистке русла Обводного канала. По условиям конкурса, данные работы должны будут пройти на отрезке канала, проходящем по территории Фрунзенского и Центрального районов Петербурга до 20 декабря текущего года. Подрядчику необходимо будет очистить грунт от мусора, вывезти его и утилизировать. Стоимость работ определена в сумму 20,9 млн рублей. Заявки принимаются до 3 декабря, победителя назовут 5 декабря.

➔ **Комитет по развитию транспортной инфраструктуры** информирует о проведении очередного конкурса по развитию городского метрополитена. В рамках тендера будет разыгрываться дальнейшее строительство Невско-Василеостровской линии городской подземки от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина», включая станцию «Новокрестовская». Стоимость контракта определена в сумму 2,97 млрд рублей. Прием заявок продлится до 1 декабря, предквалификационный отбор назначен на 3 декабря, итоги подведут 4 декабря. По условиям контракта,

работы необходимо будет провести до 30 сентября 2016 года.

➔ **ФКУ «Севзапуправтодор»** проводит конкурс на право разработки рабочей документации и проведения капитального ремонта отрезка трассы А-120 «Санкт-Петербургское южное полукольцо». Победителю тендера необходимо будет отремонтировать участок дороги между 107 и 128 км, проходящей по территории Тосненского и Кировского районов Ленобласти. Максимальная стоимость работ определена заказчиком в 1,345 млрд рублей. Заявки на конкурс принимаются

до 28 ноября, выберут победителя 2 декабря.

➔ **Петербургский филиал ФГБУК «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры»** определил подрядчика работ по реставрации фасадов дворцовых конюшен в Петергофе. Им стало ЗАО «Ренессанс-Реставрация», данная организация одержала победу в конкурсе, опередив двоих претендентов – ООО «Стройкомплекс» и ООО «Петербург-Реконструкция». Цена победителя – 15 млн рублей, стартовая стоимость составляла 18,7 млн рублей.

**интервью**

Александр Кобринский: «У города нет единой стратегии развития транспортных сетей»

Депутат Законодательного собрания Александр Кобринский считает, что в Петроградском районе неминуем транспортный коллапс. О причинах этого, а также о перспективах введения здесь платных парковок он рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому.

– Какие основные проблемные точки района можете выделить?

– Прежде всего, я должен признать наше поражение – мы долго боролись со строительством бизнес-центра в Пушкарском пер. Дело в том, что объект строился с нарушением закона. Во-первых, он построен с существенным превышением высоты по сравнению с соседним зданием. Второе – на объекте не соблюдены нормы по обеспечению парковочными местами, что для Петроградского района является особенно болезненным вопросом. Мы сегодня опасаемся транспортного коллапса на Петроградской стороне. Когда это здание будет введено полностью и загружено арендаторами, там просто все встанет. Владельцы бизнес-центра обещают в Пушкарском пер. сделать обслуживающую центр дополнительную парковку, но пока подвижек в этом вопросе мы не видим. В результате все посетители и работники центра будут ставить автомобили на тротуарах и газонах. Кроме того, в поле нашего внимания была проблема строительства большого жилого комплекса на наб. реки Карповки, 27, лит. А. Там строится шведский концерн NCC, заказчиком выступило ООО «Петроцентр». Как мы выяснили, проекту были даны отрицательные заключения по итогам экспертизы. В июне застройщик представил обновленную документацию. Снова проводилась экспертиза, но мы еще не получили обновленных результатов. Отмечу, что нам отказали в предоставлении проектной документации на анализ на том основании, что до официального утверждения это якобы является предметом авторского права. Наконец, могу вспомнить недавний скандал на ул. Профессора Попова, 4. Это дом Каменноостровского товарищества – объект культурного наследия. Мы обратились в КГИОП, и они провели выездную проверку, по итогам которой выяснилось, что в ходе ремонта и реставрации фасада и крыши собственник, пользуясь этим разрешением на работы, начал самовольно проводить другие виды работ – демонтаж внутренних перегородок, работы по гидроизоляции, произведен демонтаж арок воротного проезда со стороны дворового фасада. Факт самовольных работ зафиксирован, уже возбуждены дела об административном правонарушении.

– Но по крайней мере проблему застройки Лопухинского сада удалось решить.

– Да, к счастью, с застройкой самого сада вопрос решен – апартаменты там не будет, хотя, теоретически, застройщик может тащить дело и до Верховного суда. Но есть другая проблема – сейчас решается вопрос о строительстве магистрали, которая отрежет Лопухинский сад от



воды. (Магистраль, по планам Смольного, соединит реконструируемую Песочную наб. с Аптекарской и пройдет по кромке Малой Невки – прим. ред.) Строительство этой магистрали предусмотрено Генеральным планом, и пока идет обсуждение документа, нам очень бы хотелось ее отсюда убрать. Я понимаю, что идея ее строительства связана с перегрузкой Большого пр. П.С. и других магистралей района, но мне кажется, что Лопухинский сад и вода – это некое единство. В Смольном нам говорят, что магистраль саму зеленую зону никак не затронет. Это так, но, на мой взгляд, отделить сад от Невы нельзя. Это, кроме того, также резко ухудшит и экологическую обстановку в районе.

– Как будет развиваться транспортная ситуация в связи с планами КРТИ?

– До сих пор не решен вопрос соединения Петроградской стороны с ЗСД. И мне страшно представить, что будет твориться в районе, когда этот вопрос все-таки решат. Когда с ЗСД будет выезжать автопоток на Петроградскую сторону по Серновому мосту, у нас ситуация будет хуже, чем на Васильевском острове. Все это вызывает огромное беспокойство – я вижу, что у нас нет единой нормальной стратегии разви-

тия транспортных сетей, особенно в историческом центре. Если на новых территориях какая-то мысль еще присутствует, там элементарно больше возможностей что-то организовать, то в центре Смольный действует по ситуации – пытается латать, где рвется. Этот тезис очень хорошо отражает ситуация на Васильевском острове. Например, планируемая реконструкция Тучкова моста просто парализует потоки в двух районах.

– Какую лепту в эту непростую ситуацию вносит новое жилищное строительство в районе?

– У нас сейчас реализуется большое количество дорогостоящих проектов жилой недвижимости. Это проект «элитной» недвижимости на Малой Гребцкой ул., большие объемы строительства на Крестовском острове. Целый квартал строится на пр. Медиков. Не знаю, куда жители этих домов будут водить детей в сад или школу и где будут парковать автомобили. Потому что Кантемировский мост вечером пересечь – большая проблема. Там группа ЛСР ведет строительство целой серии однотипных жилых домов, и население в этой локации в скором времени увеличится на несколько тысяч человек.

– Как видите перспективы застройки Петровского острова?

– Петровский остров начнет застраиваться в следующем году. То, что развивать территорию острова нужно, очевидно. Сейчас это очень депрессивная зона. Прямо на территории яхт-клуба с 1980-х годов стоит какой-то советский долгострой. Но я не уверен в том, что сейчас самое время для строительства элитного жилья, учитывая непростую экономическую ситуацию и снижение спроса. Если вспомнить 2008 год, то в тот момент резко упали продажи в этой сфере. И застройщики до последнего не хотели снижать цену. Видимо, это психология нашего рынка: застройщикам лучше ничего не продать, но не подвинуться в цене. При этом основы экономики говорят, что лучше получить меньший доход, чем не получить его вообще. Я вспоминаю элитный дом на пересечении Малого пр. и ул. Подковырова. Из-за кризиса в нем 3-4 года вообще не было продаж, но цены принципиально не снижались.

– Поможет ли преобразению района redevelopment промышленных зон?

– До 1903 года Петроградская сторона была не самой привлекательной городской территорией. Все резко изменило строительство Троицкого моста, построенного к 200-летию города. Цены на жилье здесь резко взлетели вверх. Это стало неким драйвером роста для района. Новым стимулом роста должен стать redevelopment промышленных зон в районе станции метро «Чкаловская» – сейчас это самая отстоящая локация Петроградского района. И точечное строительство, как, например, дом на Резном пер. или отдельные бизнес-центры, не решают эту проблему, поскольку они окружены пустующими промышленными корпусами.

– В начале 2015 года город обустроит первую зону платной парковки в историческом центре. Нужна ли подобная зона Петроградскому району?

– Я являюсь категорическим противником введения платной парковки в отрыве от решения других транспортных проблем. То, что сейчас предлагает город, – это просто способ взять с людей побольше денег. И этого даже никто не отрицает. При этом проблему перегруженности исторического центра эта мера не решит.

цифра**494,8 га**

составляет общая площадь зеленых насаждений в Петроградском районе

И инфраструктура

Неравномерный исторический район

Роман Русаков / Петроградский район по своей площади и числу жителей входит в число наиболее крупных городских административных образований и характеризуется высоким уровнем деловой активности. ➔

Петроградский район относится к историческому центру Санкт-Петербурга. Особенностью района является его расположение на островах в дельте Невы. «Это является плюсом с точки зрения рынка недвижимости, так как позволяет создавать объекты с хорошими видовыми характеристиками», – считает Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направленные «Санкт-Петербург».

Олия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», добавляет: «Петроградский район является своего рода достопримечательностью города. На его территории нашли себе место более 300 памятников архитектуры, множество музеев и парков. Однозначно район очень привлекателен как для бизнеса, так и для проживания».

На сегодняшний день это одна из наиболее развитых с точки зрения инфраструктуры локаций города. По своим базовым параметрам территория района является весьма перспективной для дальнейшего развития различных сегментов жилой и коммерческой недвижимости. Петроградский район является одним из пионеров реновации бывших промышленных территорий.

«Актуальными для района остаются проблемы износа коммуникаций и высокой доли устаревшего жилого фонда. Актуальной проблемой представляется сравнительно высокая доля промышленных зон, редевелопмент которых требует значительных инвестиций, но в перспективе формирует мощный потенциал расширения жилой и коммерческой застрой-

ки», – считает Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент».

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, отмечает, что район неравномерен по своему составу. «С юга основную часть занимают районы исторической застройки и достопримечательности: Петропавловская крепость, зоопарк, «Аврора», домик Петра I. В центре располагается торговая зона Большого пр. Промышленный пояс размещался преимущественно по берегам рек и в последние годы активно редеVELOпировался, в настоящее время процесс продолжается. Основные территории развития в долгосрочной перспективе – участки Петровского острова. В северной части располагаются районы престижного жилья и зоны досуга и отдыха городского значения – Крестовский, Каменный и Елагин острова», – говорит господин Кокорев.

Ирина Лютко, специалиста отдела жилой недвижимости компании Maris

в ассоциации с CBRE, продолжает: «Культурная и историческая значимость Петроградского района проявляется и в отличии развитой инфраструктуре. В районе находится множество учебных заведений, особенно военной и медицинской направленности. Почти 2,5-километровый Большой пр. отличается самым большим в городе количеством ресторанов и магазинов, клубов и прочих развлекательных заведений. Стадионы, детские и спортивные площадки, планетарий, зоопарк, большое число парков и скверов».

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», говорит, что инфраструктурой район обеспечен в достаточном количестве. «Садики, школы, поликлиники, больницы в достатке. Местные торгово-развлекательные заведения также вполне удовлетворяют потребности проживающих на Петроградской стороне. Несмотря на высокую транспортную загруженность основных магистралей района и некий транзитный статус (транспортные потоки

через Петроградский район перемещаются из спальных районов в Центральный и Василеостровский), экологическую обстановку можно охарактеризовать как приемлемую за счет парков (Приморский парк Победы, ЦПКиО, «Тихий отдых», Александровский), садов (Ботанический, Лопухинский) и большого количества скверов».

Среди крупных инвестиционных проектов можно выделить строительство стадиона «Зенит» на месте стадиона имени С.М. Кирова, располагавшегося в западной части Крестовского острова.

«Также стоит отметить, что Петроградский район имеет достаточно большие перспективы по развитию бывших производственных площадок. Ярким примером креативного редеVELOпмента стал проект, реализованный на территории бывшего завода «Полиграфмаш». Акцент в проекте ставится на размещение инжиниринговых компаний, дизайнерских и инновационных проектов разного формата», – уточняет Альберт Харченко, генеральный директор East Real.

Эксперты говорят, что экологическая обстановка в районе находится примерно на том же уровне, что и во всей центральной части Петербурга. Ее нельзя назвать идеальной, но обилие зеленых, парковых зон, скверов, да и в целом зеленых насаждений компенсирует некоторые экологические недостатки.

К минусам можно отнести коммуналки в ветхих домах. Расселить эти дома достаточно сложно ввиду нежелания проживающих в них людей покидать «насиженные места».

Также не идеальна транспортная инфраструктура – большинство улиц односторонних, район расположен на островах, и необходимость проезда по мостам создает трудности с транспортной доступностью района. «Кроме того, историческая застройка не предполагает парковок, и с этим есть трудности. Введение в строй новой станции метро «Новокрестовская» должно снять проблему перегруженности Невско-Василеостровской линии. Решение проблем с пробками на дорогах в микрорайоне и уменьшение транспортных потоков связывают со строительством ЗСД», – рассуждает госпожа Лютко.

МНЕНИЕ



Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg:

➔ – Особенность транспортной инфраструктуры района – наличие заметных потоков транзитного транспорта из других центральных районов города в северные районы. В перспективе ситуация изменится после ввода центрального участка ЗСД, а также планируемого моста через остров Серный, который позволит сформировать новую скоростную магистраль в центре города.

И справка

Место, с которого начался Петербург

Роман Русаков / На Петроградском (ранее Петербургском) острове появились первые строения города – деревянные дом императора России Петра Великого, первый монетный двор, здание Сената, таможня. На первой в городе площади был возведен деревянный Троицкий собор, получивший статус главного кафедрального собора столицы. В непосредственной близости от крепости стал первоначально складываться городской центр.

Петроградский район Санкт-Петербурга расположен на семи островах дельты Невы: Петроградском, Петровском, Заячьем, Крестовском, Елагине, Каменном и Аптекарском. Связь с другими районами города обеспечивается через мосты: с Василеостровским –

через Биржевой и Тучков, с Приморским – через Ушаковский и 3-й Елагин, с Выборгским – через Сампсониевский, Гренадерский и Кантемировский, с Центральным – через Троицкий мост. Связь между островами района и другими частями города обеспечивают 130,4 тыс. Территорию района обслуживают пять станций метрополитена: «Горьковская», «Петроградская», «Спортивная», «Чкаловская» и «Крестовский остров». Географическая площадь района – 24 кв. км. Численность населения – 130,4 тыс. человек, из них мужчин – 59,6 тыс., женщин – 70,7 тыс. Общая площадь зеленых насаждений – 494,8 га. Две трассы федерального значения, а территориальных дорог – 33. В Петроградском

районе 21 образовательное учреждение, из них восемь общеобразовательных, три с углубленным изучением предметов, один центр образования, пять гимназий, одна лицей и три коррекционных учреждения. Количество дошкольных образовательных учреждений – 54. К крупнейшим медицинским центрам относятся Санкт-Петербургский государственный медицинский университет им. академика И.П. Павлова, Научно-исследовательский институт экспериментальной медицины Северо-Западного отделения Российской академии медицинских наук, Научно-исследовательский институт детских инфекций Федерального медико-биологического агентства, Институт мозга человека им. Н.П. Бехтерева, Научно-исследо-

вательский институт гриппа. В районе находятся восемь высших учебных заведений: Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики; Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет им. В.И. Ульянова (Ленина); Санкт-Петербургский госу-

дарственный медицинский университет им. академика И.П. Павлова; Санкт-Петербургский государственный морской технический университет; Военно-космическая академия им. А.Ф. Можайского, Учреждений культуры – 51. К крупнейшим относятся Государственный музей истории Санкт-Петербурга (Петропавловская крепость);

Санкт-Петербургский театр «Мюзик-Холл»; Дворец культуры им. Ленсовета; Санкт-Петербургский театр «Балтийский дом»; Ленинградский Дворец молодежи; Санкт-Петербургский планетарий; Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи; Музей политической истории России; Ленинградский зоопарк.

Преимущества и слабые стороны района

Плюсы района	Минусы района
<ul style="list-style-type: none"> – культурно-исторический район; – островное расположение в акватории Большой и Малой Невы (есть возможность создавать проекты с видами на воду и набережными); – застройка сформирована преимущественно пулом надежных застройщиков; – предложение состоит из домов высокого класса; – высокая деловая активность района; – развитая социальная и транспортная инфраструктура; – парки, сады, скверы. 	<ul style="list-style-type: none"> – в новых ЖК прогнозируются трудности с парковкой, так как почти во всех из них наблюдается недостаток машино-мест. Заложено в проектах количество стоянок существенно меньше количества квартир. И это в домах бизнес- и элит-класса, где в одной семье в наличии несколько машин; – неизбежная транспортная загруженность основных автомагистралей в силу «транзитности» района; – неоднородная социальная среда.

Источник: ЗАО «Группа Прайм»

ЖИЛЬЕ

Кварталы элитных новостроек

Роман Русаков / Петроградский район является не просто престижным, некоторые его локации считаются элитными.

Особенно ценятся в этом плане новостройки Петроградского района на Каменном и Крестовском островах, на которых изначально возводится жилье премиум-класса. Однако из-за особенностей Каменного острова предложение на нем очень невелико.

Крестовский остров отличает наибольшая в городе концентрация современной высококлассной жилой застройки, а также высокая обеспеченность парками, ресторанами, досуговой и спортивной инфраструктурой.

Поскольку Петроградский является одним из центральных районов Санкт-Петербурга, то, следуя устоям рынка, здесь сформирована застройка преимущественно бизнес- и элитного класса с соответствующими качественными показателями проектов: по расположению, по архитектурному облику, по планировочным характеристикам (свободные планировки, большие метражи, высокие потолки и т. п.), а также по применяемым в строительстве материалам и инженерной начинке.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек Весаг, добавляет: «Петроградский район исторически считается одним из самых престижных районов Санкт-Петербурга со сложившейся инфраструктурой, как социальной, так торговой и офисной. В районе преобладают жилые объекты высокого класса. К недостаткам района относятся высокая плотность объектов, и, как следствие, отсутствие свободных пятен под застройку, высокая транспортная загруженность локации, влияющая на комфортность проживания в данном районе».

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, продолжает: «Жилая недвижимость располагается в различных частях района, но наиболее активно на Крестовском острове («Привилегия»,



Фото: Нина Кривоша

Район можно смело назвать активно развивающимся с точки зрения жилищного строительства

«Крестовский делюкс»), напротив – на наб. Адмирала Лазарева («Леонтьевский мыс», «Премьер Палас»), а также в районе пр. Медиков («Европа сити», Skandi Klubb»).

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», отмечает, что среди новинки в области жилых проектов можно отметить «Дом на Ждановке» и ЖК «Мироздание».

Впрочем, Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», отмечает: «Район можно смело назвать активно развивающимся с точки зрения жилищного строительства. За последние год-два

предложение существенно пополнилось новыми жилыми комплексами».

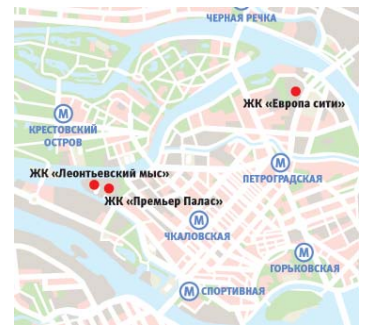
«На текущий период средний уровень цены за 1 кв. м на вторичном рынке составляет 115 тыс. рублей, на первичном рынке – 140 тыс. рублей. С октября 2012 года – незначительный рост около 5% на вторичном рынке, спады наблюдались в январе 2013 года и в декабре 2013 года, на рынке первичного жилья рост составляет 12%, самый значительный рост среднего уровня цены наблюдался в сентябре 2013 года», – уточняет Ирина Лютко, специалист отдела жилой недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE.

МНЕНИЕ



Полина Яковлева, директор департамента новостроек Весаг:

Здесь сосредоточено большое количество зданий с красивыми архитектурными формами и интересными планировочными решениями, поэтому жилые объекты здесь пользуются высоким спросом. Средняя стоимость жилья составляет около 135 тыс. рублей за 1 кв. м. К наиболее интересным проектам жилой недвижимости относятся ЖК «Леонтьевский мыс» («Леонтьевский мыс»), ЖК «Царская столица» (ЛенСпецСМУ), ЖК «Европа Сити» («Возрождение Санкт-Петербурга»), ЖК «Дом на Грота 1-3» (York Development Group), ЖК «Дом на Гребцовой» («БФА-Девелопмент»).



Промышленный потенциал перерастает в жилой

Роман Русаков / Значительные объемы жилищного строительства Петроградского района осуществляются на территории бывших промышленных предприятий.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, напоминает: «В Петроградском районе в XIX-XX веках функционировал ряд промышленных предприятий, которые в настоящее время выводятся за пределы исторической части города, и их земли используются под новую жилую или коммерческую застройку. Территория завода «Электрик» с 2008 года используется под строительство многоэтажного жилого комплекса «Европа Сити», ЖК «Ориенталь» от УП построен на месте трамвайно-

го парка. ЖК «Леонтьевский мыс» строится на площадке, принадлежавшей заводу «Красное знамя». Рядом с «Леонтьевским мысом», на наб. Адмирала Лазарева, располагают корпусу комплекса «Премьер Палас» (застройщик – Компания L1), завершается строительство бизнес-центра «Тринити Плейс» (GHP Group Real Estate), пятно застройки исторически принадлежало заводу «Вулкан». Компания NCC планирует работы по развитию территории на пересечении наб. реки Карповки и Каменноостровского пр. Ранее здесь находился мебельный завод, но территория уже переведена в зону жилой застройки с включением объектов общественно-делового назначения». Госпожа Лежнева добавляет: «Девелоперы, осваивающие территорию Петроградского

района, как правило, строят здесь жилые комплексы бизнес- и элит-классов. На конец сентября 2014 года на Петроградской стороне и Крестовском острове сконцентрировано 37% квартир в экспозиции в сегменте элитного жилья (первичные продажи). На стадии строительства находятся пять жилых комплексов общей площадью квартир около 160 800 кв. м. Средневзвешенная цена за 1 кв. м в элитных жилых проектах Петроградского района, находящихся в первичной продаже, составляет 255 тыс. рублей по итогам III квартала». Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», рассуждает: «Предложение здесь невелико, хорошие видовые квартиры купить практически невозможно, а спрос обратно пропорционален предложению. При

этом район чрезвычайно разнообразен в структуре своего немногочисленного предложения: с одной стороны, здесь сформировались очень дорогие кварталы, а с другой, все еще существует большое количество ветхого жилья и коммунальных квартир. Кроме того, район – самый перспективный для вывода промышленных предприятий и последующего строительства на их месте объектов

жилого или коммерческого назначения». Госпожа Жалева напоминает, что во II квартале текущего года начались продажи квартир в двух новых объектах: Skandi Klubb и в «Доме на Ждановке». «Skandi Klubb – достаточно крупный объект на 350 квартир, с коммерческими помещениями и подземным паркингом. Также в рамках его строительства планируется детский сад

и спортивный комплекс. «Дом на Ждановке» в несколько раз меньше – всего 5000 кв. м жилья, примечателен тем, что небольшие квартиры выполняются с чистовой отделкой. В текущий момент объем предложения на первичном рынке в районе едва превышает 150 тыс. кв. м. Разброс цен довольно велик: от 125 тыс. до 250 тыс. рублей за 1 кв. м новостройки», – подсчитала госпожа Жалева.

МНЕНИЕ



Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:

Петроградский район относится к престижным зонам города. Цены на качественную жилую и коммерческую недвижимость здесь всегда одни из самых высоких в Санкт-Петербурге. На конец сентября 2014 года в предложении первичного рынка представлены квартиры в порядке 20 строящихся и недавно введенных жилых комплексов. Диапазон стоимости 1 кв. м жилья в новостройках – от 90 до 400 тыс. рублей и более.

коммерческая недвижимость

Район офисов и бутиков

Роман Русаков / Петроградская сторона является одной из самых привлекательных для девелоперов, реализующих проекты в области офисной недвижимости. По насыщенности бизнес-центрами он находится на третьем месте в городе. А вот крупных торговых центров здесь нет.

По состоянию на конец октября 2014 года в Петроградском районе функционировало 40 качественных офисных объектов общей арендопригодной площадью около 300 тыс. кв. м.

В 2014 году в Петроградском районе было введено в эксплуатацию два бизнес-центра класса А: БЦ «Лукойл» на Аптекарской наб., 14, и БЦ «Сенатор», расположенный на Большой Пушкарской ул., 22.

До конца 2014 год запланировано к вводу еще два бизнес-центра класса А: БЦ «Тринити», расположенный на наб. Академика Лазарева, 22, и БЦ «Сенатор» на ул. Кропоткина, 1.

Ставки ниже, чем в центре

К классу А сегодня в районе относятся 18 бизнес-центров (57% от общей арендопригодной площади). В настоящее время на территории района ведется строительство четырех бизнес-центров класса А и одного бизнес-центра класса В.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, говорит, что Петроградская сторона – один из сложившихся деловых районов города, который находится на третьем месте по объему офисных площадей после Центрального и Московского районов.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, перечисляет: «Крупнейшими и знаковыми объектами являются бизнес-центр «Линкор», «Лангензилен», «Авеню», «Сити-центр».

По данным Colliers International в Санкт-Петербурге, ставки аренды в бизнес-центрах класса А находятся в диапазоне от 1,2 тыс. до 1,4 тыс. рублей/кв. м/месяц (без НДС) и от 1 тыс. до 1,25 тыс. рублей/кв. м/месяц (без НДС) для объектов класса В. Средняя ставка по району находится на уровне 1,215 тыс. рублей/кв. м/месяц, что выше среднего значения по городу (1120 рублей/кв. м/месяц).

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE, подсчитала, что 17% всего офисного стока класса А и 11% класса В сосредоточено на Петроградке.

Впрочем, она отмечает, что интерес арендаторов к Петроградскому району немного снижается в связи со сложной транспортной доступностью и недоста-



В настоящее время на территории района ведется строительство четырех бизнес-центров класса А и одного бизнес-центра класса В

Действующие торговые центры Петроградского района

Название	Адрес	Общая площадь ТЦ, кв. м	Торговая площадь (GLA), кв. м	Год ввода
River House	ул. Академика Павлова, 5	17 519	14 473	2005
Великан Парк	Александровский парк, 4	14 800	11 400	2013
Пионер	Пионерская ул., 21	8000	4800	2005

Источник: участники рынка

точным количеством парковочных мест. Однако на заполняемости офисных центров это пока не сказывается.

Господин Фадеев согласен с коллегой: «Уровень вакантных площадей в Петроградском районе существенно увеличился за последние полтора года, что связано с появлением новых бизнес-центров. В классе А он составляет 7,6%, это существенно ниже, чем в среднем по городу. В классе В уровень вакантных площадей лишь немного ниже среднероссийских значений и составляет 7,8%. В целом же уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах Петроградского района составляет 7,6%».

«За последний год прирост цены составил 7% для класса В. Ставки в бизнес-

центрах класса А не изменились», – добавляет госпожа Киреева.

Она считает, что девелоперская активность по строительству офисов на Петроградке сосредоточена в направлении офисов класса А. «Элитное местоположение диктует высокий уровень зданий. На этапе строительства находятся более 100 тыс. кв. м офисов класса А и чуть более 13 тыс. кв. м офисов класса В», – уточняет госпожа Киреева.

Суммарно, по мнению Альберта Харченко, общий объем офисов на Петроградской стороне составляет 13% от общего объема предложения в городе. «Общая площадь офисных площадей класса А составляет порядка 147 тыс.

кв. м, класса В – 155 тыс. кв. м», – говорит он.

Господин Харченко отмечает: «Спрос на офисные центры, расположенные в Петроградском районе, остается стабильно высоким и составляет около 12% от общего объема спроса на офисные площади. При этом уровень вакансий в бизнес-центрах класса А составляет около 8,1%, в классе В – 6,0%».

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, считает, что офисные центры размещаются равномерно по территории района, но зона наибольшей концентрации – Петроградская наб., локальная деловая зона района. «При этом уровень средних ставок на объекты класса А уступает не только Центральному району, но и зоне Московского пр. и Пулковского. Наиболее значимые офисные объекты последнего времени – несколько бизнес-центров «Сенатор» и офисный центр Trinity. Последний упомянутый бизнес-центр является первым этапом развития проекта «Тринити плейс», который будет также включать в себя и высококлассное жилье», – рассказал господин Кокорев.

Без крупной торговли

Крупных торговых центров в Петроградском районе нет. В районе представлены либо не очень крупные объекты, либо многофункциональные комплексы.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «В Петроградском районе функционируют три качественных торговых центра (River House, «Великан Парк» и «Пионер») общей арендопригодной площадью 30 670 кв. м. В настоящее время проекты по строительству новых торговых объектов на территории района не осуществляются».

По ее подсчетам, обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах составляет 128,91 кв. м на 1000 жителей, что значительно ниже среднероссийского показателя по городу. На данный момент на территории Петроградского района наблюдается нехватка качественных торговых площадей.

С этим мнением согласен Альберт Харченко: «В целом Петроградка – один из наименее обеспеченных торговыми площадями районов города. Общий объем арендопригодных торговых площадей составляет около 35 тыс. кв. м. Среди действующих торговых объектов стоит выделить МФК «Толстой сквер», торгово-офисный центр River House, бизнес-центр «Орбита», галерею бутиков Argiogi».

При этом господин Харченко отмечает, что основной точкой притяжения покупательских потоков в районе остается Большой пр. П.С. «Ставки аренды на торговые помещения в этой локации варьируются 1,5 до 6,5 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц», – заключает он.

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2014 году в Петроградском районе

№	Название	Адрес	Район	Класс	Общая площадь, кв. м
1	Лукойл	Аптекарская наб., 14	Петроградский	А	26 600
2	Сенатор	Большая Пушкарская ул., 22	Петроградский	А	8125

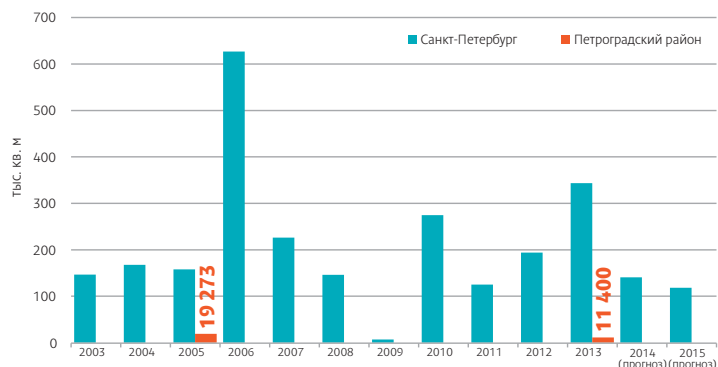
Источник: East Real

Бизнес-центры, планируемые к вводу до конца 2014 года в Петроградском районе

№	Название	Адрес	Заявленная площадь, кв. м	Заявленный класс	Дата ввода в эксплуатацию	Девелопер
1	Тринити	наб. Академика Лазарева, 22	37 000	А	второе полугодие 2014 года	GHP Group
2	Сенатор	ул. Кропоткина, 1	10 700	А	второе полугодие 2014 года	Сенатор

Источник: East Real

Ввод ТЦ по годам



Источник: участники рынка



Председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко поздравляет победителей конкурса «Лучшая строительная площадка – 2014»

Победу одержали лучшие

11 ноября во Дворце труда чествовали победителей конкурсов «Строймастер – Санкт-Петербург», «Лучшая строительная площадка» и «Лучший бытовой городок».

В этом году на конкурс «Строймастер – Санкт-Петербург» подали заявки 20 бригад и 116 рабочих из строительных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В номинации «Лучшая бригада плотников-бетонщиков» победил рабочий коллектив ЗАО «47 ТРЕСТ» под руководством Анатолия Кипрушенкова. В номинации «Лучшая бригада каменщиков» диплома первой степени удостоилась бригада Андрея Макарова из ГК «РосСтройИнвест» (ООО «Азимут»). «Лучшая бригада монтажников строительных конструкций» по итогам конкурса 2014 года работает в ЗАО «РосСтройИнвест», бригадир – Кирилл

Куляпин. Лучшей бригадой монтажников железобетонных конструкций признан коллектив ЗАО «Киришский домостроительный комбинат» (ООО «ОСК-Строй») под началом Дмитрия Безрукова. «Лучшая бригада монтажников» – ООО «Лемминкяйнен Строй», бригадир – Александр Коноплев. «Лучшая бригада плотников» – ЗАО «УНР-41», бригадир – Виктор Герасимов. «Лучшая бригада плотников-бетонщиков» – ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», бригадир – Владимир Котин. «Лучшая бригада других специальностей» – ГК «Кивеннапа», бригадир – Евгений Ротарь. Лучшая бригада слесарей аварийно-восстановительных

работ (водоотведение) работает в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» под руководством Дмитрия Черногрязского.

В номинации «Лучший по профессии» победили следующие специалисты: «Лучший по профессии «строитель – плотник-бетонщик» – Петр Вячеславович Кижеватов, ЗАО «47 ТРЕСТ»; «Лучший по профессии «строитель-каменщик» – Сергей Будылкин, ООО «ГСК № 2» (объединение «Строительный трест»); «Лучший по профессии «строитель-монтажник строительных конструкций» – Дмитрий Безруков, ЗАО «Киришский домостроительный комбинат» (ООО «ОСК-Строй»); «Лучший по профессии «наладчик строи-

тельных машин» – Алексей Ачкасов, ОАО «ЛСР. Краны-СЗ»; «Лучший по профессии «наладчик строительных машин» – Валентин Югай, ОАО «ЛСР. Краны-СЗ»; «Лучший по профессии «слесарь-ремонтник» – Игорь Богданов, ОАО «ЛСР. Краны-СЗ»; «Лучший по профессии «электроразосварщик» – Кирилл Пудриков, ОАО «ЛСР. Краны-СЗ»; «Лучший по профессии «слесарь-ремонтник» – Олег Емельянов, ОАО «ЛСР. Краны-СЗ»; «Лучший по профессии «плотник» – Евгений Монузов, ЗАО «УНР-41»; «Лучший по профессии «строитель других специальностей» – Владимир Чумаков, ГК «Кивеннапа»; «Лучший по профессии «слесарь-ремонтник» – Роман Бакашкин, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Конкурсы «Лучшая строительная площадка» и «Лучший бытовой городок» традиционно проводились во время осенней распутицы, чтобы эксперты смогли безосновательно определить лучшие строительные площадки и бытовые городки города. С 15 сентября по 31 октября жюри осматривало 33 объекта и 29 бытовых городков, которые заявили о своем участии.

Лучшими строительными площадками были признаны: жилой квартал «NEWПитер», объединение «Строительный трест»; «Малозатяжной многоквартирный микрорайон Mistola Hills» (первая очередь строительства), ЗАО «Северный город»; жилой комплекс «Земляничная поляна» и жилой комплекс «Город мастеров», ЗАО «РосСтройИнвест»; строительство второго выхода станции Петербургского метрополитена «Спортивная», ОАО «Метрострой»; жилой комплекс «Чапаева, 16», ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»; жилой комплекс «Лиственный», объединение «Строительный трест» (ООО «ГСК № 2»); жилой комплекс в Киришах, ЗАО «Киришский ДСК» (ООО «ОСК-Строй»).

Гран-при конкурса получил бытовой городок ЗАО «Киришский домостроительный комбинат», расположенный в жилом комплексе микрорайона «Е» в Киришах на ул. Декабристов Бестужевых.

Газета «Строительный Еженедельник» поддерживает проведение данных конкурсов в качестве генерального информационного партнера.

МНЕНИЕ



Виктор Тарасов, директор по строительству ГК «РосСтройИнвест»:

– Самое главное в конкурсе «Строймастер», который проводится уже в пятый раз, не в том, что поощрили какие-то организации. На мой взгляд, важно, что отметили конкретных рабочих – людей труда, руками которых создаются целые города. Каждый застройщик, ценящий свой персонал, должен создать комфортные условия для сотрудников. Потому что как театр начинается с вешалки, так и стройка начинается с правильной организации работы. Подчеркну, что состояние строительной площадки и бытового городка напрямую зависит от застройщика: как он относится к своим людям, то так и обустроивает им пространство для работы. И если мы хотим строить хорошо и быстро, то больше внимания должны уделять именно вопросам организации работ.

Компания «РосСтройИнвест» на конкурсе «Строймастер» представляла две строительные площадки объектов, которые находятся на разных стадиях готовности, – ЖК «Земляничная поляна» и ЖК «Город мастеров». Каждый из этих жилых комплексов индивидуален, уникален, поэтому и строительные площадки различаются друг от друга. В частности, ЖК «Земляничная площадка» – это малозатяжной объект, который уже на стадии завершения. Возведение ЖК «Город мастеров» находится в активном периоде. В первой очереди объекта мы завершили монолитные работы, а во второй очереди выполнено примерно две трети общестроительных работ.

Мы рады, что дипломы первой степени получили две строительные бригады ГК «РосСтройИнвест». Мы очень тщательно относимся к подбору персонала, а после стараемся создавать для них лучшие условия работы. Спасибо за то, что наши усилия были замечены и по достоинству оценены профессиональным сообществом.



Олег Ильин, заместитель начальника участка ЗАО «СМУ-11 Метрострой»:

– На конкурс «Строймастер» в этом году ОАО «Метрострой» выставило строительство второго выхода станции Петербургского метрополитена «Спортивная» на Васильевском острове и стало победителем сразу в двух номинациях – «Лучшая строительная площадка» и «Лучший бытовой городок». Отмечу, что ЗАО «СМУ-11 Метрострой» является субподрядчиком компании «Метрострой». Именно на плечах нашей организации лежит большая ответственность по выполнению работ по сооружению данного объекта. Наша компания всегда уделяла и уделяет пристальное внимание организации ведения строительных работ. Наши проекты сложные, поэтому во многом от правильного обустройства строительной площадки и бытового городка зависит скорость возведения социально важных объектов транспортной инфраструктуры. При организации строительной площадки мы не просто соблюдаем нормативы, но стремимся создать для людей на стройке комфортные условия работы.

При сооружении второго выхода станции метро «Спортивная» строительные работы проходят в стесненных условиях. Данная точечная локация с одной стороны ограничена стенкой набережной, а с другой – существующей жилой

застройкой, имеющей историческую ценность. Площадь участка, на котором размещается строительная площадка, составляет всего 3,5 тыс. кв. м. Это довольно небольшое пространство, учитывая масштаб сооружаемого объекта.

В связи с этим организация ведения строительной площадки была довольно сложной. Во время ведения работ наша площадка изменялась около шести раз. Ее форма трансформировалась в соответствии с теми задачами, которые нам приходилось решать в каждый определенный момент времени. Подчеркну, что при этом не было даже попытки нарушить необходимые нормы по содержанию строительной площадки – требования по размещению специализированной техники, мест складирования стройматериалов и т. д. При этом благодаря совместной работе на всех уровнях – от рабочего до руководства участка, правильному планированию нам удалось решить организацию въезда на участок большегрузных автомобилей.

Более того, рядом с производством работ с соблюдением всех необходимых требований был размещен и бытовой городок, благодаря чему стройка на объекте продолжалась круглые сутки. Мы благодарны жюри конкурса «Строймастер» за высокую оценку проделанной нами работы.

Экологический стереотип

Роман Русаков / Достаточно часто девелоперы при продвижении жилья делают акцент на его экологичности. Эксперты, впрочем, считают, что это скорее маркетинговый ход и большинство материалов имеют одинаковую экологичность. ➔

В рекламе объектов (чаще загородных) говорится об экологичности того или иного строительного материала, применяемого при строительстве домов. Например, большинство загородных поселков, в которых строятся дома из дерева, сейчас зачастую позиционируются как экологичные.

И эксперты признают, что это является дополнительным конкурентным преимуществом, особенно в бизнес- и премиум-сегментах. Для этих сегментов рынка экологическая составляющая, в принципе, уже является практически нормой. В поселках эконом-класса основное внимание уделяется все же цене.

Директор по развитию «НЛК Домостроение» Константин Блинов говорит: «Важно помнить о том, что вопрос экологичности жилья в целом – это не только выбор правильных материалов, но вся совокупность факторов, способных повлиять на качество дальнейшего проживания. Дом, построенный из «чистых» материалов, но, к примеру, в неудачном с точки зрения экологии месте вряд ли уже можно будет считать экологичным загородным жильем».

Не только дерево

Впрочем, далеко не только дерево может считаться экологичным материалом.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек Vesag, отмечает: «Бытует стереотип, что экологичными материалами являются только дерево и кирпич. Долгое время покупатели загородного жилья с недоверием относились к использованию газобетона при строительстве малоэтажных комплексов. Однако сейчас применение газобетона общепризнано. Данный материал используют при возведении жилья от эконом-класса до элитных проектов (к примеру, в ЖК «Медовое» от застройщика «ПетроСтиль»). На сегодняшний день нормой является факт, что все строительные материалы являются качественными и экологически безопасными, поэтому девелоперы не позиционируют свои проекты в первую очередь как экологичные. Отмечу, что экологичность объекта не влияет на стоимость квадратного метра».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также считает, что менталитет современного потребителя выносит в приоритет не экологичность материала, а, согласно сло-



ФОТО: ИРИНА ТРОНИНА

Экологичность объекта не влияет на стоимость квадратного метра

жившимся стереотипам, некую «престижность», «надежность», «эффективность». «Поэтому деревянное домостроение, будучи достаточно экологичным, зачастую проигрывает кирпичу, который воспринимается как материал более прочный и безопасный», – говорит госпожа Конвей.

Чистая химия

Кирилл Иванов, коммерческий директор компании «Пеноплэкс», и вовсе считает, что далеко не все материалы, которые позиционируются как экологические, можно считать таковыми: «У многих в голове стереотип: натуральное дерево, кирпич, обожженный в печи, – только такие строительные материалы, которые пришли к нам от древних ремесленников, могут считаться экологичными. Но так ли это? Для того чтобы дерево не гнило, оно покрывается специальными пропитками на полимерной основе. Чтобы не горело – то же самое. Покраска вододисперсионной краской – это ремонт каждый год, применяют краски с полимерными добавками. Это химические компоненты. Развитие строительных технологий остановить невозможно. Сейчас экологичные материалы – это не только то, что находится в естественной природной среде, это и то, что создано химической промышленностью, как бы парадоксально это ни звучало. При этом такие материалы совершенно безопасны для здоровья. Например,

полистирол общего назначения, который используется при производстве популярной теплоизоляции из экструзионного пенополистирола, помимо прочего является одним из наиболее востребованных материалов для производства детских игрушек и одноразовой посуды».

Руководитель проекта ЖК «На Гребешковой» Сергей Богоутдинов продолжает: «Учитывая современные технологии и при соблюдении всех норм строительство загородного жилья является экологически чистым и безопасным для проживания». Он также уверен, что, говоря о экологичном жилье, чаще всего имеют в виду внешне экологию и месторасположение, которые играют значимую роль при выборе загородного объекта. «Кроме того, ценовую политику определяет класс жилья, инфраструктура, прилегающая территория и ее состояние, есть ли рядом водоем или лесной массив, безопасность и однородность среды. При принятии решения о приобретении жилья покупателя волнует как качество строительных и отделочных материалов, так и их экологичность. Безусловно, стоимость загородного дома напрямую зависит от используемых застройщиками материалов для возведения стен, кровли и отделки жилья. Чем выше стоимость материалов при строительстве дома, тем выше его класс и, соответственно, стоимость жилья», – рассуждает господин Богоутдинов. По его мнению, убедиться в прямой зависимости

стоимости жилья от состояния экологии довольно легко.

«В нашу жизнь активно входят новые полимерные материалы, которые по основным характеристикам значительно лучше существующих уже сотни лет других видов утеплителей, но при этом являются безопасными для людей. Из трех основных характеристик утеплителя – теплопроводность, водонасыщенность и прочность – экструдированный пенополистирол занимает два первых места и одно второе среди всех утеплителей. Экологичность – модный тренд, но пока мало кто понимает, что это не просто экологичные материалы, но минимальное воздействие дома на окружающую среду: минимальное потребление энергии для отопления и кондиционирования, минимальное воздействие на окружающий ландшафт при строительстве, раздельное фракционирование мусора, альтернативные источники энергии. Если со всей строгостью подходить к критерию оценки, что такое экологичный дом, то таких в России считанные единицы. Сейчас такую опцию, как экология, продать на рынке за дополнительные деньги достаточно сложно, но через 3-5 лет это будет визитной карточкой правильного объекта, и полимерные материалы будут одним из главных компонентов дома, который будет дружелюбным по отношению к владельцу и окружающему миру», – резюмирует господин Иванов.

МНЕНИЕ



Сергей Богоутдинов,
руководитель
проекта ЖК
«На Гребешковой»:



– Два одинаковых жилых комплекса могут сильно отличаться по цене, если один из них построен на берегу озера или окружен лесом, а другой – по соседству с промзоной или автомагистралью. Для покупателя это имеет если не решающее, то весьма существенное значение. На сегодняшний день «здоровые» и экологичные материалы – это скорее стереотип, которому покупатели придают мало значения.

19 ноября
Денис Александрович БОРТНИКОВ,
член правления ОАО «Банк ВТБ»

20 ноября
Николай Борисович КРАПИВИН,
директор НП «Жилищно-строительное объединение Мурмана»

23 ноября
Максим Валерьевич КРАСНЕНКО,
генеральный директор группы компаний «Кивеннапа»

Леонид Иванович ЦАПУ,
генеральный директор
ООО «ПЕТРОТРЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробно информацию смотрите на сайте www.asinfo.ru

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

26-27 НОЯБРЯ 2014

ИНЦИТАТОРЫ КУРСА

НАСТРОЙ

ОБЪЕДИНЕНИЕ МУРМАНА

СИБИРСКАЯ ГРУППА ГАЗЕТ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ИНФЕСТРОЙ

НАГРАЖДЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЕЙ КОНКУРСА «ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2014»

КОНКУРС ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2014

Победители конкурса автоматически становятся лауреатами в номинации «СТО ЛУЧШИХ РАБОЧИХ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ» регионального этапа Национального конкурса «Строимастер» и выдвигаются номинантами на всероссийский этап.

Конкурс состоится 26 ноября в СПб ГБПОУ «Колледж метроостроя»

Награждение победителей конкурса «Лучший плиточник-облицовщик 2014» состоится в торжественной обстановке 27 ноября в 16.00 на Дворце труда

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр
ТЕЛ.: 324-99-97

ИНФЕСТРОЙ
Петербургский Строительный Центр

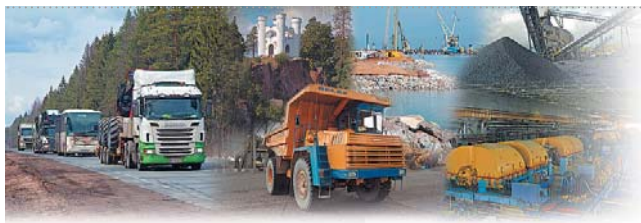
Деловые партнеры: Knauf, ЦНР ЧИ

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Интернет-партнеры: stroypuls.ru

Информационные партнеры: Сибирская группа газет, СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК, ГОРИЗОНТ

РЕКЛАМА



интервью

Михаил Романов: «Основные объемы строительства сосредоточены в крупных городах области»

Максим Шумов / Глава департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства Вологодской области
Михаил Романов рассказал «Строительному Еженедельнику» о наращивании производства стройматериалов и планах по расселению аварийного жилья в регионе.

– **Какие госпрограммы в области жилищного строительства действуют сегодня в регионе?**

– Вологодская область в этом году приступила к реализации региональной государственной программы «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и формирование комфортной среды проживания на 2014-2020 годы», целью которой является обеспечение населения доступным жильем и формирование в области комфортной среды проживания. Госпрограммой также предусмотрено строительство социальных объектов и развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства.

– **Можете ли назвать крупнейшие строящиеся жилые объекты?**

– Как правило, строительство сосредоточено именно в крупных городах области. Это микрорайон «Зеленый город», жилой комплекс «Молодежный», «Солнечный остров» в Вологде, коттеджный поселок «Ерофейка» в Вологодском районе и другие.

– **Какой объем социальной инфраструктуры будет возведен до конца года?**

– На данный момент завершена реконструкция здания Дома спорта в городе Белозерске. До конца года планируется ввод в эксплуатацию второй очереди ФОКа в Грязовце. Также в рамках программы модернизации системы дошкольного образования будет завершено строительство четырех детских садов, реконструкция и ремонт восьми детских садов в муниципальных образованиях области.

– **Как можете оценить рынок промышленности стройматериалов региона? Какие крупнейшие предприятия открылись за последнее время, и какой продукции не хватает области?**

– В регионе выпускаются сборные железобетонные изделия и конструкции, мелкоштучные стеновые материалы, деревянные и металлопластиковые окна и двери, плиты на древесной основе, фанера и некоторые другие материалы. Функционирует два основных предприятия по выпуску строительного кирпича, 10 предприятий по производству сборного железобетона, два предприятия по производству изделий крупнопанельного домостроения. Средний уровень загрузки производственных мощностей составляет порядка 50-60%. Также на территории области действуют около 100 предприятий по производству нерудных строительных материалов. Продукция этих предприятий ориентирована в основ-



ном на внутренний рынок. Что касается ввозимых стройматериалов, то это цемент, щебень, гравий, мягкие кровельные и изоляционные материалы и стеновые материалы. В настоящий момент предприятия ООО «Тэкс» планирует создание завода по производству блоков из ячеистого бетона в Череповце с объемом выпуска 200 тыс. куб. м в год с ожидаемым вводом в эксплуатацию в 2015 году. В 2014 году предприятием ООО «Тим Ост» в пос. Чебсара Шекнинского района введен в эксплуатацию завод по производству шлакопортландцемента мощностью 90 тонн в сутки, 23 тыс. тонн в год. В 2013 году реализован проект предприятия ООО «Престиж» по запуску завода по выпуску арматуры из полимерных композиционных материалов на основе волокнистых армирующих материалов и эпоксидных смол с объемом выпуска 5200 тыс. пог. м. Также планируется расширить производство стеклопластиковой арматуры до 10 линий, тем самым обеспечить потребность строительного комплекса Вологодской области в современном материале.

– **Существует ли в регионе проблема обманутых дольщиков? Как ее решаете?**

– На 1 января 2010 года в области числилось 16 проблемных объектов строительства, на которых было зарегистрировано 1093 гражданина. Нам удалось решить вопросы по строительству девяти проблемных объектов жилищного строительства и заселить 745 граждан. Нам осталось решить вопрос еще по семи объектам. Хотел бы отметить, что до настоящего времени на федеральном уровне не определены меры господдержки для такой категории граждан, как обманутые дольщики, но, несмотря на сложную финансовую ситуацию, областным правительством оказывается помощь в завершении строительства проблемных объектов. За счет средств местных бюджетов подводятся инженерные сети к домам, благоустраиваются придомовые территории. Согласно региональному законодательству, за счет средств областного бюджета оказывается помощь участникам долевого строительства, не имеющим возможности самостоятельно профинансировать достройку дома.

– **Как идет процесс расселения аварийного жилья в регионе?**

– В настоящее время на территории Вологодской области завершается реализация первого этапа программы № 7 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы». В данном этапе участвуют 11 муниципальных образований области. В двух районах области дома сданы в эксплуатацию. Все строящиеся объекты находятся в стадии завершения. В рамках программы до конца 2014 года планируется расселить 150 многоквартирных домов общей площадью 31 тыс. кв. м и обеспечить жилыми помещениями 1,98 тыс. человек. Также ведется подготовка к реализации второго этапа программы, в рамках которого до конца 2015 года планируется расселить 223 многоквартирных дома общей площадью 47,37 тыс. кв. м и обеспечить жилыми помещениями 2,61 тыс. человек. Всего до 1 сентября 2017 года планируется расселить 1149 многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными. Общая площадь расселяемого аварийного жилья составляет 176,1 тыс. кв. м. В результате реализации программы планируется обеспечить жилыми помещениями более 9600 человек.

– **Область принимает участие в федеральной программе «Жилье для российской семьи». Какой объем жилья будет построен по программе?**

– Вологодская область включена в перечень субъектов РФ, на территории которых осуществляется реализация программы «Жилье для российской семьи». Согласно приказу Минстроя России от 28 июня 2014 года до 1 июля 2017 года в области должно быть введено более 906 тыс. кв. м жилья. Подписано трехстороннее соглашение об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерной инфраструктуры между Минстроем РФ, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и правительством области.

цифра

50-60%

составляет средний уровень загрузки производственных мощностей по выпуску стройматериалов в регионе

Вологодское жилье остается без спроса

Максим Шумов / Вологодская область вошла в госпрограмму «Жилье для российской семьи» с заявкой на строительство 906 тыс. кв. м жилья до 2017 года. Но бюджетное недофинансирование отрасли, отсутствие инженерно подготовленных участков и низкий уровень спроса делают эту задачу невыполнимой, уверены руководители крупнейших компаний-застройщиков региона. ➔

Роман Швецов, директор ООО «Жилстройиндустрия»

— Какие объекты были у компании в 2014 году?

— В этом году мы были заняты строительством 252-квартирного жилого дома с подземным паркингом на пересечении Дальней и Фрязиновской ул. в Вологде. Сейчас мы заложили здесь еще один 12-этажный дом на 300 квартир. Также в стадии строительства находится 17-этажный дом на пересечении ул. Маршала Конева и Архангельской ул. Этот объ-

ект мы строим по программе обеспечения жильем обманутых дольщиков. Напомним, у нас есть областной закон, в рамках этого закона нам была выделена земля, а мы, в свою очередь, предоставляем жилье пострадавшим гражданам. Завершить строительство планируем в 2016 году. Опять же по закону об обманутых дольщиках мы строим 16-этажный дом с подземным паркингом на 511 квартир на Старом шоссе. Еще два небольших дома строим на ул. Лаврова. Это 5- и 7-этажные здания на 300 квартир. Кроме того, мы сейчас рассматриваем возможность уча-

стия в федеральной программе «Жилье для российской семьи».

— Насколько вам интересно строить по цене Минстроя?

— Насколько я знаю, норматив министерства для нашего региона — около 30 тыс. рублей за 1 кв. м. Мы рассматриваем вариант, при котором властями застройщику предоставляется земельный участок и подводятся сети, а застройщик занимается исключительно строительством жилья, и часть площадей продает по цене, установленной федеральным ведомством. Власти формируют очередь нуждающихся, и в рамках этих мероприятий распределяются квартиры.

— Государство уже предложило какие-то участки?

— Мы сейчас рассматриваем участок, который граничит с нашим на пересечении ул. Маршала Конева и Архангельской. Это третий южный микрорайон Вологды — там два участка общей площадью 21 га. Мы продумываем освоение одного из них — уже проговаривали этот вопрос с городским департаментом градостроительства и инфраструктуры, также было совещание у первого замгубернатора Сорогина. Сейчас мы прорабатываем проект планировки и смотрим, какой объем жилья эконом-класса там можно построить. Там же нужно будет построить два детских сада, внутриквартальные дороги и подъездную дорогу. В конечном итоге все будет зависеть от того, как будет сформирована жилищная очередь и насколько будет пла-



тежеспособно население. Исходя из спроса будем принимать решение о целесообразности строительства.

— Какие работы по инженерной подготовке нужны для этого участка?

— Самый главный вопрос, который необходимо будет там решить, — это водоснабжение и водоотведение. Все остальные вопросы не так злободневны — на этом участке мы планируем построить котельную, тем самым забрав часть



Спрос на первичное жилье упал в 3-4 раза по сравнению с началом года

Владимир Корытин, генеральный директор ОАО ААК «Вологдагросстрой»

— Расскажите о ваших текущих проектах жилищного строительства.

— Сейчас мы строим два больших дома в Вологде. Это 250-квартирный дом на Пречистенской наб. на 15 тыс. кв. м и 330-квартирный многоэтажка на ул. Гагарина. Сдать эти объекты планируем уже в 2015 году. Что касается проектов на перспективу, то сейчас разрабатывается проект еще одного дома на ул. Гагарина, в стадии проектирования дом на 33 тыс. кв. м в микрорайоне Звездный. Еще один объект находится на территории бывшего пивзавода на наб. 6-й Армии, 45. Там будет построен небольшой малоэтажный микрорайон из семи домов на 30 тыс. кв. м. В генплане эта территория давно значится как зона жилой застройки. Купили мы ее еще три года назад, все это время носили имеющиеся постройки и перекладывали коммуникации.

— Выше не позволяет строить высотный регламент?

— Да, это охранный зона исторической и малоэтажной застройки — до 16 м высотой. Мы строго соблюдаем все требования и нормы. От здания останется фасад, выходящий на набережную, он имеет охранный статус.

— Вообще насколько жестко обстоит дело с охраняемым законодательством в Вологде?

— Сейчас городские власти пристально следят за соблюдением охранного законодательства. Хотя неприятные прецеденты бываю, как и везде. Ситуация осложняется тем, что у нас много памятников деревянного зодчества, и они, к сожалению, часто умышленно поджигаются. Это уже преступление в чистом виде.

— Как обстоит дело с землей в Вологде? Есть свободные участки под строительство?

— Участки есть, в том числе для развития комплексной застройки. Тот же южный микрорайон Вологды, который собираются разрабатывать. Дело осложняется необходимостью прокладки коммуникаций. Да, там можно построить до 1 млн кв. м, но пока вопрос с инженерной подготовкой не будет решен, строители не пойдут на эту землю. Эти 50 га уже несколько раз выставляли на торги, но претендентов не было. В развитие этого пятна нужно вложить 3-4 млрд рублей, чтобы на нем можно было работать.

— Есть ли перспективы создания инфраструктуры за счет бюджетов разных уровней?

— Ясно, что городской бюджет эти работы не потянет. Нам нужно входить в федеральную программу, только тогда появятся деньги. У региона также денег нет. Повторюсь, пока не будет уверенности создания

«инженерки» за счет бюджета, строители не пойдут.

— Как видите перспективы строительства почти 1 млн кв. м жилья по программе «Жилье для российской семьи»?

— Это был не самый разумный шаг правительства области. 906 тыс. кв. м до 2017 года выглядят фантастикой, учитывая, что в год область сдает не более 450 тыс. кв. м жилья. Получается, что в ближайшие три года область должна работать только на эту программу. По тем условиям, которые диктует федеральная программа, в других городах районного значения вообще невозможно построить жилье. Например, одним из условий является объем строительства минимум в 25 тыс. кв. м. Но эти объемы в Соколе или Великом Устюге — неподъемная цифра. Федералы ошиблись на один ноль. Не 25 тыс., а 2,5 тыс. кв. м — вот реальное требова-



ние для области. Более того, никто на своей земле 25 тыс. кв. м по 30 тыс. рублей за «квадрат» строить не будет с учетом последующей компенсации за подготовку земли в 4 тыс. рублей за 1 кв. м. Чтобы эта программа начала работать, нужно попросить строителей выделить по 1 тыс. кв. м по такой цене. И строители дадут. А они упираются строго в 25 тыс. Зачем это

нужно, непонятно. В результате в области по программе вообще ничего не будет построено — вот что в итоге получит регион. Требуемые цифры актуальны для 2-3 городов-миллионников, но не для Вологодской области. Может быть, программа заработает, когда землю для жилья эконом-класса будут предоставлять строителям бесплатно.



Условия госпрограммы по строительству жилья эконом-класса не устраивают вологодских застройщиков

нагрузки со строящихся по госпрограмме домов. С электроэнергией мы тоже решили вопрос, есть возможность подключить и следующие объекты. Я считаю, что по крайней мере нужно начать строить, а дальше, когда появятся деньги застройщиков, можно будет подтянуть инфраструктуру.

– Как оцениваете платежеспособный спрос в регионе?

– На сегодняшний день спрос на первичное жилье упал в 3-4 раза по сравнению с показателями начала года. В начале года он был несколько ажиотажным, а начиная с мая 2014 года стал падать и сейчас стабильно низок. Частично это связано с экономическими циклами, но масла в огонь подливают и банки. Вы знаете, что сейчас идут разговоры о повышении процентных ставок, и народ сейчас находится в состоянии ожидания.

– В такой ситуации не страшно ли начинать новые проекты?

– Здесь нужно руководствоваться не страхами, а здравым смыслом. Мы будем смотреть, какой уровень спроса возникнет под реализацию программы. И в госпрограмму мы войдем только при достаточном уровне платежеспособного спроса. Согласен, проблем очень много, но если ничего не делать, то ничего и не будет.

– Насколько я знаю, у вас есть собственное предприятие по выпуску ЖБИ.

– Действительно, мы занимаемся производством сборного железобетона, у нас небольшой железобетонный завод. В частности, мы производим всю номенклатуру: пустотные плиты, сваи и т. д.

– Обслуживаете исключительно собственные мощности или выпускаете продукцию на рынок?

– Половину мы потребляем сами, вторую половину выпускаем на свободный рынок. Нашу долю в рынке ЖБИ по области оценить трудно, потому что большие объемы стройматериалов приходят из других регионов.

– Какие стройматериалы вы закупаете в других регионах?

– Мы используем в основном силикатный кирпич и керамический. Эти материалы мы покупаем у Череповецкого силикатного завода и Сокольского кирпичного соответственно. Мы стараемся обходиться только «домашними» материалами, потому что логистика очень сильно влияет на цену. Впрочем, с ценами на стройматериалы сейчас не все так плохо. За последнюю неделю цемент подешевел на 100 рублей. Кирпич остался на прежнем уровне цен. Металл, арматура также сохранили свои позиции. Не знаю, что будет в следующем году, но до конца года мы не ждем скачков цен.

МНЕНИЕ



Анна Леонова, исполнительный директор НП «СРО «СКВ»:

– Проблема недофинансирования строительной отрасли существует не только в Вологодской области, это проблема всего российского стройкомплекса. К сожалению, местные бюджеты действительно не располагают денежными средствами на инженерную подготовку участков. Более того, в ближайшие пару лет вообще не рассматривается развитие нашего региона в общем и строительной отрасли в частности. Недавно на праздновании Дня города 4 ноября об этом заявил наш губернатор Олег Кувшинников. Бюджет области и в следующем году будет дефицитным. Развития экономики не планируется, и собственные доходы будут меньше расходных обязательств. Нам же только и остается что говорить о спасении региональных строительных организаций за счет федерального бюджета. Это транши на инфраструктуру, целевые программы, в том числе жилищные. Без помощи федерального бюджета наша строительная отрасль застрянет на месте.

В условиях сложной экономической ситуации крупные предприятия региона вынуждены оптимизировать процессы, в результате без работы остается большое количество людей. В отсутствие работы они не рискуют покупать жилье, то есть брать на себя долговые обязательства на 10-20 лет. В свою очередь, снижение платежеспособного спроса приводит к тому, что застройщики не рискуют начинать не обеспеченные спросом проекты. Их мощности простаивают, и компании терпят убытки.

Строительство в Вологодской области

	январь-сентябрь 2014 года	в % к январю-сентябрю 2013 года
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	29540,5	85,7
Жилые дома, тыс. кв. м общей площади	524,2	157,0

Источник: Вологдастат

Ветхий и аварийный жилищный фонд Вологодской области

	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. кв. м	1630,7	1712,7	1853,0	1897,0	1897,7	1950,2	1338,1
в том числе:							
ветхий	1485,3	1426,9	1510,1	1509,3	1510,4	1518,3	946,5
аварийный	145,4	285,8	342,9	387,7	387,3	431,9	391,6

Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %

Источник: Вологдастат

Петр Кудрявцев, генеральный директор ООО «Железобетон-12»

– Какие проекты по строительству жилья выполнила компания?

– По итогам 2014 года мы сдадим около 30-35 тыс. кв. м жилья. Это большие многоквартирные дома эконом-класса в Череповце и Вологде. В Череповце мы строим в одном месте – в 112-м микрорайоне. В Вологде работаем на объекте на Козленской ул. Буквально через несколько дней сдаем детский сад в Череповце. К сожалению, объемы муниципального заказа сокращаются из-за недофинансированности отрасли. Сам Череповец не имеет средств для капитального строительства. Все, что строится, строится по федеральным целевым программам.

– В каком из двух крупнейших городов региона вам удобнее работать? Где больше перспективных проектов?

– Череповец и Вологда отличаются друг от друга, прежде

всего, в плане доступности земельных пятен. Череповец – это молодой промышленный город, и развивался он поквартально. Брался микрорайон, к нему подводили сети, и начиналась застройка. Вплоть до сегодняшнего дня в Череповце был большой пул участков, которые были полностью обеспечены инженерной инфраструктурой – заходи со своими мощностями и строй. И до сих пор мы строились именно на таких участках, они гораздо дороже, нежели вологодские, но и процесс выхода на площадку был более оперативным. Обычно это была продажа права аренды, а не оформление в собственность. И на торгах эти участки поднимались в цене в 4-5 раз. Конкуренция за них была жесткая – на аукцион в Череповце приходило как минимум 10-15 застройщиков. А в Вологде ситуация иная. Земля тут оформляется в собственность, и дальше

застройщики начинают решать дорогостоящие вопросы подключения ее к коммуникациям. Стоимость этого подключения очень высока.

– Есть ли у вас интерес к освоению южного микрорайона Вологды?

– Пока, насколько я знаю, не только в Вологде, но и в Череповце предлагаются для комплексной застройки два больших участка, но эти пятна выставлялись на торги неоднократно, а желающих нет. На мой взгляд, экономика возможных проектов там никак не сходится. То есть затраты на инженерную и социальную инфраструктуру делают стоимость квадратного метра выше рыночной.

– Какова сегодня рыночная стоимость квадратного метра?

– В «долевке» – в районе 35-40 тыс. рублей за 1 кв. м.

И на сегодняшний день мы фиксируем стагнацию спроса на первичное жилье как в Череповце, так и в Вологде. Предложение очень сильно опережает спрос. Причин тому множество. Как геополитические процессы, так и увеличение ставок ипотечного кредитования. Около 60-70% сделок на первичном рынке идет по ипотеке. Остальное – это распродажа и 100% оплата. При этом каждый дополнительный процент в части ипотечной ставки урезает спрос на рынке. Об этом говорят и сами банки – обращений стало намного меньше.

– Планируете ли участвовать в программе «Жилье для российской семьи»?

– Думаю, многие застройщики были бы рады поучаствовать в программе, если бы опять же сошла экономика проекта. Компенсации государства за «инженерию» не покрывают издержек при продаже 25 тыс.



кв. м жилья по цене Минстроя. Строители не будут работать в минус – условия программы ни в коей мере не устраивают застройщиков.

– То есть 906 тыс. кв. м жилья, которые заявлены в программе по региону, – это утопия?

– Если все останется как есть, то да, это фантастика. Власти также не спешат участвовать финансово в этом процессе – бюджетная ситуация в регионе плачевная. На сегодняшний день регион просто не имеет возможности заниматься развитием земли в нужном объеме.

Инфраструктурные изыски в удобной форме

Екатерина Костина / Создание комфортной среды проживания становится обязательным для застройщика не только в объектах высокого ценового сегмента, но и в эконом-классе. Но сегодня удобная жизнь не ограничивается лишь стандартным набором магазинов, поликлиник, школ и детсадов. Участники рынка уверены, что улучшить среду обитания возможно без значительного роста бюджета проекта. ➤

Эти вопросы обсуждали участники заседания круглого стола «Оригинальные объекты инфраструктуры на территории жилых комплексов», который был организован газетой «Строительный Еженедельник» и состоялся в рамках специализированной выставки «Ярмарка недвижимости». Деловым партнером мероприятия выступило ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра».

Валерий Грибанов:
– Покупатели жилья и эксперты рынка говорят о том, что значительная часть объектов, реализуемых в рамках проектов комплексного освоения территорий в Петербурге, мало чем отличаются друг от друга. Девелоперы все чаще стремятся привнести разнообразие в свои проекты, при этом они находятся в неких рамках и не могут слишком завышать их себестоимость. На ваш взгляд, наличие каких инфраструктурных объектов способно ускорить продажи жилья, повысить его привлекательность?

Арсений Васильев:
– Мы искали ответ на этот вопрос более полутора лет, и все наши разработки воплотили в проект жилого комплекса «Чудеса света». Мы выделили для себя семь различных направлений: комфорт, безопасность, доступность, экология, спорт и досуг, счастливое детство, стиль и безопасность. По каждому из этих направлений мы продумали около 10 решений. Например, предусмотрели такие, казалось бы, мелочи, как наличие машинки для чистки обуви в парадной, и такие значительные объекты, как тематические детские площадки, велодорожки, уличные тренажеры, велосипеды и спортивный инвентарь, которые находятся в общем пользовании. Зеленые зоны у нас занимают около 33% от всей территории жилого комплекса. При этом для оформления будут использованы специальные виды растений, малые архитектурные формы, альпийские горки и т. д. Нам кажется, что эти решения не совсем привычны для сегодняшнего рынка, но лет через пять их наличие станет обязательным требованием для девелопера. Это не просто маркетинговые «фишки», это конкретные элементы комфорта, удобства, которыми будут пользоваться люди. И будут ждать таких предложений во всех сегментах, а не только в наиболее дорогих классах жилья.

Валерий Грибанов:
– Сколько стоит разработка проектов создания комфортной среды? Какую часть это занимает в общей стоимости проекта?

Алексей Герасимов:
– Мне кажется, неважно, какой объем инфраструктурных объектов есть в жилом комплексе. Потребитель смотрит, работают ли те инфраструктурные «гаджеты», которые были запроектированы в предыдущем объекте застройщика: зеленые ли клумбы, действуют ли спортивные тре-



Валерий Грибанов, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



Елена Лашаева, генеральный директор АН «АРИН»



нажеры во дворе, приличная ли детская площадка, пользуются ли коммерческими помещениями, которые спроектированы в комплексах, и т. д. Сейчас много девелоперов уходят в крен создания множества дополнительных элементов в комплексе, но потом они оказываются невостребованными потребителями. Все придумки, которые применяет застройщик, потом не нужны людям. А нужно думать не о форме, а о сути. Надо обращать внимание на социальные объекты – детские сады, школы. Если они только в проекте, то потребитель не верит в то, что завтра они будут готовы. Если мы докажем потребителю, что все, что было ранее обещано в других комплексах, сделано, тогда можно предлагать что-то и в новом объекте, и покупатель поверит девелоперу. Я вообще предлагаю не заикливаться на инфраструктурных «фишках», а больше внимания уделять планировке помещений, то есть качественным характеристикам предлагаемых объектов.

Валерий Грибанов:
– **Согласны ли вы с точкой зрения, что потребитель изучает успешность предыдущих проектов девелопера при покупке жилья в новостройках?**

Елена Лашаева:
– Я не могу в полной мере согласиться с коллегами, которые утверждают, что потребителя не интересуют сопутствующие объекты. Есть разные потребители. И если это покупатель элитной недвижимости, то, без сомнений, его интересуют все детали – социальные объекты, зеленые насаждения, транспортная доступность, наличие теплых подземных автостоянок и т. д. Есть потребитель среднего класса, который смотрит в первую очередь на социальную инфраструктуру. А вот потребителей эконом-класса в основном интересует только цена. Создание дополнительных оригинальных элементов повышает стоимость жилья. Это может доходить до 10%, а иногда и более, от общей стоимости проекта.

Отмечу, что застройщики, которые работают в Петербурге, строят социальные объекты за свой счет и безвозмездно передают их в собственность города. А в Ленинградской области застройщики работают по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Поэтому внутри



Арсений Васильев, генеральный директор ООО «Управляющая компания группы «УНИСТО Петросталь»



Елена Валуева, начальник отдела маркетинга Mirland Development Corporation



города создание оригинальной комфортной среды сильнее отражается на стоимости жилья.

Валерий Грибанов:
– **Если говорить о конкретных элементах благоустройства, то какие объекты могут внедрять застройщики в своих проектах?**

Елена Валуева:
– Я не соглашусь с тем, что все улучшения стоят безумных денег. Мы в своем проекте «Триумф Парк» также внедряем всякого рода инновации и улучшения, и я могу сказать со всей ответственностью, что такие улучшения, как детские площадки, стоянки для велосипедов, озеленение, не удорожают проект. Потому что застройщик в любом случае должен озеленять территорию будущего жилого комплекса, но он может подойти к этому шаблонно, а может подойти с умом, например продумать всесезонное озеленение. Сделать так, чтобы управляющая компания взяла эти объекты в обслуживание. В таком случае эти инвестиции не пропадут, а зеленые насаждения не погибнут. Если брать детские площадки, то мы в своем комплексе установили спортивные уличные тренажеры шведского производства. Это оборудование на 20% дороже, чем российское. Но в рамках всего проекта это занимает сотые доли процента инвестиционных затрат. Безусловно, эти элементы не заменяют адекватной цены, которая должна соответствовать рыночной стоимости. Клиент не будет переплачивать за площадки, велосипедные дорожки и т. п., но это некий дополнительный элемент, который повышает ликвидность объекта при прочих равных условиях.

Валерий Грибанов:
– **У компании «Геоизол» был опыт строительства заглубленных паркингов. Насколько наличие такого объекта в жилом комплексе, с одной стороны, удорожает проект, а с другой, повышает его привлекательность на рынке?**

Дмитрий Приймаков:
– Я бы разделил рынок новых жилищных проектов на те, что реализуются до



Алексей Герасимов, руководитель Агентства коммерческой оптимизации жилых проектов CORDA



Дмитрий Приймаков, заместитель коммерческого директора ООО «Геоизол»



КАД и после нее. Если участок у застройщика находится в центре Петербурга, то здесь нужен паркинг, причем подземный. Это связано с тем, что большинство объектов в центре города являются объектами уплотнительной застройки. Их очень тяжело вписать в те небольшие площади, которые выделяются. Задача нашей компании – помочь застройщику максимально использовать то пятно, которое есть, и комфортно организовать подземную парковку. Это дорого, но с учетом сложившейся цены на квартиры в центральных районах Петербурга эта стоимость вполне укладывается в бюджеты застройщиков. Нарботанные годами технические решения, наличие высокопроизводительной техники позволяют нам довольно бюджетно реализовать такие решения, которые не навредят соседней застройке и позволят соблюсти все нормы.

Второй пул жилищных проектов, так называемые проекты комплексного освоения территорий, реализуются за КАД. Покупатели этой недвижимости рассчитывают на более приемлемую цену квартир. Но, на мой взгляд, у наших застройщиков довольно нечетко продумана последовательность ввода объектов в эксплуатацию. За кольцевой автодорогой застраиваются целые массивы. По факту объекты транспортной доступности, существующие между Петербургом и пригородом, не готовы принять на себя возрастающую нагрузку – не предусматривается мостов, развязок и проч. Создание этих объектов «сидит» в инвестпрограммах, но откладывается на потом. Первое, что делает покупатель, – приезжает на объект, и если ему к этому объекту не доехать, то он сто раз подумает, прежде чем купит там квартиру. Если с инфраструктурной доступностью все хорошо, то покупатель решится на приобретение жилья гораздо быстрее.

Валерий Грибанов:
– **Очень часто девелоперы обращают внимание на то, что эргономика внутри жилого комплекса проекта не продумана – нет зон рекреации, велодорожек. Стали ли девелоперы больше об этом задумываться, заказывают ли разработку отдельных проектов общественных пространств?**



Алексей Никандров,
главный архитектор
ОАО «КБ ВипС»



Петр Буслов,
руководитель аналитического центра
ООО «Главстрой-СПб»



Арина Швиндина,
руководитель проекта ЖК «Силы природы» «O2 Недвижимость»



Илья Тюкин,
директор
ГК «Арт-Фасад»



Алексей Никандров:

– Могу сказать с полной уверенностью, что да. Рынок насытится, и наличие инфраструктурных «фишек» становится основным конкурентным преимуществом. Сейчас мы пытаемся сгенерировать тот самый минимальный набор инфраструктурных благ, который будет входить в стандарты любого проекта. Что касается благоустройства, то все уже устали от нормативов и стандартов, когда любой генплан утилитарно, упрощенно рисует детский сад, школу, и на этом все заканчивается. Сейчас застройщики все больше требуют, чтобы благоустройство было вписано в общую концепцию, чтобы это было в тенденциях современной архитектуры. Часто просят заимствовать опыт по благоустройству территории у наших соседей-скандинавов.

Добавлю, что повысились требования к фасадным решениям. Например, если раньше излишеством считалось остекленные лоджии, то сегодня это стало нормой. Возросли требования к оконным и дверным конструкциям. Во-вторых, повысилось качество используемых технологий. Не так давно все стремились устанавливать вентиляционные фасады. Считалось, что это современное решение. Сейчас же большинство инвесторов стараются применять уже менее дорогие, но зарекомендовавшие себя силиконовые и акриловые штукатурки. Требования к эстетике повысились, поэтому девелоперы просят создать оригинальные колористические решения для фасадов, необычно оформить входные группы домов и др.

Валерий Грибанов:
– Какую долю на первичном рынке недвижимости Петербурга занимает жилье, строя которое, девелопер продумывает концепцию создания комфортной среды проживания и пытается внедрить оригинальные архитектурные решения?

Петр Буслов:
– Все зависит от местоположения объекта. Если мы строим у метро, то локация является основным двигателем продаж. Как говорится, строй и продавай. А если объект возводится далеко от метро, то нужно проводить дополнительные мероприятия по привлечению покупателя.

Сегодня на рынке жилья в Петербурге практически все проекты класса комфорт пытаются выделиться либо оригинальными фасадами и входными группами, либо

какими-то дополнительными инфраструктурными объектами, например необычными общественными зонами или европланировками, чистой отделкой и т. п. Сейчас под ранг комфорт-класса попадет 35% жилья, строящегося в Петербурге. Соответственно, именно эти 35% и есть те объекты, которые как-то пытаются выделяться. Но я хочу отметить, что тенденция такая, что через пять лет число таких проектов в Петербурге достигнет 80%. Конкуренция нарастает, и уже только ценовой критерий не будет играть для покупателя решающую роль при покупке жилья. Каждый застройщик будет стараться привлечь клиентов с помощью интересных решений. Эволюция на рынке идет от частного к общему. Если раньше человеку важна была квартира, а заквартирное пространство его не интересовало, то сейчас подъезд для потребителя считается собственностью. Следующий этап – это дворовое пространство. А еще лет через 10 мы уже целые микрорайоны будем считать своим домом и стремиться к тому, чтобы они целиком стали комфортными, удобными и красивыми.

Валерий Грибанов:
– А если говорить об экономическом классе жилья, то там девелоперы пытаются предлагать какие-то оригинальные решения?

Арина Швиндина:
– Не соглашусь по поводу того, что в эконом-классе большую роль играет только цена. Сегодня мы видим массу проектов, в которых стоимость однокомнатной квартиры составляет менее 1,5 млн рублей. У покупателя есть возможность выбирать. Каждый девелопер старается снабдить свой проект максимальным количеством интересной инфраструктуры. Давайте будем честными, покупателя эконом-класса действительно интересует только функциональный минимум – дача, школа, архитектурное решение и концепция проекта. Если при покупке квартиры человеку не нравится фасад дома, то при прочих равных условиях это становится значительным фактором при выборе.

У многих территорий комплексного освоения существуют серьезные проблемы с транспортной доступностью и с наличием социальной инфраструктуры в шаговой доступности. Поэтому прежде всего при создании своих комплексов мы стараемся нивелировать именно эти проблемы.

Если нашим покупателям сложно выехать к магазинам, то нужно создать такие объекты на территории жилого комплекса.

Валерий Грибанов:
– Насколько архитектура проекта влияет на решение покупателей купить жилье?

Илья Тюкин:
– Сегодня на рынке существует множество способов улучшения среды обитания в комплексе без увеличения стоимости проекта. Для этого зачастую нужно просто изменить подход, не меняя бюджета. Важно, чтобы жителям было удобно пользоваться теми благами, что создает девелопер. Для этого нужно просто поставить себя на место будущего жителя комплекса, и станет понятно, что в местах общего пользования необходимы урны для неужной рекламы из почтовых ящиков, велопарковки и т. д. Оригинальные проекты благоустройства, уникальные фасады, арт-объекты, малые архитектурные формы – все это формирует уважение и чувство привязанности не только к квартире, но и ко всему жилому кварталу. В свою очередь, это ведет к улучшению социальной атмосферы в районе, снижению риска криминальной активности, развитию добрососедских отношений, повышению доверия к будущим проектам застройщика со стороны покупателя. Мы знаем, что качество общественной среды действительно влияет на продажи. Например, покупатели жилья знают про наши проекты художественной росписи фасадов в жилом комплексе «Вена» компании Setl City; мы знаем, что они целенаправленно покупают квартиру именно в том доме, где есть такая районная достопримечательность. Сегодня мы строим новый город вокруг нашего города, и нельзя допустить, чтобы в результате у нас получились новые советские спальные или еще хуже того. Современный девелопмент несет ответственность перед городом и горожанами, и хочется выполнять свой долг достойно.

Алексей Герасимов:
– Я призываю также проектировать с умом. Но я бы хотел кратко сказать об основных ошибках. Часто не учитывается, на какую сторону выходят квартиры, – солнечную или затененную. Поэтому мы получаем очень жаркие квартиры, а иногда очень холодные квартиры. Больше внимания нужно уделять проработанности планировочных решений.

Потребитель смотрит на ситуацию с транспортной доступностью объекта, наличие парковок. В шаговой доступности должны быть детский сад, школа, поликлиника, магазины.

Техническое задание часто формирует отдел продаж, который реализует квартиры. Хотя логичнее, чтобы этим занимался отдел маркетинга. У каждого девелопера должна быть служба, которая критикует свой же проект. Чем честнее относишься к потребителю, тем больше шансов заключить сделку.

Валерий Грибанов:
– Как ухудшение экономической ситуации повлияет на количество проектов с оригинальным подходом – их станет меньше или, наоборот, доля таких проектов вырастет?

Елена Лашаева:
– Мне кажется, что если застройщик начинает улучшать свой проект за счет дополнительных инфраструктурных объектов, а покупатели к этому привыкают, то от этого трудно будет отказаться в будущем. Но хотелось бы, чтобы застройщики более творчески подходили к этой задаче.

Елена Валуева:
– В любой кризис выживают сильные компании. Конечно, если ситуация ухудшится, пострадают более слабые игроки. Компании, у которых меньше долговая нагрузка, останутся на рынке. Если ипотечные ставки вырастут, покупатель станет меньше. Сильные компании не отступят от своего курса и не повернут назад, в типовую квартальную застройку. Учитывая более жесткую борьбу за покупателей, эта тенденция продолжится, несмотря на возможный негативный сценарий экономического развития.

Арсений Васильев:
– Лучше проектировать, качественнее строить – это сегодня становится неотъемлемым требованием для любого игрока на рынке недвижимости. По-другому не выжить. И эти требования не зависят от кризиса. Наоборот, дальше рентабельность работы на рынке будет падать, а требования – расти. И конечно, объекты, которые мы будем строить, будут ставиться лучше, привлекательнее. Причем независимо от сегмента. Это говорит о том, что рынок приходит к нормальному развитию.

ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU

Выставка «Ярмарка недвижимости»
Дата и место проведения: 07.11.2014-09.11.2014, Санкт-Петербург, КВЦ «ЭкспоФорум»

Производственная площадка ЗАО «НПФ «МиК» (ГК «РосстройИнвест»)
Дата и место проведения: 14.11.2014, пос. Металлострой, Санкт-Петербург

Полные фотоотчеты с мероприятий смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

Подпишись!

с 1 октября по 30 ноября

Акция для подписчиков

Проверено временем! Необходимо каждому профессионалу!

Подобная информация по тел. 605-00-50, podpiska@asninfo.ru

Быстрота увязла в сетях

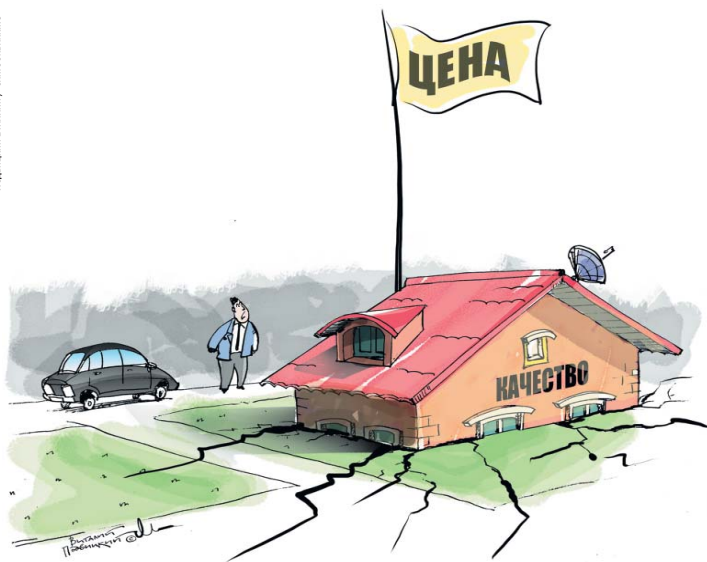
Роман Русаков / Панельно-каркасная технология несколько лет назад привлекала пристальное внимание девелоперов загородного домостроения. Однако оказалось, что главное преимущество такой технологии – быстрота возведения – в российских условиях не играет существенной роли. ➔

По подсчетам маркетологов компании «СТАРТ Девелопмент», на сегодняшний день среди поселков эконом-класса в пределах 35 км от КАД панельно-каркасные дома можно приобрести в 44% проектов. В целом на первичном рынке загородного жилья эта технология удерживает в предложении твердое второе место вслед за газобетоном. На третьем месте (19%) расположились деревянные дома из бруса или бревна, кирпич в эконом-классе встречается еще реже. Далее идет уже такая «экзотика», как, например, металлокаркасные дома.

«Если говорить о ретроспективе, то пять лет назад доля панели-каркаса была на уровне 38-40%, так что особых изменений с тех пор не было. Но некоторые перемены произошли в менталитете покупателей. Если раньше клиенты об этой технологии или не знали ничего, или были полны предубеждений, то сейчас они стали гораздо подкованнее и просто выбирают тот тип дома, который больше всего подходит именно им. Несколько панельно-каркасных коттеджных поселков, включая наши «Золотые ключи», за этот период были сданы и заселены. У покупателя уже появился положительный опыт эксплуатации таких домоконструкций, и они с удовольствием рекомендуют их своим близким и знакомым», – рассказывает Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «Управляющая компания «СТАРТ Девелопмент».

Застройщики оставили грандиозные планы создания собственных заводов, которые у них были во множестве в 2008-2010 годы. «Во-первых, объем спроса на коттеджные поселки все-таки пока остается ограниченным и не требует строительства домов темпами по 100 штук в месяц. Во-вторых, неважно, строишь ли ты дом за два дня, две недели или два

Портрет: Вячеслав / Ситоговский



месяца, все равно основное время и силы уходят на прокладку инженерных сетей, поэтому такое преимущество панельно-каркасной технологии, как скорость возведения, теряет свою актуальность», – считает госпожа Шишулина.

Более того, некоторые эксперты полагают, что быстрота возведения панельно-каркасных домов играет отрицательную роль при продвижении продукции на рынке. Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «ПЕНОПЛЭКС», говорит: «Главное преимущество панельно-каркасной технологии – скорость сборки – стали воспринимать как признак ненадежности. В глазах покупателя

дом, который можно собрать за несколько месяцев, не может быть фундаментальной постройкой. Есть еще один момент, весьма противоречивый. С одной стороны, потребители жалуются на высокую стоимость недвижимости, с другой стороны, дома, в которых себестоимость квадратного метра составляет от 10 тыс. рублей (именно столько стоит метр объекта, построенного по каркасно-панельной технологии), кажутся несерьезным вложением средств и малопригодными для жизни».

На деле себестоимость домов по данной технологии все же несколько выше. Николай Кузнецов, руководитель отдела загородной недвижимости АН «Бекар»,

МНЕНИЕ



Владимир Скигин,
председатель
совета директоров
УК Satellit
Development:

– В связи со сложившимся в России стереотипом о том, что дома, построенные с применением панельно-каркасной технологии, недолговечны и некачественны, на сегодняшний день их доля на рынке составляет не более 30%, и чаще всего это объекты эконом-класса. Что же касается возведения домов высокого ценового сегмента, тут покупатели предпочитают привычные для российского рынка материалы – дерево и кирпич.

подсчитал: в зависимости от производителя материалов себестоимость 1 кв. м жилья, построенного по панельно-каркасной технологии, составляет 17-25 тыс. рублей. «При продаже застройщики прибавляют к стоимости от 20 до 40%. Сейчас достаточно производств такого жилья в регионе, а их объем покрывает потребности рынка. По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе доля панельно-каркасного домостроения останется прежней», – говорит он.

Сейчас панельно-каркасные дома активно возводятся для социальных целей, как социальное жилье в районах, пострадавших от природных катаклизмов.

Главное – соблюдать технологию

Роман Русаков / Как уверяют некоторые девелоперы, панельно-каркасный дом ощутимо дешевле при строительстве и обладает меньшими энергозатратами во время эксплуатации, чем кирпичный или деревянный дом.

Технология панельно-каркасного строительства пришла в Санкт-Петербург примерно 5-7 лет назад, в то время, когда в загородной недвижимости стал активно развиваться эконом-класс. Основными преимуществами такой технологии является низкая стоимость и короткие сроки возведения дома (2-5 дней). Технологии позволяют возвести дом за один строительный сезон при любой погоде. Основной сегмент, в котором будет востребовано панельно-каркасное домостроение, составляет масс-маркет. «Массового перехода на более дешевые технологии ждать не приходится – в бизнес- и элит-

сегменте, несмотря на кризис и трудности с финансированием, люди скорее готовы минимизировать площадь жилья, но не менять деревянный дом на каркасный. Тем не менее панельно-каркасное строительство прочно вошло на рынок малоэтажного домостроения в Ленинградской области и заняло свою нишу на рынке загородной недвижимости», – полагает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк. Он указывает на то, что уже примерно половину века панельно-каркасное домостроение является основным типом малоэтажного строительства в Скандинавии, Канаде, США. «Это связано с тем, что панельно-каркасные дома обладают рядом преимуществ: быстрое возведение, энергоэффективность и относительно низкая цена. Покупатель выбирает технологичные и экономичные решения, задумывается над тем, сколько денег ему придется вкладывать не только

в строительство дома, но и в его последующую эксплуатацию. Панели почти на 80% изготавливаются и собираются в заводских условиях, что позволяет достигнуть точности и соблюдения качества высокой строительной готовности», – полагает господин Вовк. Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «ПЕНОПЛЭКС», впрочем, более скепичен: «По

нашим оценкам, несмотря на прогнозируемую популярность такой технологии в прошлом, ее доля на рынке загородного домостроения Санкт-Петербурга по-прежнему не превышает 20%. Доля вряд ли будет значительно расти, скорее всего, в ближайшее время она либо останется на прежнем уровне, либо будет сокращаться. Второй вариант более вероятен. И дело здесь

прежде всего в том, что такие технологии оказались непопулярны у покупателей. Среди того, что строится для постоянного проживания, большей популярностью пользуются дома из вспененного газобетона, он также относится к дешевому домостроению, но считается более надежным и теплым. Хотя если придерживаться технологических правил, вспененный газобетон

также требует защищать теплоизоляционным материалом». Но господин Жеребцов и признает, что панельно-каркасное домостроение не менее надежно, чем, например, кирпичное: «Грамотно сделанный объект по данной технологии по качественным и эксплуатационным характеристикам ничем не будет уступать даже кирпичному домостроению».

МНЕНИЕ



Анна Мишутина, аналитик ИК «Финам»:

– Данные технологии определенно пользуются заметным спросом, и прежде всего, естественно, в сфере индивидуального малоэтажного строительства. Очевидно, что каркасные дома становятся все более популярными у потребителя. Основной фактор – весьма приемлемое соотношение цены и качества, что, безусловно, можно рассматривать как весьма существенное конкурентное преимущество. По своей стоимости подобные проекты в среднем на 20-30%

дешевле других аналогов. Кроме того, среди основных преимуществ подобных технологий, как правило, выделяют сокращенные сроки реализации (легкий фундамент, использование быстровозводимых конструкций, отсутствие усадки, возможность строительства практически в любых погодных условиях позволяют существенно сократить сроки ввода в эксплуатацию), высокие тепло- и энергосберегающие характеристики и, соответственно, сравнительно невысокая стоимость дальнейшей эксплуатации, экологичность.

Уйти под землю

Лидия Горборукова / Подземный паркинг становится дополнительным конкурентным преимуществом и неотъемлемой частью успешного проекта жилой и коммерческой недвижимости. Даже несмотря на то, что создание такого объекта на 30-50% удорожает всю стройку.

По данным Полины Яковлевой, директора департамента жилой недвижимости Весаг, доля проектов, предусматривающих строительство подземных паркингов, составляет 10% в общем объеме возводимого жилья. По ее словам, наличие подземного паркинга является обязательным в элитных проектах, реже в объектах бизнес-класса. «В элитных домах, как правило, все машино-места распродаются еще до ввода объектов в эксплуатацию. Подземные парковки в жилых комплексах комфорт-класса не пользуются высоким спросом: зачастую в них остается около 30% нераспроданных машино-мест. Оставшиеся парковочные места впоследствии либо сдаются в аренду, либо продаются жильцам соседних домов. Стоимость покупки машино-места составляет 2-3 млн рублей», – прокомментировала эксперт.

Сергей Богданчиков, управляющий директор project management company ORIGIN CAPITAL, уверен, что сегодня подземный паркинг – это константа, без которой современные проекты коммерческой и жилой недвижимости не могут выдержать конкуренции, в то время как раньше на этот вопрос могли закрывать глаза. По его словам, на стоимость строительства подземных паркингов влияют грунт и обилие рек. Он отметил, что Петербург в этом плане проблемный, поскольку является городом с очень сложной геологией.

По оценкам Сергея Богданчикова, строительство подземного паркинга стоит в два раза дороже строительства наземного объекта (ТЦ, БЦ, жилое здание и т. д.) без отделки и составляет от 30-50% от общей стоимости объекта.

Андрей Тетых, председатель совета директоров, президент группы компаний «АРИН», рассказал, что зачастую решение о том, строить или не строить подземный



Строительство подземного паркинга стоит в два раза дороже сооружения наземного объекта

паркинг, принимается застройщиком не на основании маркетинговых заключений, а исходя их действующих градостроительных норм, предписывающих застройщику обеспечить одно машино-место на каждые 80 кв. м общей площади квартир. «50% потребного количества машино-мест может быть вынесено за границы участка, но находится в пределах такой доступности. Однако даже после таких действий оставшиеся парковочные места зачастую не уместаются в пределах земельного участка. Приходится либо уменьшать площадь проектируемого здания, либо размещать требуемые машино-места во встроеном паркинге», – прокомментировал он.

Со своей стороны, Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA

в альянсе с BNP Paribas Real Estate, также отметил, что подземные паркинги достаточно распространены в Петербурге. По его словам, в настоящий момент почти все дома бизнес- и премиум-класса, а также торговые и бизнес-центры в центральной части города оборудованы подземным паркингом, если грунты и прилегающая застройка позволяют девелоперам «уйти под землю». «А вот в сегменте жилой недвижимости эконом- и комфорт-класса более распространены пристроенные паркинги и открытые парковки ввиду более низкой стоимости их строительства и меньшего спроса на машино-места», – прокомментировал господин Гулевский.

Арсений Васильев, генеральный директор компании «УНИСТО Петропаль», отметил, что в настоящее время интерес

МНЕНИЕ

Евгений Ломакин, член президиума Санкт-Петербургского общества геодезии и картографии, член комиссии технического регулирования НОИЗ:

– Для Петербурга строительство подземных паркингов является важным. Их создание решает сразу несколько проблем. Во-первых, перевод проектов реконструкции исторического центра в разряд инвестиционно привлекательных. Только в этом варианте удастся сделать центр города удобным для проживания его жителей, а следовательно, и выгодным для инвестирования. Во-вторых, становится возможным создание социально однородных территорий, что также способствует притоку инвестиций и их эффективному территориальному распределению. Наконец, в-третьих, подземные паркинги в городах – лидеры подземного строительства являются точками развития городского подземного пространства (РПП). Без программ РПП говорить о реконструкции (реновации) исторического центра Петербурга не представляется возможным.

покупателей к платным парковочным местам неактивен, и пока предпосылки для изменения этой тенденции нет.

Александр Стрельников, коммерческий директор ООО «ГЕОИЗОЛ», уверен, что подземные сооружения можно возводить в разных локациях и при любых условиях – все упирается в цену. «Современные технологии позволяют строить как под открытыми пространствами, так и под существующими зданиями. В Европе многоярусные парковки под историческими зданиями соседствуют с освоением пространства под площадями, улицами. В Петербурге в настоящее время существует опыт строительства подземных паркингов только под зданиями – жилыми домами, офисами. Ни одного подземного паркинга «общественного назначения» пока нет», – добавил он.

Ценное место

Лидия Горборукова / Расходы инвестора при создании подземного паркинга в жилых объектах Петербурга весьма существенны и не всегда окупаются. По данным экспертов, вложения могут достигать миллиона рублей за одно машино-место.

Арсений Васильев, генеральный директор компании «УНИСТО Петропаль», рассказал, что себестоимость паркинга складывается из затрат на его строительство – стоимость выделенного земельного участка, общестроительных работ, подведение инженерных коммуникаций. По его словам, во многом она зависит от глубины погружения и окружающей застройки (близость каких-либо сооружений, состояние зданий, необходимость проведения работ

по их укреплению). «При строительстве подземного паркинга себестоимость одного парковочного места иногда превышает 1 млн рублей, так как подземные работы очень дороги», – комментирует господин Васильев. Эксперт добавил, что стоимость парковочных мест в паркингах начинается от 500 тыс. рублей. Подземные автостоянки продаются дороже – цена предложения машино-места даже в секторе массового жилья составляет около 800-900 тыс. рублей, конкретная стоимость парковочного места зависит от удачной планировки самого парковочного пространства. «Спрос на парковочные места здесь достаточно ограничен, реализация идет крайне вяло, поэтому застройщики сознательно выбирают одну из схем реализации машино-

мест: часть девелоперов ориентируется на рыночное ценообразование, осознавая длительный процесс продажи, другие используют парковочные места как стимулирующий фактор к приобретению квартиры, включая стоимость паркинга в стоимость квартиры или предоставляя значительные скидки с цены парковочного места, если рентабельность всего проекта это позволяет. Стоимость машино-места в сегментах дорогого жилья достигает 1,5-3 млн рублей в зависимости от статуса проекта и набора дополнительных опций», – заключил Арсений Васильев. В свою очередь, Андрей Тетых, председатель совета директоров, президент группы компаний «АРИН», высказал точку зрения, согласно которой вопрос спроса на паркинг очень зависит от инфраструк-

туры района. «Если есть где ставить машину, то парковочные места пользуются меньшей популярностью. Особенно если это очередной микрорайон, который построен на пустыре, то продавать места в паркинге будет очень долго. Если преобладает жесткая застройка зданий, то покупают гораздо активнее», – рассказывает он. – Паркинг на стадии строительства в эконом-классе стоит 700-900 тыс. рублей и выше. В комфорт-классе – от 1 млн и в среднем до 1,5 млн рублей. В элитном жилье цена вопроса – 1,5-2 млн рублей и более». Что касается вложений в строительство подземного паркинга в центре Петербурга, то Александр Нечаев, специалист по ценообразованию компании EKE Group, назвал их значительными. «Основные риски для окружающей застройки связаны с подземными работами, поэтому стоимость строительства увеличивают затраты на обеспечение устойчивости окружающей

застройки. Это укрепление фундаментов, шпунтовое ограждение котлована, «стена в грунте». Стоимость подземных сооружений пропорциональна глубине. Не стоит забывать и о сложных и дорогих инженерных системах (вентиляция, дымоудаление, системы пожарной безопас-

ности). Устройство паркинга в нашем проекте «Две эпохи» на Васильевском острове увеличивает строительный бюджет на 15-18%. В эконом-сегменте редко проектируют паркинги, так как это существенно увеличивает затраты строительства», – прокомментировал он.

Стоимость одного машино-места на стадии строительства в жилье различных классов



Источник: АН «АРИН»

НОВЫЙ ЖИЛОЙ



КОМПЛЕКС

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



ВСЕ ПРЕЛЕСТИ ЖИЗНИ НА КУРОРТЕ

ОТ 2,69 МЛН РУБ.

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева



www.cds.spb.ru

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк».
Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и уплаты взносов.
Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации.
С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru