



«Макдоналдсу» аукнулся «короткий пакет»

Ресторанная сеть «Макдоналдс» не смогла добиться через суд открытия своей новой точки у Володарского моста в Петербурге. Против открытия заведения в данном месте выступил губернатор Георгий Полтавченко. При этом здание ресторана уже возведено, причем по правилам, которые на момент получения разрешения действовали в городе, – разрешение инвестор получал по так называемому «короткому пакету».

(Подробнее на стр. 31)

СР ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

STROYRESURS.INFO

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

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

LAZERNAYA REZKA www.szmetal.ru

Балтийская
Металлургическая
Компания

МЕТАЛЛОПРОКАТ

арматура балка круг квадрат лист трубы полосу рельсы уголок швеллер

www.bmk.su (812) 777-11-15 bmk@bmk.su

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

УПТК ОАО «Метрострой»
официальный партнер ведущих производителей России

**ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТОВ ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ**

- МЕТАЛЛОПРОКАТ (резка в размер)
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ
- ТРУБЫ
- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- КАБЕЛЬ
- ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ
- ШПУНТ
- ГРАНИТ, МРАМОР
- ОБОРУДОВАНИЕ...

отдел стройматериалов: 766-14-29

отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05

отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

ГЛАВСТРОЙ-СПБ КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

ПАНОРАМА 360 Новый городской квартал рядом с историческим центром. *Ввод в эксплуатацию IV кв. 2014*

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА Жилой район на севере Санкт-Петербурга. 5 очередей введены в эксплуатацию. *Квартиры с отделкой и без отделки*

ЮНМОЛОВО Современный жилой район в северо-западной части Приморского района. *Проектировка в Санкт-Петербурге*

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

680-40-40

glavstroj-spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

Заместитель главного редактора: Лидия Горбунова
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 Неиrowsкий,
Алена Шереметьева, Максим Еланский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редто (директор по рекламе), Валентина
Борникова, 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», «Лиценное дело»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимуще-
ство», «Современные материалы», «Лиценное дело.
Персона», публикуются на правах рекламы.

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

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

Типография: ООО «Парголово типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 146
Подписано в печать 28.11.2014 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.)

Экс-губернатор придумала дешевую ипотеку

Максим Еланский / Председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко предложила российскому правительству запустить ипотечную программу со ставкой в 6,5% годовых. Дешевой ипотеку, считает она, можно будет сделать за счет выделения госсредств ВЭБу и дальнейшего перераспределения их между банками под низкие ставки. ➔

На прошлой неделе председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко выступила с инициативой по снижению ставок по ипотечным кредитам. Бывший губернатор Петербурга предложила российскому правительству рассмотреть вопрос о целевом выделении денежных средств ВЭБу. Сам государственный финансовый холдинг должен будет передать деньги под 5% годовых банкам. Кредитные организации должны их пустить на ипотеку под ставку не больше 6,5% годовых. Предполагается, что кредитные квартиры по такой ипотеке будут находиться в залоге ВЭБа до полного погашения кредита.

«Представьте под 6,5% кредиты! Какой начнется бум, реальный бум строительства жилья. Насколько мы увеличим темпы роста экономики и решим важнейшую социальную задачу и привлечем инвестиции», – цитируют спикера Совета Федерации информационные агентства.

Отметим, что в настоящее время, по данным ЦБ, средняя банковская ставка по ипотечным кредитам в российских банках составляет 12,24% годовых. Последние несколько месяцев она выросла на несколько процентных пунктов из-за резкого снижения доступности дешевого фондирования из зарубежных источников из-за ввода антироссийских санкций. Также на рост ставок по жилищным кредитам повлияло и общее предкризисное состояние российской экономики.

Опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты сомневаются, что в реалиях, в которых живет сейчас страна, такую схему удешевления ипотеки можно будет запустить, и она будет функционировать.

Аналитик инвестиционного холдинга «Финам» Антон Сороко отмечает, что цели и задачи по снижению ипотечных ставок в нашей стране озвучиваются последние несколько лет, что в целом неудивительно. «Это наиболее интересная для рядовых граждан тема, которая может принести политику больше очков, чем рассуждения над перспективами экономики РФ. В то же время снижение ипотечных ставок происходит медленно, а в текущих макроэкономических условиях и вовсе ставки стали расти. При этом большинство заявлений по поводу ценовых условий ипотеки чаще всего бывают амбициозными и маловероятными для реализации», – считает эксперт.

По словам руководителя направления анализа долговых рынков Промсвязьбанка Игоря Голубева, данное предложение от Валентины Матвиенко вызывает удивление, особенно на фоне неоднократного роста ставок со стороны ЦБ в этом году, а также заявлений регулятора о том, что сектор ипотеки ждет падение темпов роста. «Стоит также сказать, что в условиях замедления экономического роста, роста просрочки и снижения прибыли банковского сектора говорить о ставке по ипотеке в 6,5%, которая была бы ниже не только средних уровней по банковскому сектору, но и ключевой ставки Банка России, без государственной поддержки невозможно. Последнее в условиях снижающихся цен на нефть и при перспективах сокращения государственных расходов также выглядит маловероятным», – уверен банкир.

Пресс-секретарь ВТБ24 по Северо-Западу Иван Макаров добавляет, что похожая схема – через выделение средств

ВЭБу, который передавал банкам целевые кредиты для того, чтобы они по жестко оговоренной процентной ставке выдавали ипотечные кредиты жителям страны, – уже реализовывалась в России несколько лет назад. Официально именовалась «Ипотека с государственной поддержкой». «Другое дело, что конечная ставка была установлена в размере 11% годовых в рублях. Сейчас, в условиях когда ЦБ РФ установил ключевую ставку на уровне в 9,5%, реализовать программы с меньшим, чем эта ставка, ценовым уровнем будет не так просто», – полагает представитель банка.

МНЕНИЕ



Антон Сороко,
аналитик
инвестиционного
холдинга «Финам»:

➔ – Нерыночные ставки по займам с большой долей вероятности станут еще одним фактором получения прибыли госбанками, которые не будут нести по этим займам никаких рисков. Думаю, что правительству вместе с финансовым регулятором надо в первую очередь заняться стабилизацией валютного курса и повышением уровня прогнозируемости инфляции, а не формированием нерыночных предложений на ипотечном рынке.

вопрос номера

Председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко предложила стимулировать экономику через ипотечное кредитование. Она считает, что при ставке жилищного кредитования в 6,5% в стране начнется строительный бум. Петербургу строительный бум нужен?

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:
– Ну, сразу хочу отметить, что сделать ставку в 6,5% годовых по ипотеке сейчас нереально, так как ставка рефинансирования ЦБ выше этого показателя. Кроме того, в настоящее время ситуация с экономикой вообще полный мрак, и такие заявления Матвиенко выглядят как минимум непредсказуемыми. Также добавлю, что стимулировать строительство за счет дешевой ипотеки не совсем верно, так как все риски застройщиков по строительству объектов ложатся на физических лиц. Фактически люди становятся основными кредиторами компаний, в том числе и неблагонадежных.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:
– Снижение ипотечной ставки даст возможность большему кругу людей приобрести квартиру. Потому что при нынешней ставке в 13-14% размер переплаты получается весьма ощутимый. Не у каждого клиента есть желание и возможность взять кредит на таких условиях. Идея снизить ставку до 6,5% хорошая, но труднореализуемая. Данная ставка ниже официального уровня инфляции – 8-9%, ниже процентов по депозитам. Чтобы банки выдавали кредит по ставке 6,5%, должны быть субсидии со стороны государства. Вряд ли наше государство при сложившейся экономической ситуации будет в состоянии это делать.

Павел Гончаров, руководитель учебного центра Academy of Real Estate (ARE):
– По данным аналитиков, продажи квартир растут. К концу года ожидается рост от 20 до 30%. Значительная часть квартир покупается с привлечением ипотеки.

И конечно, сейчас существуют опасения относительно падения объемов ипотечного кредитования. Вспоминается кризис 2008-2009 годов, когда выдача ипотеки упала на 75%. Инициатива и предложенная ставка в 6,5% для покупателей является более чем привлекательной и окажет положительное влияние. Однако пока не ясны сроки, условия, категории заемщиков и другие важные критерии.

Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «Управляющая компания «КВС»:
– Я считаю, что строительный бум Петербургу ни к чему, а вот поддерживать стабильные объемы ввода жилья необходимо. Ежегодно в городе сдаются в среднем 2,5-2,9 млн жилых «квадратов». И чтобы удовлетворить потребности горожан, эти показатели надо как минимум сохранять. Застройщики заинтересованы в снижении ипотечных ставок, и если снижение произойдет, то

это, безусловно, позитивно отразится на девелоперском рынке города.

Сергей Гребенюк, руководитель ипотечного направления департамента новостроек Веса:
– Такие ставки возможны только при сильном государственном субсидировании. Однако с учетом закрытия внешних рынков фондирования, падения цены на нефть, нежелания Европы и США развивать с Россией экономические взаимоотношения непонятно, на какие средства госпожиз Матвиенко планирует реализовать задуманное. Тем более при уровне инфляции в 8,6% ставка по ипотеке в 6,5% невозможна. Банки не могут выдавать деньги под такой низкий процент, при том что сами деньги обесцениваются гораздо быстрее. Если предположить, что это действительно осуществится и спровоцирует на рынке строительный бум, то, скорее всего, случится так, что объемы предложения будут существенно превышать уровень спроса даже при ставке в 6,5%

Бюджет попросили не осваивать «под елку»

Михаил Немировский / Комитет финансов отчитался об исполнении бюджета Петербурга за девять месяцев 2014 года. По итогам года бюджет будет исполнен на 95%, а значит, город не успеет потратить около 24 млрд рублей. Несмотря на ускорение темпов освоения бюджета, основные траты по-прежнему придется на последние недели декабря. ➔

По словам председателя Комитета финансов Эдуарда Батанова, доходная часть бюджета (410,6 млрд рублей) за девять месяцев года исполнена на 74%. В частности, по налогу на прибыль организаций собрано 80,9%, в части арендной платы – 87,1%, собираемость платы за пользование природными ресурсами составила 76%. Доходную часть традиционно подкосили акцизы – 59,1%. Это связано со снижением производства пива и водки, а также пониженной ставкой налога на топливо 5-го класса.

На 1 октября исполнение бюджета по расходам (473,5 млрд рублей) составило 59,7%. Это лучше показателя за аналогичный период 2013 года как в абсолютном (на 32,4 млрд рублей), так и в относительном (1,5%) выражении. Текущие расходы исполнены выше среднего и составили 63,5%. По словам господина Батанова, на исполнение бюджета в этом году повлияли факторы, о которых в зале заседаний говорят из года в год. Это позднее проведение конкурсных процедур, сорванные торги, сезонность работ, а также случаи нерадивых подрядчиков.

Исполнение поступивших в городской бюджет федеральных средств составило

Объем бюджетных обязательств до конца года, млрд рублей



Источник: Комитет финансов

65,3%. Это связано, по словам чиновника, с поздним перечислением средств – большая часть этих траншей поступила только к III кварталу года. Наибольший объем федеральных ассигнований до конца года придется на транспортный блок Смольного.

За девять месяцев 2014 года городская адресно-инвестиционная программа (АИП) объемом 99,4 млрд рублей выполнена на 44,4%. При этом в 2013 году на 1 октября этот показатель составлял толь-

ко 36,6%. «Мы наращиваем темпы, но причины отставания тоже достаточно стандартны. Это приостановка торгов УФАС, нерешенность имущественных вопросов на объектах, необходимость проводить конкурсы по дополнительным бюджетным ассигнованиям и многое другое», – уточнил господин Батанов.

В итоге за последние три месяца комитетам Смольного необходимо освоить около 190 млрд рублей, но, как признался глава Финкомитета, реально будет израсходи-

вано только 166 млрд рублей. Исполнение бюджета, таким образом, составит 94,5-95% (в 2013 году исполнение составило 92,2%), но будет во многом зависеть от своевременного поступления федеральных средств. Наибольший объем средств до конца года предстоит освоить КРТИ – 31 млрд рублей, Комитету по строительству – 14,3 млрд рублей, КУГИ – 11,9 млрд рублей, Комитету по энергетике и инженерному обеспечению – 11,3 млрд рублей, Комитету по транспорту – 11 млрд рублей.

При этом несколько бюджетных распорядителей исполнили менее трети годового бюджета. Это институт уполномоченного по защите прав предпринимателей, который освоил только 19,4% средств. Комитет по туризму и Комитет по инвестициям освоили 26,1 и 28% соответственно. Это связано с тем, что в ходе корректировки бюджета комитетам были выделены дополнительные средства в двукратном размере. «При этом мы в комитете очень рассчитываем на более равномерное исполнение бюджетов. Я настоятельно призываю коллег не затягивать исполнение «под новогоднюю елку», а все-таки стараться освоить средства в первой, на худой конец, второй декаде декабря», – попросил коллег господин Батанов.

Поддержал главу комитета и Георгий Полтавченко. По словам градоначальника, все конкурсы, объявленные в конце декабря, будет проверять Комитет по финансовому контролю. Также в декабре состоится последнее заседание «большого правительства», на котором глава города пообщался «душевно поздравить с Новым годом» самых злостных неисполнителей бюджетных средств и вручить «соответствующие подарки». Кроме того, по словам губернатора, в городе создается отдельная комиссия, которая даст «серьезную, основательную и объективную» оценку эффективности расходования бюджетных средств. Возглавит ее лично Георгий Полтавченко.

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**

ПЕРСПЕКТИВА

ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

Производство железобетонных изделий и товарного бетона

Всеволожский район, пос. Заводской. Телефон коммерческого отдела: **(812) 611-08-62**

ООО «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР И ЭКСПЕРТИЗА»

Вас ждет А. Орт

- Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, выдача заключений
- Экспертная оценка разделов проекта
- Экспертное сопровождение
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МВК
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям

197046, Санкт-Петербург
П. С., Троицкая пл., д. 1, лит. А, пом. 16Н

тел.: 233-33-66, факс: 232-17-45

info@nnexp.ru
www.nnexp.ru

Мы выдвинем не просто заключение, мы даем вам уверенность!

Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU.0001.610044 от 21 января 2013 года и об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610230 от 27 января 2014 года.

➔ По итогам 11 месяцев 2014 года в Петербурге введено в эксплуатацию 2,617 млн кв. м жилья. Таким образом, прошлогодний объем ввода жилья (2,5 млн кв. м) уже превышен. Месяц назад власти города обнародовали прогноз, согласно которому по итогам 2015 года в Петербурге будет введено более 3 млн кв. м жилья. Как сообщает Комитет по строительству Администрации Петербурга, в ноябре в Петербурге было введено 285,6 тыс. кв. м жилья. Лидерами по вводу в минувшем месяце были Красногвардейский район (126,9 тыс. кв. м), Приморский район (68 тыс. кв. м), Красносельский район (63, 2 тыс. кв. м).

➔ Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Администрации Петербурга объявлен конкурс на строительство продолжения Правобережной линии городского метрополитена. Перегон между станциями «Спасская» и «Горный институт» предполагается построить за 21,3 млрд рублей. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 12 декабря. Их рассмотрение запланировано на 17 декабря. Построить станцию и перегон необходимо к 2018 году.

➔ Компания «20-я линия», владельцем которой является ОАО «РУСАЛ ВАМИ», планирует перевести под жилую застройку участок с пятью зданиями на 20-й линии Васильевского острова, 5-7. Сейчас на этой территории находится Всесоюзный алюминиево-магнийевый институт. Площадь участка, который занимает институт, составляет около 20,7 тыс. кв. м. Как сообщает asninfo.ru, компания планирует провести реновацию этой территории и всех расположенных на ней объектов под жилую застройку.

➔ Компания «Ренорд-Инвест» приступила к демонтажу надстройки на доме Якупчиковой. Как сообщает депутат ЗакСа Алексей Ковалев, по его мнению, работы связаны с уменьшением высотности проекта. Ранее парламентарий заявлял о превышении высотных параметров при надстройке здания, пишет портал asninfo.ru. Инвестор реконструирует здание на Исаакиевской площади под апартаменты на 52 номера. Объект планируют сдать в эксплуатацию через год. Официально работы по реконструкции здания ведет компания «Файт стар». Фактическим инвестором является ЗАО «ИК Ренорд-Инвест».

«Лиговский, 6» ушел от «Соло»

Кристина Бескровная / Петербургская девелоперская компания «Соло» продала половину бизнес-центра «Лиговский, 6» за 280 млн рублей частному инвестору. Эксперты называют сделку удачной. ➔



Бизнес-центр «Лиговский, 6» введен в эксплуатацию в марте 2014 года

Петербургская девелоперская компания «Соло» завершила сделку по продаже своего бизнес-центра «Лиговский, 6» в Центральном районе. Как рассказали в компании, частный инвестор, имя которого не разглашается, выкупил около 2 тыс. кв. м здания за 280 млн рублей. Еще 400 кв. м в бизнес-центре безвозмездно передано городу для нужд БКЗ «Октябрьский».

По условиям инвестдоговора, девелопер должен был передать Смольному в общей сложности 1,2 тыс. кв. м под кассы концертного зала, на месте которых строился бизнес-центр. Из них 800 кв. м город уже получил в другом бизнес-центре группы «Соло» – «Греческом» (Лиговский пр., 13-15). Однако эти площади оказались не востребованы городом, и девелопер сейчас арендует их для сдачи в субаренду. Компания «Соло» направила письмо в КУГИ с предложением обменять эти 800 кв. м в «Греческом» на равнозначную площадь в «Лиговском, 6». Девелопер поясняет, что хочет сосредоточить все обременения перед городом в одном активе.

Бизнес-центр «Лиговский, 6» введен в эксплуатацию в марте 2014 года. Общая

площадь бизнес-центра составляет 3,5 тыс. кв. м, объем инвестиций в проект составил около 400 млн рублей. Новый владелец, которому теперь принадлежит половина здания вместе с парковкой, планирует использовать выкупленные площади для последующей сдачи в аренду.

Заместитель департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова констатирует, что центральная часть города всегда была и остается привлекательной для инвесторов даже в сложной экономической ситуации. «В силу градостроительных ограничений появление качественных офисных объектов нового строительства в данной зоне носит единичный характер. Поэтому объект, безусловно, интересен. Что касается цены продажи, то инвестор заплатил около 140 тыс. рублей за полезную офисную площадь, так что сделка вполне соответствует реалиям рынка. Достижимая ставка аренды для этого объекта в состоянии shell & core может составить 1400-1600 рублей за 1 кв. м, что позволит инвестору выйти примерно на 10-летнюю окупаемость», – говорит госпожа Сигалова.

МНЕНИЕ



Алексей Гулевский,
руководитель
отдела консалтинга
ASTERA в альянсе
с BNP Paribas
Real Estate:

➔ – Сделку можно считать удачной. Сумма в 280 млн рублей – это верхняя граница ценового диапазона для бизнес-центра такой площади. Преимуществом объекта является то, что он представляет собой новое здание в центре города, поэтому срок его экспозиции был небольшим. В среднем же по городу срок экспозиции офисных объектов, даже в Центральном районе, превышает год. Рынок коммерческой недвижимости стал рынком покупателя, которому есть из чего выбрать.

Директор департамента брокериджа NAI Vesag в Санкт-Петербурге Михаил Рожко говорит: «Центральный район традиционно считается одним из самых востребованных среди арендаторов. В настоящий момент рядом с БКЗ нет предложения по продаже офисных центров. Это обусловлено плотной исторической застройкой и отсутствием свободных пятен под реализацию новых проектов. Действующие офисы предлагают офисы исключительно в аренду. По нашим оценкам, стоимость продажи 2 тыс. кв. м в БКЗ «Октябрьский» проходит по верхней границе рынка. Скорее всего, новому собственнику потребуется вложить дополнительные инвестиции в отделку и реконструкцию помещений.

В данной локации – вокруг площади Восстания – в настоящее время можно отметить девять бизнес-центров суммарной площадью 36 тыс. кв. м как класса А, так и В».

Летом этого года группа «Соло» выставила на продажу еще один свой бизнес-центр класса В+ в Московском районе (Московский пр., 94). Арендопригодная площадь бизнес-центра составляет 5,6 тыс. кв. м.

КРУГЛЫЙ СТОЛ
11 декабря 2014
12.00

Место проведения: Санкт-Петербург,
пер. Гривцова, 5
(Фонд имущества Санкт-Петербурга,
Зал заседаний, 1-й этаж)

При поддержке:



**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

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

«СРОЧная перезагрузка в строительстве»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Вступление в силу поправок в Градостроительный кодекс РФ, направленных на борьбу с «коммерческими» СРО.
- Как будет работать механизм исключения Национальным объединением строителей саморегулируемых организаций из реестра? Как это скажется на работе строительных компаний?
- Что станет с компенсационными фондами недобросовестных СРО, кто компенсирует взносы строительным компаниям?
- Перспективные законодательные инициативы: сохранность компфондов при банкротстве банков и страхование как альтернатива компфондам, надделение НОСТРОЙ правом выдавать предквалификационные заключения строительным компаниям, участвующим в тендерах.
- Что ждет строительное сообщество через год: варианты сценариев.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Юпитеры» для фонда

Никита Кулаков / Бизнес-центры «Юпитер-1» и «Юпитер-2» в Пулково поменяли собственника. Австрийская «Авиелен А.Г.» продала здания московскому фонду «Благосостояние». Эксперты оценили сделку в 2 млрд рублей. ➔

Австрийские акционеры компании «Авиелен А.Г.» продали офисные башни «Юпитер-1» и «Юпитер-2» в Пулково столичному негосударственному пенсионному фонду «Благосостояние». О том, что контракт подписан, на прошлой неделе рассказал региональный директор по странам СНГ австрийской компании Warimpe x Group (владеет 50% акций «Авиелен А.Г.») Пол Побер. По его словам, покупателем зданий выступила одна из структур фонда. Но какая именно, он не сообщил. Напомним, что «Благосостояние» – один из крупнейших НПФ России, принадлежащий ОАО «РЖД» и отраслевому профсоюзу. На рынок недвижимости Петербурга он вышел в начале этого года. «Дочка» фонда «РВМ капитал» приобрела у компании «Квест» пул квартир в ЖК «Петергофский каскад», а чуть позже купила БЦ «Синоп» у компании «Плаза Лотус Групп» братьев Зингаревичей. Александр Шарапов, президент NAI Vesag (выступает консультантом «РВМ Капитал» в Петербурге), сообщил, что его клиента интересуют в Петербурге объекты с доходностью 11-12%. «Это прежде всего объекты формата «лизбэк»: выкуп недвижимости фитнес-клубов и аптек, которые сами же потом ее и арендуют. Интересуют жилье и апартаменты. И мы сейчас подбираем для них 2-3 таких проекта, где можно получить доходность от 18% годовых. А также интересуют небольшие торговые центры (10-30 тыс. кв. м)», – рассказал Александр

Шарапов. Но получить комментарий о причастности «РВМ капитал» к покупке зданий в Пулково не удалось.

Здание с договором

Общая площадь бизнес-центров «Юпитер-1» и «Юпитер-2» составляет 16 тыс. кв. м. Здания входят в состав первой очереди МФК «АЭРОПОРТСИТИ», который «Авиелен А.Г.» строит в Пулково. В проект уже вложено 150 млн EUR. Возведение первой очереди почти закончилось: построены два корпуса гостиницы Crownne Plaza St. Petersburg Airport, два бизнес-центра, а третий офисный комплекс – «Цепеллин» (15 тыс. кв. м) – будет введен в строй в начале 2015 года. Напомним, что комплексы «Юпитер-1» и «Юпитер-2» были сданы в эксплуатацию в 2011 году. А осенью 2012 года их арендовали под офисы компании «Газпром инвест» и «Газпром» соответственно. По словам коммерческого директора «Авиелен А.Г.» Анастасии Пекутко, срок аренды превышает пять лет. «Здания сданы на 100%», – добавила она. Сумма контракта по продаже этих бизнес-центров фонду «Благосостояние» не раскрывается. По мнению директора направления инвестиционного брокериджа NAI Vesag в Санкт-Петербурге Александры Смирновой, стоимость сделки могла составить около 2 млрд рублей, а сроки окупаемости вложений – 10-15 лет. Оценка

руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексея Гулевского несколько скромнее: от 1,3 до 1,6 млрд рублей, а окупаемость – 8-10 лет. Но руководитель направления финансовых рынков и инвестиций компании JLL в Петербурге Сергей Владимиров знает, что сумма сделки составила 70 млн EUR (более 3,8 млрд рублей по нынешнему курсу). «Но, скорее всего, договоренность о продаже зданий была достигнута давно. Возможно, даже до аренды объектов структурами Газпрома. И цена зданий могла быть зафиксирована по курсу на момент обсуждения сделки», – добавляет эксперт JLL. «Для этой сделки важны не столько скорость возврата инвестиций, сколько надежность инвестиций», – добавляет руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев.

Под крылом самолета

Сейчас в зоне Пулково работают девять качественных бизнес-центров общей площадью более 170 тыс. кв. м (7% от общего предложения качественных офисов города). При этом такие офисные центры, как «Юпитер», «Аэроплаза», «Пулково Скай», расположены в непосредственной близости от аэропорта, другие – в отдалении («Технополис», «Пулково Стар»). Ведется строительство еще трех объектов, выход которых на рынок заплани-

рован на 2014 и 2015 годы. Их общая арендопригодная площадь составит около 40 тыс. кв. м. Средний уровень офисной вакансии в районе, по данным ASTERA, составляет 5%. «Ставка аренды в районе Пулково – 1,2 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц, что на 12% выше, чем в среднем по городу. Это говорит о высоком спросе на офисы в районе аэропорта со стороны арендаторов», – говорят эксперты Colliers International Петербург. По данным Maris, на компании, которые занимаются нефтью и переработкой ресурсов, сейчас приходится 36% от всех занятых площадей в Пулково. Кроме того, немалый интерес к этому району проявляют компании из сферы производства и информационных технологий. «Перспективы офисных площадей в Пулково весьма велики. Даже после переезда структур Газпрома в новую штаб-квартиру арендаторы на вакантные площади найдутся», – добавляет директор направления «Коммерческое строительство» STEP Михаил Лиханов.

цифра

16 тыс. кв. м –

общая площадь бизнес-центров «Юпитер-1» и «Юпитер-2»



ООО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

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

Виды деятельности: экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

О компании: 2,5 года реальной работы на рынке

Более **1 600** заключений

100%-й результат

НИ ОДНОГО суда
НИ ОДНОГО отказа в выдаче разрешений на строительство

35 аттестованных экспертов по всем направлениям деятельности

Наша ответственность застрахована на сумму свыше

3 миллиардов рублей

Основные принципы нашей работы:

- Строгое соблюдение сроков и качества проведения экспертизы.
- Каждый раздел заключения подписывает штатный эксперт, аттестованный по соответствующему направлению деятельности, включая ИТМ ГО и ЧС.
- Выдача замечаний экспертизы в течение 10 календарных дней по объектам любой категории сложности.
- Бесплатная помощь в поиске наиболее эффективных и соответствующих действующему законодательству проектных решений.
- Принимаем в работу объекты со всех регионов, независимо от удаленности.
- Страхование ответственности по каждому выданному заключению.

Удобное месторасположение – в трех минутах от ст. м. «Удельная», свободная парковка для клиентов

Нам одинаково важны ваши результаты и ваше отношение к нам!

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

www.mnespb.ru

НОВОСТИ

«Пантикапей» посчитал отказ «рабочим моментом»

Никита Кулаков / Члены Градсовета на прошлой неделе отказались одобрить проект планировки и межевания территории площадью 56,3 га в западной части д. Хязельки в Колтушском сельском поселении, представленный ООО «Инвестиционная корпорация «Пантикапей».

Инвестор купил этот участок в 2004 году, и с тех пор занимался подготовкой документов под застройку. Там запланирован квартал с 3-5-этажными жилыми домами общей площадью 160 тыс. кв. м, где смогут жить 5,3 тыс. человек. Плотность населения в районе составит 94 человека на 1 га, а плотность жилого фонда – около 4 тыс. кв. м на 1 га. В проекте предусмотрена обширная социальная и спортивная инфраструктура, которая перекроет расчетные потребности района. Общая стоимость проекта оценивается в 6,4 млрд рублей. Партнером «Пантикапей» в этом проекте на паритетных началах выступит компания «Скандинавия» Игоря Полякова. Члены Градсовета на последнем заседании сочли, что для утверждения проекта планировки территории нет юридических оснований. «В действующих в настоящее время Правилах землепользования и застройки и генплане Колтушского сельского поселения эта территория обозначена в качестве земли для индивидуального жилого строительства. Там установлены ограничения для строительства в 2-3 этажа, а для плотности жилого фонда – до 2 тыс. кв. м на 1 га», – пояснили в пресс-службе правительства Ленобласти. Но Дмитрий Яковенко, председатель совета директоров компании «Пантикапей», сложившуюся ситуацию считает рабочей. «Важно, что правительство Ленобласти подобные малоэтажные проекты с богатой социальной и спортивной инфраструктурой поддерживает. Для реализации нашего проекта нужно исправить ошибки, закрывшиеся в ПЗЗ, принятые в 2013 году. В генплане их нет. Надеюсь, что на устранение этих несоответствий много времени не потребуется», – говорит он. Компания «Пантикапей» создана 15 лет назад выходцами из Крыма. У компании в собственности и управлении около 1 тыс. га в Ленобласти, в том числе 50 га в Бугровском сельском поселении.

Петербург остался без главного

Лидия Горборукова, Николай Волков / На прошлой неделе стало известно, что председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга – главный архитектор города покидает свой пост. Всего он проработал в этом кресле полтора года – с апреля 2013 года. ➔

Для многих участников строительного рынка уход Олег Рыбина стал полной неожиданностью. Особых претензий к его работе не предъявляют, но говорят о его слабой активности на посту главного архитектора.

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Петербурга Олег Рыбин покинул свой пост. Он освобожден от своей должности на основании личного заявления. Соответствующее постановление подписал губернатор города Георгий Полтавченко. «С 28 ноября освобожден от должности государственной гражданской службы Санкт-Петербурга председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга Олег Рыбин», – сообщили в пресс-службе Смольного.

Временно исполняющим обязанности председателя комитета назначен заместитель председателя КГА Петербурга Александр Тетерин.

Олег Рыбин был назначен председателем КГА в апреле 2013 года. С мая прошлого года он также является главным архитектором Петербурга. Он сменил на посту Юлию Киселеву, которая возглавляла КГА с 2008 года и покинула Смольный также по своему желанию.

Как и многие из нынешней команды губернатора Георгий Полтавченко, Олег Рыбин является выходцем из Москвы. Он имеет большой опыт градостроительной деятельности. С 2005 по 2011 годы он был главным архитектором Нижегородской области. В 2011-2012 годах занимал должность первого заместителя председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Москвы.

Для многих участников строительного рынка уход Олега Рыбина из КГА стал полной неожиданностью. Комментарий у самого Олега Рыбина о причинах его ухода получить не удалось – экс-главный архитектор был недоступен для звонка.

Борис Вишневецкий, депутат ЗакСа Петербурга, отметил, что никаких объективных предпосылок к тому, чтобы Олег Рыбин покинул свой пост, не было. «Никаких претензий к его работе мне, по крайней мере, никто не высказывал. С лоббированием



Фото: Никита Кривоносов



Для многих участников строительного рынка уход Олега Рыбина стал полной неожиданностью. Особых претензий к его работе не предъявляют, но говорят о его слабой активности на посту главного архитектора

коммерческих интересов или строительством явно не нужных городу проектов его имя также не было связано. Поэтому мне трудно назвать объективную причину его ухода, для меня это было неожиданностью. У меня с ним были нормальные отношения. Единственное – меня не устраивало то, что он мог бы быть более активен в градостроительных вопросах. Он все время держался в тени вице-губернатора Марата Оганесяна», – комментирует Борис Вишневецкий.

Никита Явейн, руководитель архитектурного бюро «Студия 44», также не смог прокомментировать причину ухода Олега Рыбина. «90% архитекторов Петербурга к нему очень уважительно относились. Самым главным его достижением является возвращение порядка в процесс согласования документации проектировщиков и КГА. Он навел порядок, создал более спокойную атмосферу работы», – уверен Никита Явейн.

В свою очередь, Надежда Калашникова, директор по развитию Л1, не так позитивно настроена и с сожалением отмечает, что

на этом посту Олегу Рыбину не удалось выполнить свои обещания. «В частности, он обещал упростить процесс согласования градостроительной документации в КГА, но не смог этого сделать. Надеюсь, что следующий глава все-таки сделает жизнь строителей проще», – высказала она свою точку зрения.

МНЕНИЕ



Александр Лелин,
генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

➔ – Это не первый и, полагаю, не последний главный архитектор Петербурга, с которым мы работали. Главное – чтобы были прописаны процедуры согласований, а работать мы можем с любым.

FOR TRENT
аренда техники и оборудования

+7 (812) 448-48-18
www.fortrent.net

АРЕНДА СТРОИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

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

LEGENDA
INTELLIGENT DEVELOPMENT

КУПИМ
лучшие земельные участки в Санкт-Петербурге

НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА
многоквартирных жилых домов

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

РЕКЛАМА

Офисный центр в Ломоносове пойдет с молотка

Никита Кулаков / Фонд имущества Петербурга выставил на продажу небольшое офисное здание в центре Ломоносова. Объект оценен в 40 млн рублей. В последнее время компании все чаще покупают офисы для своих нужд, говорят эксперты. ➔

Трехэтажное офисное здание площадью 705 кв. м расположено на 1-й Нижней ул., 3, в шаговой доступности от Дворцового пр. в центре Ломоносова. Имущество принадлежит частному собственнику, имя которого не раскрывается. Объект до конца года сдан в аренду госструктуре. По словам руководителя отдела оценки и маркетинга Фонда имущества Евгении Политовой, здание находится в хорошем состоянии. «Установлены стеклопакеты, есть все коммуникации, в помещениях проведен ремонт, есть парковка. Планировка соответствует офисной», – добавила она.

Цена продажи лота – 40 млн рублей. По мнению Кирилла Акиньшина, руководителя отдела консалтинга и оценки компании Maris в ассоциации с CBRE, стоимость в 56 тыс. рублей за 1 кв. м не кажется завышенной, тем более что спрос на коммерческую недвижимость, особенно на офисы, в Ломоносове ограничен. «При наличии договора аренды данный объект может быть интересен с инвестиционной точки зрения. В условиях изменяющегося курса рубля наиболее разумно уйти в недвижимость. Покупку могут рассмотреть инвесторы, собственники коммерческой недвижимости», – говорит Кирилл Акиньшин.

Эксперты считают, что здание может быть интересно для размещения представительства фирмы. «Хотя 700 кв. м –



Трехэтажное офисное здание площадью 705 кв. м расположено на 1-й Нижней ул., 3

довольно большой для района метраж. И сейчас не самое благоприятное время для продажи объектов коммерческой недвижимости. К весне ситуация должна измениться к лучшему», – полагает директор направления инвестиционного брокериджа NAI Becar Александра Смирнова. По мнению руководителя отдела исследо-

ваний компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, объект может быть интересен только локальным компаниям, бизнес которых находится в Ломоносове или Бронке, или альтернативным государственным учреждениям.

Но руководитель Colliers International в Петербурге Андрей Косарев полагает,

что доходность от данной недвижимости все же может составить для инвестора 20%.

По итогам трех кварталов 2014 года объем предложения офисной недвижимости в Петербурге, по данным JLL в Петербурге, достиг 2,55 млн кв. м, увеличившись с начала года на 5%. «За три квартала этого года в городе введено 130 тыс. кв. м офисов», – пояснил он.

Сделки по продаже отдельных стоящих офисных зданий в этом году не являются редкостью. Так, компания FORTGROUP продала три из пяти бизнес-центров, полученных от Группы ЛСР в начале этого года в обмен на Рябовский завод керамических изделий. Здания комплексов «Аполло» на пр. Добролюбова, «Литера» на Галерной ул. и «Трубецкой» в «Парадном квартале» купили для своих офисов компании «ЦДС», «БТК» и «Флагман» соответственно. Можно также вспомнить покупку «Сенатором» Фрунзенского университета под бизнес-центр у «Сбербанк Лизинг». Кроме того, осенью была закрыта сделка по продаже бизнес-центра «Синоп», принадлежащего Plaza Lotus Group, московскому фонду «РВМ Капитал». «Инвесторы, которых на рынке недвижимости осталось немного, считают коммерческую недвижимость хорошим активом для вложений. Покупка офисов для себя и для извлечения прибыли – тренд этого года», – резюмирует генеральный директор ИСК «Сфера» Тарас Кручинин.

цифра

2,55

млн кв. м – общий объем офисных помещений в Петербурге



Санкт-Петербургский государственный политехнический университет

Инженерно-строительный институт
Центр дополнительных профессиональных программ

Курсы повышения квалификации для специалистов строительных и проектных организаций

- Вступающих в СРО (в том числе в области энергетического обследования)
- Осуществляющих плановое повышение квалификации
- Для руководителей и специалистов СРО
- Аттестация специалистов, в том числе по Единой системе аттестации НОСТРОЙ

Профессиональная переподготовка по направлению «СТРОИТЕЛЬСТВО»

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

Компьютерные курсы автоматизированного проектирования

- Информационное моделирование зданий с использованием Autodesk Revit
- Автоматизированное проектирование зданий с использованием Autodesk AutoCAD
- Проектирование зданий и сооружений с использованием SCAD Office
- Применение ANSYS для расчета строительных конструкций

NEW!
Возможно дистанционное обучение

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



GRASCI
ГРУППА КОМПАНИЙ

ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ОБСЛЕДОВАНИЕ И МОНИТОРИНГ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

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

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



SetiCity **ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»**

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
 в административных границах Санкт-Петербурга

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

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



Виктор Евдокимов: «Получение разрешительной документации сегодня превращено в хождение по мукам»

ЗАО «СМУ-53» празднует 57-й день рождения компании. Председатель совета директоров ЗАО «СМУ-53» Виктор Евдокимов в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о различных преградах, которые мешают подрядным компаниям быстро и качественно строить и реконструировать инженерные сети в Петербурге, а также о том, какие объекты были введены в строй компанией в 2014 году. ➔

– **Чувствуете ли вы на своей компании влияние кризиса, о котором говорят участники строительной отрасли?**

– Я согласен со своими коллегами в том, что 2015 год будет гораздо сложнее в плане работы, чем текущий. Низкая покупательная способность населения, растущий дефицит бюджета Петербурга, снижение объема инвестиций в экономику города, нежелание банков давать кредиты на приемлемых условиях напрямую влияют на рынок подрядного строительства инженерных сетей. Уже сегодня кредиты очень дорогие, но и их банки мало кому дают, а собственные оборотные средства есть не у многих игроков на рынке. По опыту компании «СМУ-53» отмечу, что мы довольно сильно зависимы от бюджетных средств, так как являемся крупным игроком в отрасли и постоянно должны участвовать в госзаказе, чтобы иметь возможность выполнять большой объем работы. Частные инвесторы в принципе не заинтересованы в серьезной инженерной подготовке территории. В основном этим занимается сам город. А если у него нет денег, значит, и у нас nastoят тяжелые времена.

– **Два года назад эксперты говорили, что доля инженерных сетей, требующих переделки в Петербурге, составляла 40%. Изменилась ли эта цифра, по вашим оценкам, за последние годы?**

– Петербург, безусловно, нуждается в большом объеме переделки инженерных сетей, на это нужно очень много денег. Но сложность заключается в том, что даже те средства, которые сегодня заложены в городском бюджете, осваиваются на 30-40%. Причина проста – постоянная перестановка в органах исполнительной власти. У нас каждый год меняются вице-губернаторы, курирующие энергетическую сферу, председатели комитетов, руководители ГУПов. Возможно ли нормально построить работу энергетического сектора Петербурга, если так часто меняется руководство в профильных ведомствах и организациях? Нет. Уходит председатель комитета, а вместе с ним все те его коллеги, кто владеет ситуацией. В такой ситуации участникам энергетического рынка Петербурга невозможно правильно организовать работу. Если раньше нас приглашали в Смольный на встречу с вице-губернаторами примерно раз в две недели, то за последние два года не было ни одной подобной встречи. Это говорит о степени заинтересованности городской администрации в реализации адресной инвестиционной программы (АИП) в энергетической отрасли. Надо понимать простую вещь: средства, выделенные из



Водовод, Бумажная улица

бюджета города по данной статье, значительно подешевеют на следующий год – объекты станут дороже. Деньги нужно тратить здесь и сейчас. А при нашей системе освоения бюджетных средств невозможно добиться результата. Все, что сегодня делается в плане переделки и нового строительства инженерных сетей, происходит благодаря тому, что строителям надо жить и работать, поэтому они вопреки всему строят. Посмотрите, сколько объектов возводится без разрешительной документации. Сегодня ее получение превращается в хождение по мукам. Кроме этого, наличие разрешения на строительство на руках – это не есть факт начала работ. Дальше идет распоряжение об ограничении движения, с которым ты бегаешь по инстанциям по полгода, – его нужно согласовать с Комитетом по транспорту, ГИБДД, ГУ ДОДД и т. д.

– **Если сравнивать саму стройку и процесс согласований, то как они соотносятся по времени?**

– Приведу пример. По газопроводу на Серпуховской ул. мы получали различные разрешения три года, а построили объект за год. Есть еще такое понятие, как частные территории, владельцы которых не найти. А мы обязаны получить от них согласования, потому что рядом с их территорией прокладываются сети.

– **Насколько широк рынок компаний, которые сегодня в городе способны строить и переключать инженерные сети?**

– В городе есть с десяток крупных компаний по инженерии, которые составляют конкуренцию «СМУ-53». Они способны выполнять большой объем работы, достигая значительных успехов в обновлении инженерного хозяйства Петербурга и новом строительстве. К сожалению, мелким компаниям на этом рынке трудно, практически не выжить. В госзаказах они точно не могут участвовать, так как нужно предоставить банковскую гарантию обеспечения выполнения контракта. Каким образом мелкая компания может предоставить такое обеспечение, если у нее ничего нет? Получается, что она будет шельмовать, чтобы его получить. А отсюда и все проблемы, которые есть.

С другой стороны, существующие правила госзакупок направлены на то, чтобы снизить стоимость контракта, а не получить высококвалифицированного исполнителя. Они существуют для того, чтобы не помогать, а зажимать рынок. Мне непонятно, зачем нужны такие правила.

– **57 лет – это длительный срок работы для одной компании. Какие принципы помогают «СМУ-53» прочно держать свои позиции на рынке?**

– Этому у меня очень простое объяснение. Во-первых, нужно быть порядочным человеком. Это стержень, на котором держатся все деловые отношения. Во многом ничего не получается у тех, кто не сдерживает свои обещания. Заказчик должен выполнять свои обязанности, а подрядчик – свои. В 1990-е годы мы очень много работали с иностранными компаниями. Не было никакой бумажной волокиты. Было два основополагающих момента – договорная цена и график производства работ, совмещенный с графиком финансирования. Деньги мы получали без всякой отчетности по формам КС-2, КС-3 и т. д. Ни о какой коррупции и речи не идет при таком подходе.

Сегодня же по контрактам в Петербурге мы должны сдать многочисленные отчеты, подготовка которых занимает больше времени и сил, чем сами производственные работы на объекте.

О скорости работ сегодня и говорить не приходится, потому что есть АИП, где четко указаны объемы финансирования и сроки. Подрядчик ни больше, ни меньше не может выполнить. В начале года адресная программа представляет из себя следующее – десяток объектов, по каждому из которых финансирование в 1 млн рублей. На всякий случай «выткуют» эти объекты в программу, а потом в середине года начинают искать деньги.

– Нынешние правила госзакупок существуют для того, чтобы не помогать, а зажимать рынок. Мне непонятно, зачем нужны такие правила.

Виктор Евдокимов,
председатель совета директоров ЗАО «СМУ-53»

1,3 млрд рублей

составляет общий объем нынешних заключенных контрактов «СМУ-53»

– Какие объекты были в работе у компании «СМУ-53» в текущем году? Есть те, работу по которым особенно хочется отметить?

– В этом году мы ввели в эксплуатацию много объектов. Среди них газопровод высокого давления Ду-800 мм на Благодатной ул. – от Витебского пр. до пересечения с рекой Волковка. Теплотрасса на Парашютной ул. – от ул. Репищева до Коломяжского пр. и на Автобусной ул. (к Коломяжской котельной Ду-1000 мм). Кроме этого, мы построили очень сложный газопровод на Серпуховской ул. – от Обводного канала до Загородного пр. Тяжелая работа, но мы ее оформили и сдали в срок. Еще «СМУ-53» занималась прокладкой газопровода с установкой ГРПБ и подключением к газопроводу высокого давления в особой экономической зоне «Новоорловская».

Также были закончены работы по созданию системы водоотведения города Колпино. Это очень большой контракт, реализация которого длилась три года. Хотя по срокам должны были сделать его за пять лет. Построен водопровод на Бумажной ул. – от Обводного канала до Нарвской площади. Этот тяжелый объект, находящийся в зоне КГИОП, имеет несколько проколов – два под Бумажным каналом и один под наб. Обводного канала.

Все эти объекты компания «СМУ-53» сдала вовремя, без нареканий. Ни по одному из перечисленных объектов срывов по срокам у нас нет. Я не думаю, что в городе есть несколько подрядных компаний, которые могли бы похвастаться большим количеством таких важных объектов, сданных в срок. Это правда, как и то, что в 2015 году в Петербурге с Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению у нас закончились отношения. К сожалению, такая компания, как наша, нынешним руководителям оказалась не нужна.

– С чем это связано?

– Секрет кроется в одном объекте на Новороссийской ул. При заключении контракта по этому объекту с СПб ГКУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса» мы обнаружили существенные недоработки проекта. На 69 млн рублей были не учтены строительные-монтажные работы. Мы написали письмо в «Управление заказчика», что отказываемся выполнять работы в связи с тем, что нужно делать новый проект. Мы полгода ходили по инстанциям,



Газопровод, река Волковка

но в конце концов дело закончилось тем, что нам поставили ультиматум: или мы работаем по старому проекту, оплатив из своего кармана объем строительно-монтажных работ, или «СМУ-53» не будет работать в городе. Мы выбрали второй путь. Мы первая компания в Петербурге, которая начала в 1990-е годы закупку строительной техники и технологий на Западе. Мы первыми в городе получили аттестацию ISO-9000. Другие компании пришли к этому только через несколько лет. Мы добились хорошего качества выполнения работ. И в итоге со своим профессиональным коллективом оказались не удел.

– В таком случае на каких объектах сегодня сосредоточит свое внимание «СМУ-53»?

– У нас есть работа, но уже не по госзаказу. Мы участвуем в реконструкции аэропорта Пулково-1. Также мы работаем с компанией «Крафт Фудс Рус», прокладываем газопровод в Сланцах. Недавно подписали договор на перекладку газопровода высокого давления в Московской области. Объем работ составляет 1,3 млрд рублей, но все они за пределами города.

То, что мы ушли, не означает, что это навсегда. Мы и дальше будем участвовать в аукционах, но сегодня они проводятся таким образом, что нас по формальным

причинам не допускают до второго этапа, где идет ценовое состязание конкурентов.

– Как защитить объекты госзаказа от некачественных труб, которые, например, уже были в использовании, и их просто начистили пескоструем и теперь продают под видом новых?

– Вспомним «трубное дело». На мой взгляд, это был просто передел рынка. Насколько я знаю, экспертиза не подтвердила факт наличия старых труб. Конечно, эта проблема была, но не в тех объемах, как ее представили. Написали, что убыток города составляет 3 млрд рублей. Но я сразу сказал, что это не реальная цифра.

Раньше компании выигрывали тендеры со скидками 40-50%. При таком снижении цены качественно работы выполнить просто нереально. Работы по теплотрассе еле укладываются в себестоимость. Если 1% прибыли получается, то уже хорошо.

А стоимость труб обычно закладывают ту, которая сложилась на момент проведения аукциона. После экспертизы строители получают проект через 2-3 года. За это время цены вырастают. Кроме этого, комиссия по мониторингу цен отправляет цифры по объему нужных труб на какой-либо завод и запрашивает их стоимость. Увидев такую большую потребность в трубах, завод дает стоимость с дисконтом.

Именно эта цена закладывается в общую цену контракта. Но подрядчиков много, и каждый выполняет лишь часть объема работ. И стоимость труб при обращении к поставщикам получается гораздо выше – без скидки.

Сегодня, действительно, в Петербурге проведены очень большие мероприятия, которые исключают прокладку старых труб. Я говорю о крупных проектах. Сегодня это практически невозможно, потому что идет тройная проверка. Но самый главный контроль – это профессионализм компаний. Например, у «СМУ-53» есть своя лаборатория, которая проверяет качество труб. И несколько раз мы сами браковали поставщиков, потому что их продукт не соответствовал качеству.

– Выбор поставщиков сегодня большой?

– Раньше он был обусловлен тем, что поставщик должен быть аккредитован ГУП «ТЭК СПб». Опять же шло подрезание крыльев конкуренции. Например, уже давно московские компании поставляют трубы дешевле, чем местные производители. Но они не аккредитованы у ГУП «ТЭК СПб». Есть надежда, что сегодня эта тенденция изменится, так как поменялось руководство этого ведомства.

– У вашей компании есть какие-то антикризисные инструменты?

– У нас есть некий запас прочности, который помогает нам выживать. В этом году полгода нам вообще не платили деньги в «Управлении заказчика». Но мы спокойно отработали все объекты и сдали их. Мы с оптимизмом смотрим в будущее, мы заключили хорошие контракты, выходим на новый для нас рынок.

В компании «СМУ-53» работают очень квалифицированные сотрудники. Среди молодых специалистов хочу отметить Владимира Евграфова, начальника технического отдела; Ивана Строганова, начальника сметно-договорного отдела; прорабов Романа Сопилова и Андрея Болотова. Очень радует работа и таких сотрудников, как Евгений Дубовик и Ольга Марусова. С такими людьми невзгоды не страшны – выберемся.

Хотел бы подчеркнуть, что кроме работы на объектах мы занимаемся строительством собственной базы. В этом году будут введены в эксплуатацию складской комплекс на 15 тыс. кв. м и административно-бытовые помещения площадью 3 тыс. кв. м. Они возводились за счет собственных средств.

Очень хочется пожелать своим коллегам по цеху в первую очередь порядочности. Если никто никому не будет доверять, то ничего не получится. Также желаю не отчаиваться. Важно сохранить кадровый состав, так как работа, которую мы выполняем, исключившая, опасная. Удачи и успехов в нашем трудном, но очень благодарном деле!



Теплотрасса «Коломяжская»



Водопровод, город Пушкин



191014, Санкт-Петербург,
Ковенский пер., 21
Тел.: (812) 272-41-38
Факс: (812) 272-64-43
E-mail: info@smu-53.ru
www.smu-53.ru

«КВС» построит бизнес-центр

Екатерина Костина / ГК «КВС» объявила о строительстве бизнес-центра класса А в Выборгском районе Санкт-Петербурга (ул. Грибалева, 9, лит. В). Общая площадь объекта составит 12 тыс. кв. м. Объем инвестиций не разглашается. Эксперты считают, что проект будет пользоваться спросом в данной локации, и рекомендуют девелоперу не затягивать время выхода на стройку. ➔

Как рассказали в пресс-службе ГК «КВС», бизнес-центр будет располагаться в шаговой доступности от станции метро «Лесная». На участке в 0,75 га строители возведут 9-12-этажное здание со смотровой площадкой и с отдельно стоящей трехуровневой автостоянкой. Общая площадь бизнес-центра составит 12 тыс. кв. м.

В компании отметили, что разрешение на строительство уже получено, возведение объекта может длиться два года.

«В холле бизнес-центра расположатся атриум с остекленной кровлей, централизованный ресепшен и помещение охраны. На первом этаже откроются отделение банка, салон красоты, нотариальная контора. В бизнес-центре будет выполнена отделка по индивидуальному дизайн-проекту, на фасадах установят сплошное витражное остекление», – добавили в ГК «КВС».

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, отметил, что локация на ул. Грибалева не самая однозначная для бизнес-центра класса А. Но он уверен, что если девелопер благоустроит территорию около здания и оснастит БЦ собственной просторной парковкой, то его можно будет отнести к классу А. «Отмечу, что помимо месторасположения объекта существует еще много факторов, влияющих на класс офиса. Скорее всего, предложение будет востребовано, даже несмотря на обилие различных



Бизнес-центр будет располагаться в шаговой доступности от станции метро «Лесная» на участке в 0,75 га

бизнес-центров в этой части Выборгского района. В качестве конкурентов по оснащению и месторасположению можно выделить БЦ класса В «Аквилон» и БЦ класса В+ «Выборгская застава». Ближайшие бизнес-центры класса А находятся ближе к метро «Выборгская». К ним относятся БЦ «Максима» и Gregory's Palace. Кроме

того, меньше чем через год ожидается ввод БЦ класса В+ на Большом Сампсониевском пр., 26», – рассказал он.

По его словам, на текущий момент арендная ставка для такого БЦ может составить до 1,3 тыс. рублей за 1 кв. м. «Я рекомендую не откладывать начало строительства. Учитывая заявленный двухлетний срок

работ, можно утверждать, что к моменту начала реализации объекта (в 2016 году) экономическая ситуация в стране улучшится. Окончательное решение компания примет с учетом своих финансовых возможностей и кредитных обязательств. В любом случае стройку можно заморозить, а ускорить процесс начала реализации нельзя. Отложив сейчас, в будущем девелопер может потерять конкурентное преимущество по данной локации», – заключил Михаил Рожко.

В свою очередь, Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, считает, что в данной локации ведется активная застройка, в том числе жилая. «Территория интересна девелоперам. Здесь будут востребованы как бизнес-центры, так и торговые центры, при условии что арендная ставка будет адекватной и соответствующей рынку. В настоящее время для данной локации она составляет 900-1200 рублей за 1 кв. м», – отметила она.

В заключение Екатерина Лапина сказала, что сегодня многие девелоперы идут по пути строительства бизнес-центров и других коммерческих помещений в удалении от центра города, который транспортно перегружен. ТРК «Европолис» подтвердил тот факт, что при условии грамотной концепции проект ГК «КВС» может быть успешно реализован.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

Открыта подписка на 1 полугодие 2015 года



Ежемесячный общероссийский журнал
Ценообразование и сметное нормирование в строительстве

Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» – 41075
в каталоге российской прессы «Почта России» – 60537

В журнале публикуются

- Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;
- Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе (вт.ч. в новой редакции 2008-2014 годов);
- Оперативная информация органов государственного регулирования;
- Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования и экономики в строительстве.



Ежеквартальный общероссийский журнал
Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Подписной индекс в каталогах
агентства «Роспечать» – 14528, 32860
русской прессы «Почта России» – 60528, 60529

- Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- Уникальное издание по качеству и объему информации.



Ежемесячный общероссийский журнал

Сметные цены в строительстве
Журнал выходит в печатном
и электронном виде

Подписные индексы

в каталоге агентства «Роспечать»
на печатный вариант – 41076,
на электронный вариант – 29963
в каталоге российской прессы «Почта России»
на печатный вариант – 60538,
на электронный вариант – 60539



В журнале вы можете найти

- Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- Электронный вариант имеет оболочку для просмотра и подключается к программе «Сметный Калькулятор™».

По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться в редакцию СОЮЗА ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3-го этажа,
тел./факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через редакцию предоставляются скидки

Подробная информация об изданиях – на интернет-сайте www.rccs.spb.ru

Машиностроители увеличили габариты

В октябре ООО «Пушкинский машиностроительный завод» – структурная единица Группы компаний «ГЕОИЗОЛ» – вновь вошло в число предприятий, работающих на обеспечение строительства Западного скоростного диаметра. До конца года завод должен поставить 469 тонн металлоконструкций временных мостовых опор ЗСД. ➔

Качество плюс эстетика

Заявка от одного из генеральных подрядчиков – итало-турецкой компании ISA («Асталди Ичташ») – потребовала довольно серьезной предварительной подготовки, признают на заводе. «Пришлось дополнительно аттестовать сварщиков в части производства мостовых конструкций, а также работников службы качества. Сейчас проходит обучение производственно-управленческий персонал. По требованию мостовой инспекции были проведены ревизия и настройка сварочного оборудования для обеспечения необходимого уровня качества сварочных работ», – рассказал Алексей Пальцев, директор по производству Пушкинского машиностроительного завода.

Создание металлоконструкций временных опор для ЗСД стало серьезным вызовом для предприятия. Это крупногабаритные изделия: размеры одной секции составляют 8х5х5 м. Для выполнения подобного рода заказов необходимо обладать соответствующими мощностями, высокотехнологичным оборудованием и подготовленными кадрами. Все это в полной мере наличествует на Пушкинском машиностроительном заводе.

Заказчик предъявляет повышенные требования к точности обработки изделий, что обусловило трехуровневый контроль качества: со стороны специалистов службы качества завода, мостовой инспекции и собственно приемочный контроль заказчика. Для оценки прочностных характеристик сварочные швы подвергаются ультразвуковой дефектоскопии. Кроме того, компания «Асталди Ичташ» делает акцент на эстетике внешнего вида продукции.

«Участие в столь крупном проекте, как ЗСД, с одной стороны, ко многому обязывает, а с другой – способствует повышению нашего профессионализма, что для нас несомненный плюс. Более того, понимание меры ответственности в исполнении этого заказа очень дисциплинирует персонал», – подчеркнул Алексей Пальцев.

К слову, это не первый опыт Пушкинского машиностроительного завода по изготовлению металлоконструкций для Западного скоростного диаметра. Предприятие уже поставляло на крупней-



Работа установки для термического упрочнения трубчатых винтовых штанг

Парк оборудования позволяет выпускать продукцию по трем направлениям: металлоконструкции, буровые инструменты, а также анкерная продукция

ший инфраструктурный проект Северной столицы пространственные арматурные каркасы для буронабивных свай.

Импортозамещение как стратегия

Важно, что завод действительно нацелен на дальнейшее развитие: за последние два года предприятие, которое в этом месяце отмечает 95-летие, было серьезно модернизировано. Современного парка оборудования достаточно для выпуска продукции по трем направлениям: металлоконструкций, буровых инструментов и оборудования, а также анкерной продукции. При этом завод работает не только на внутренних заказчиков, входящих в структуру Группы компаний «ГЕОИЗОЛ», но

и на внешний рынок. «За три года у нас появились прокатный стан и установки обработки током высокой частоты, увеличилось число станков с числовым программным управлением (ЧПУ), ленточнопильных станков, была приобретена установка термодиффузного цинкования и пр. В ближайших планах – расширение парка станков с ЧПУ еще на 12 единицы, установка приточно-вытяжной вентиляции, современного отделочного оборудования – например, автоматических камер безбрустной обработки», – рассказал Алексей Попков, главный технолог анкерного производства.

С 2010 года предприятие неизменно наращивает объемы выпуска продукции. Так, если в 2010 году было произведено 12 тыс. м анкерных, то в 2011 году – уже 24 тыс. м, в 2012 году – 124 тыс. м, а в 2013 году – 424 тыс. м. В перспективе же планируется выйти на показатель 3 млн м анкерной продукции в год. «Это стало следствием последовательной реализации наших стратегических планов по импортозамещению анкерной продукции. Можно сказать, что мы опередили время, начав работу над этой модной нынче темой еще в 2009 году», – уточнил Алексей Попков. Анкерная технология на тот момент активно применялась во многих странах мира, но не в России, хотя и существовала такая потребность; очевидной необходимостью применения этой технологии стала ввиду строительства олимпийских объектов. Анкеры производства Пушкинского машиностроительного завода, действительно, нашли свое применение на многих стройках в Сочи. Но что еще важнее – спрос на анкерную продукцию будет только увеличиваться,

особенно в условиях, когда западные производители на фоне роста курса евро становятся менее конкурентоспособными для российского потребителя. «Буквально на днях мы закончили составление программы производства для нужд подразделений компании в южном регионе: горнолыжного кластера в Красной Поляне и инженерной защиты газопровода «Южный поток», – сообщил Алексей Попков. Сегодня предприятие поставляет также анкеры на укрепление федеральных автодорог. В этом году впервые ОАО «РЖД» по предложению ООО «Пушкинский машиностроительный завод» апробировало анкерную технологию при укреплении железнодорожного полотна – и она дала хорошие результаты. Новые возможности, по мнению руководства предприятия, могут появиться при применении анкерной продукции в метростроении.

Не менее привлекательные перспективы на заводе прогнозируют для направления по выпуску буровых инструментов и оборудования. Предприятие идет по пути сложения сортамента в условиях серийного выпуска наукоемкой продукции. «Можно выпускать металлоконструкции различной конфигурации, каждый раз изобретая что-то новое. Но серийная продукция дает наибольший эффект за счет увеличения производительности труда, снижения производственных издержек, а значит, себестоимости продукции», – прокомментировали на Пушкинском машиностроительном заводе.

В 2014 году здесь налажен выпуск шнеков (диаметром от 300 до 800 мм) для технологии бурения с изменением грунта. Примечательно, что шнеки выпускаются в комплектации с замками собственного производства. Сегодня серьезные объемы бурового инструмента поступают на рынок из других российских регионов (например, с Урала), а также из-за рубежа. «Мы поставили перед собой задачу стать главным игроком на рынке Севера-Запада среди изготовителей бурового инструмента», – заявил Алексей Попков. «Мы постоянно анализируем, какой еще новый вид продукции мы могли бы предложить рынку, исходя из того, что, во-первых, этот вид пока не очень известен потребителям и, во-вторых, над его разработкой или совершенствованием работают профильные научно-исследовательские институты. Взаимодействие с НИИ у нас налажено уже давно», – рассказали на заводе. В техническом отделе предприятия работают 10 конструкторов, в задачи которых входит как постоянное общение с научно-исследовательскими учреждениями, так и разработка нормативно-технической документации в зависимости от требований потребителя.

Пять японских нулей

ООО «Пушкинский машиностроительный завод» – предприятие, на котором внедрена многоступенчатая система контроля качества продукции. «Мы следуем японским принципам подхода к качеству, известным как «подход пяти нулей», – сообщил Алексей Попков. Суть «нулей» в том, чтобы не принимать брак, не делать брак, не создавать условия для возникновения дефектов, не передавать дефектную продукцию далее и, наконец, не повторять своих ошибок. «В русле этого подхода мы получили в нынешнем году сертификат на соответствие системы менеджмента предприятия требованиям международного стандарта ISO, прошли сертификацию в Росстандарте и удовлетворяем требованиям итальянской сертификации», – рассказал Алексей Попков.

Нынешний год для ООО «Пушкинский машиностроительный завод», как и для других российских производителей, выдался сложным. Однако спрос на продукцию завода постоянно увеличивается, и уже в следующем году предприятие прогнозирует рост объемов производства.



Изготовление шнеков

«Город вполне способен поглощать такие объемы жилья»

В этом году, по прогнозам городской администрации, в Петербурге будет введено 3 млн кв. м жилья. В канун Съезда строителей «Строительный Еженедельник» обратился к своим читателям с вопросом: сколько требуется вводить в городе ежегодно, чтобы отрасль и рынок сохраняли стабильность? ➔



Денис Бабаков,
коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:

– Без экономических потрясений спрос на жилую недвижимость сохранится в сегодняшних объемах. Это значит, что рынок продолжит развиваться, застройщики будут активно работать и тем самым поддерживать необходимый ежегодный ввод в эксплуатацию на уровне 3 млн кв. м в городской черте.



Геннадий Сыромятников,
глава представительства ООО «Хюннебек РУС» в Санкт-Петербурге:

– Если проехать по кольцевой, очень хорошо видно, где находятся эти 3 млн кв. м. То есть это, как правило, жилье в новых районах за кольцевой или около нее. Я заинтересовался, какие же квартиры строятся там. И оказалось, что большая часть – это так называемые студии стои-

мостью около 2 млн рублей, которые покупают в основном приезжающие в Санкт-Петербург люди. Зачастую это как раз строители, которые прямо тут, на стройке, и живут. Есть предположения, что ежегодно в Санкт-Петербург приезжают около 200 тыс. человек. Следовательно, требуемое количество будет в большей степени зависеть от количества приезжих покупателей.



Дарья Баранова,
директор по маркетингу O2 Development:

– Помимо введенных в Петербурге 3 млн кв. м жилья необходимо учитывать еще и 1,4 млн кв. м новостроек в Ленобласти. Так или иначе, но они составляют общую конгломерацию, и рассматривать ее необходимо в целом. Более того, за КАД в этом году оказались практически 40% проектов, и эти цифры убедительно свидетельствуют о росте интереса к пригородам. В общем, за период с 2011 года ввод предложения вырос практически в два раза. При этом он соответствовал стабильно растущему спросу – в среднем для массового сегмента количество непроданного жилья редко превыша-

ет 4%. А значит, постепенное увеличение объема ввода, которое мы наблюдаем последние годы, соответствует ожиданиям и возможностям рынка. Спрос может несколько скорректироваться после всплеска покупательской активности в IV квартале, однако в течение всего следующего года рынок справится даже с некоторым увеличением объемов ввода.



Дмитрий Широков,
начальник отдела коммерческой недвижимости ООО «Региональный аукционный центр»:

– Обеспеченность жителей Петербурга жильем еще далека от средневропейского уровня – 35 кв. м на человека. Пока этот показатель примерно 24 кв. м. При текущих объемах строительства спрос обеспечен еще как минимум на 10 лет вперед. Отток населения из регионов в мегаполисы дополнительно подпитывает спрос на рынке, а резервы страны, вливаемые в экономику, насыщают этот поток денежными ресурсами. Планка 4 млн кв. м жилья в год, учитывая Ленинградскую область, спокойно «переваривается» рынком даже в теку-

щих непростых условиях. Однако успех конкретных проектов во многом будет зависеть от наличия в районе застройки объектов коммерческой и социальной инфраструктуры.



Алексей Шаскольский,
заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства:

– Колебания спроса и предложения – сущностная характеристика рынка недвижимости; в отличие от рынков других товаров и услуг, объект недвижимости не может быть перенесен из места снижающегося спроса в локацию повышающегося; к тому же цикл создания объекта недвижимости занимает несколько лет, поэтому в нормальных странах правительства стараются не навредить процессу и сохранять здоровье отрасли, обеспечивающей и первичные жизненные потребности, и изрядную долю бюджетных поступлений. В создавшихся же условиях малому и среднему бизнесу в девелопменте приходится туго – заемные средства дорожают непрерывно,

Велотрек остался без жилья

Никита Кулаков / Бывший велотрек на пр. Мориса Тореза застраивать жильем не будут. Там возведут новую спортивную инфраструктуру. Апелляционный суд встал на сторону Смольного и поддержал соответствующее решение Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти, принятое в марте. ➔

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд на прошлой неделе оставил в силе решение Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти о судьбе бывшего велотрека на пр. Мориса Тореза. Суд встал на сторону Смольного в лице Комитета по градостроительству и архитектуре (КА), который откорректировал проект планировки квартала, где ранее находился велотрек, так, что там теперь можно строить лишь спортивные объекты, а не жилье, как предполагалось ранее. Эти коррективы пыталось оспорить ООО «СтройТрестГалант-2», которое собиралось строить на месте бывшего велотрека жилой дом с распределительной подстанцией и встроенно-пристроенным подземным гаражом. Но в марте 2014 года суд первой инстанции отказал девелоперу в удовлетворении иска, а теперь решение арбитража поддержала и апелляционная инстанция. Это судебное решение позволит городу утвердить документа-

цию по планировке территории с учетом размещения там спортивного объекта. Бывший велотрек «Буревестник» был снесен шесть лет назад. В 2006 году велотрек купило ООО «Вильгельм» с обязательством построить здесь новый спорткомплекс. Однако «Вильгельм» только демонтировал велотрек. В 2012 году участок собралось купить ЗАО «Строительный трест», чтобы возвести там 100 тыс. кв. м жилья. Но губернатор Георгий Полтавченко заявил, что жилья на этой территории не будет, поскольку здесь должны быть построены спортивные и социальные объекты. После этого «Строительный трест» отказался от покупки участка. Три участка на месте велотрека приобрело ООО «СтройТрестГалант-2». По данным «Строительного Еженедельника», изначально компания принадлежала Елене Резовой – дочери генерального директора «Строительного тре-

ста» Евгения Резова. Нынешний владелец «СтройТрестГалант-2» – кипрский офшор «Энексолим инвестментс лимитед». На одном из наделов (участок 1 на пр. Мориса Тореза, севернее дома № 112, корп. 1, лит. А) компания уже возвела крытый спортивный стадион, имея разрешение на строительство. На застройку жильем второго участка (по тому же адресу) разрешение получить не удалось. Дмитрий Студилев, генеральный директор «СтройТрестГалант-2», отказался от комментариев. Петербургские застройщики, наблюдавшие за развитием конфликта, воздержались от публичных комментариев к последним событиям. Но на условиях анонимности они отметили, что шансов получить согласование проекта строительства жилого дома на месте велотрека у девелопера практически не было. Тем более что один такой проект от компании ООО «Дом мод плюс девелопмент» ранее не смог полу-



КА откорректировал проект планировки квартала, где ранее находился велотрек, так, что там теперь можно строить лишь спортивные объекты, а не жилье

чить одобрение Смольного. Два года назад «Дом мод плюс девелопмент» оспорил в суде отказ чиновников согласовать возведение жилья на принадлежащем застройщику участке на месте велотрека. Но прошлой весной Высший арбитражный суд РФ признал действия Смольного законны-

ми. «После прихода к власти команды Георгия Полтавченко получить разрешение на строительство стало крайне сложно. Особенно когда речь идет о застройке участков, где губернатор хочет видеть социальные или спортивные объекты», – отметил один из собеседников «Строительного

Еженедельника». «Не думаю, что для застройщика это тупиковая ситуация. Спортивная инфраструктура сейчас востребована, и никто не мешает включить в проект гостиницу или апарт-отель для быстрой окупаемости», – заключила директор УК Docklands Светлана Петрова.

а без оных стройка в «тощие» времена может «зависнуть» с печальными последствиями для дольщиков. Дольщики тоже затягивают пояса – часть поспешила вложиться в жилье с наступлением кризисных явлений, а самые находчивые ждут «дна», чтобы купить по самой низкой цене.

Говорить о сохранении стабильности я бы не стал – вопрос в том, насколько в эти непростые времена «просядет» рынок. Возможно, в ближайшие год-два снижение цен и объемов составит не один десяток процентов. Зато потом (когда-нибудь) будет и новый подъем. Такие вот «американские горки» для любителей острых ощущений – покой нам только снится.



Дмитрий Ермышев, руководитель отдела маркетинга компании KD-estate:

– Уже строится и готовится ко вводу в 2015 году около 2,5 млн кв. м жилья. Думаю, на 2016 год застройщики притормят некоторые проекты, переориентируясь на участки с прогнозируемым спросом и меньшей конкуренцией. И в последующие год-два показатель ввода снизится до 1,5-2 млн кв. м жилья ежегодно.



Владимир Трекин, первый заместитель генерального директора ООО «Управляющая компания «КВС»:

– Думаю, что цифра в 3 млн – это уже потолок для Петербурга, и ставить рекорды дальше смысла не имеет. Все-таки город сильно застроен, и увеличение масштабов строительства теперь будет ухудшать

качество жизни людей, так как и транспортная, и социальная инфраструктура не справляются с таким приростом жилья. Застройщикам надо осваивать областные территории.



Сергей Жаков, генеральный директор СРО НП «Содружество Строителей»:

– Я считаю, что для сохранения стабильности на рынке недвижимости в первую очередь необходимо не гнаться за объемами, а обратить внимание на качество строительства. И в этой связи именно СРО как институт общественного контроля должны не только выдавать свидетельства о допуске к строительным работам, но и контролировать качество их выполнения членами партнерства. Тогда у нас и объемы, и качество будут на уровне.



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

– На наш взгляд, в реальности ввод жилья в 2014 году может превысить 3 млн кв. м. Ожидаемая цифра спрогнозирована, исходя из объема текущего предложения на рынке. Есть разные расчеты оптимального ввода жилья, чтобы рынок сохранял стабильность. Нам представляется оптимальной цифра от 2 до 2,5 млн кв. м жилья. С одной стороны, существует естественная убыль жилого фонда, которая связана с износом и аварийностью жилья. С другой стороны, город растет, и его население увеличивается в последние годы. По прогнозам социологов, эта тенденция будет сохранять-

ся еще долго, поэтому каждый год необходим ввод нового жилья. Оптимальный ввод 2-2,5 млн кв. м жилья позволит сохранить баланс рынка и не перегружать его избыточным предложением. Покупательская способность растет не так быстро, как потребность в жилье. Избыточный ввод жилья пагубен для рынка и может привести к кризису перепроизводства.



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

– По моему мнению, 3 млн кв. м – это оптимальный для рынка Санкт-Петербурга ежегодный объем ввода жилья. Такой объем может гарантированно поглотиться рынком в ближайшие 1-2 года, если на потребительский спрос не окажут влияние макроэкономические факторы.



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Главным трендом в развитии жилой недвижимости последние несколько лет остаются проекты комплексного освоения территорий (КОТ). На сегодняшний день доля реализуемых проектов комплексного освоения в общем объеме предложения на рынке строящегося жилья составляет около 45%. Большинство масштабных проектов – долгосрочные, со сроком реализации до 2025 года. В ближайшей перспективе к 2016 году КОТы превысят 50-70% от объема ввода жилья в Петербурге, за счет

чего, вероятно, удастся перешагнуть цифру в 3 млн кв. м по объему ввода в мегаполисе в следующем году. В целом для поддержания равновесия на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области необходимо каждый год сдавать не менее 4-4,5 млн кв. м.



Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге:

– В период 2007-2013 годов в Санкт-Петербурге ежегодно вводилось 2,5-2,8 млн кв. м, показатель 3 млн достигнут за рассматриваемый период впервые, однако очевидно, что сенсационного прироста не произошло. В то же время данные цифры не учитывают объем ввода жилья в активно развивающейся пригородной зоне, которая, по сути, уже относится к городскому предложению – Кудрово, Мурино, Янино (юридически относятся к Всеволожскому району Ленобласти). С учетом этих локаций реальный ввод по итогам года может достичь 3,5 млн кв. м.

На 2015 год ко вводу в городской черте и административно подчиненных районах девелоперами заявлено около 4 млн кв. м, еще около 900 тыс. кв. м – в пригородных локациях. По факту, конечно, суммарный объем в 5 млн кв. м достигнут не будет, введется около 3,2-3,5 млн кв. м.

Идеального ежегодного ввода жилья для сохранения стабильности рынка не существует, потребность в новом жилье определяется рынком исходя из текущего спроса, макроэкономической и политической ситуации и прочих факторов.

Окончание на стр. 26

реставрация

Здание бывших Бестужевских курсов нашло инвестора

Виктория Седова / ЗАО «Ренессанс-Реставрация» стало победителем конкурса на выбор подрядчика на реставрацию лицевого фасада здания бывших Бестужевских курсов на Среднем пр., 41. Организация предложила за эту работу 33,1 млн рублей, опередив в конкурентной борьбе ООО «Петербург-Реконструкция», которое готово было сделать работы за 33,4 млн рублей.

Заказчиком выступало ФГУ «Санкт-Петербургский государственный университет». Стартовая цена контракта составляла 33,4 млн рублей. Полный титул договора – «Работы по сохранению памятника культуры (реставрация лицевого фасада) по адресу: Санкт-Петербург, В.О., Средний пр., 41». В настоящее время здание занимает типография СПбГУ. Реставрацию следует завершить до 25 августа 2015 года.

Здание Физико-химического института Высших женских (Бестужевских) курсов – объект культурного наследия регионального значения. Построено в 1913-1914 годах по проекту архитектора Цейдера. Пятиэтажное, П-образное в плане, состоит из трех корпусов, на двускатной крыше имеются три световых фонаря, закрытых оцинкованной кровлей.

Фасад отделан терразитовой штукатуркой с ленточным рустом, цоколь гранитный. Лестницы и балконы металлические фигурные с элементами ковки, в аудиториях сохранились дубовый резной декор, полы в вестибюле мраморные, дворовые фасады облицованы светлой глазурованной плиткой. Как следует из данных обследования КГИОП, фасад здания загрязнен, на гранитном цоколе имеются сколы, деревянные дверные и оконные заполнения частично утрачены, повреждены или утрачены архитектурные элементы и лепной декор. Вывод – зданию требуется реставрационный ремонт. Высшие курсы для женщин получили название «Бестужевских» по фамилии учредителя и первого директора, профессора К.Н. Бестужева-Рюмина. В числе выпускниц-

«бестужевок» значатся Надежда Крупская, жена поэта и дочь Д.И. Менделеева Любовь Блок, революционерка Ольга Форш. Также на прошлой неделе стало известно, что ЗАО «Ренессанс-Реставрация» стало победителем конкурса на проведение ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия «Чесменский дворец с флигелями» с ценой 168,4 млн рублей. Стартовая стоимость договора составляла 198,2 млн рублей. Также за право заключения контракта боролось ООО «Меандр», предложившее 149,6 млн рублей. Заказчик – Министерство культуры РФ. Как следует из данных сайта госзакупок, окончание реставрации намечено на середину ноября 2015 года. Исполнитель отреставрирует фасады, штукатурку, воссоздаст лепной декор и др.

Аренда с компанией PERI Просто • Выгодно • Доступно

Преимущества для вас:

- Экономия затрат
- Прозрачное планирование денежного потока
- Нужный материал в нужное время и на нужный срок
- Нет затрат на хранение и содержание материала

Склад PERI в Санкт-Петербурге

Заказано сегодня - завтра уже на стройке

Тел. +7 (812) 325-72-44
ул. Звенигородская, 22
stpeter@peri.ru
www.peri.ru



С Новым годом и Рождеством!

новости «Союзпестрой»

Работа по оптимизации критериев отбора участников для программы капремонта

«Союзпестрой» провел совещание с руководством «Фонда – регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Руководители компаний Союза поддержали создание Фонда, поскольку существовавшее ранее рассредоточение средств по районам оказалось малоэффективным. Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко на одном из совещаний по капитальному ремонту жилого фонда заявил, что эту проблему необходимо решать с привлечением малого и среднего строительного бизнеса.

Фондом Союзу для обсуждения был направлен Перечень основных критериев, применяемых для оценки претендента на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга. Однако часть положений Перечня практически отсекает компании малого и среднего строительного бизнеса от участия в торгах, а некоторые из них установлены даже более жесткими, чем требования федерального закона № 44-ФЗ.

В связи с этим «Союзпестрой» направил в Фонд свои замечания и предложения и, не получив отклика, начал работу по оптимизации критериев отбора участников на уровне законодательной и исполнительной власти Санкт-Петербурга.

Так, 5 ноября прошла встреча с заместителем председателя комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Б.Л. Вишневым по данному вопросу. 19 ноября состоялась рабочая встреча руководства Союза с депутатом Законодательного собрания И.И. Комоловой, курирующей вопросы капремонта в постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам и являющейся членом Попечительского совета Фонда. 26 ноября в Смольном состоялась встреча Л.М. Каплана с недавно назначенным вице-губернатором И.Н. Албиным, отвечающим за выполнение программы капитального ремонта многоквартирных жилых домов в городе. На встрече вице-губернатору были предложены замечания «Союзпестрой» по Перечню основных критериев, разработанному Фондом, которые делают условия неприемлемыми для компаний среднего и малого бизнеса.

В ходе разговора была подтверждена идея о необходимости выполнения работ по капремонту силами средних и малых строительных компаний, а также предоставления предпочтений компаниям Санкт-Петербурга. И.Н. Албин обещал провести ряд совещаний по данному вопросу с обязательным участием «Союзпестрой», в том числе с приглашением компаний, готовых выполнять работы по капремонту. На совещаниях будут определены оптимальные критерии для участия в таких работах компаний среднего и малого бизнеса.



Традиционная конференция по качеству в строительстве

13 ноября во Всемирный день качества в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете состоялась XII научно-практическая конференция «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области».

Инициатором и организатором мероприятия традиционно выступил «Союзпестрой». В конференции приняли участие: председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко, председатель Комитета по государственному строительному надзору и экспертизе Ленинградской области Михаил Москвин, председатель Комитета по качеству и безопасности в строительстве при Координационном совете Полпредства в СЗФО Александр Орт, вице-президент НОП Владимир Быков, председатель комитета НОП по развитию рынка архитектурно-строительного проектирования и конкурсным процедурам Сергей Чижов, вице-президент, директор «Союзпестрой» Лев Каплан, ректор СПбАСУ Евгений Рыбнов, председатель Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-

Петербурга и Ленинградской области Юрий Грудин, исполнительный директор СПб ООФ «Центр качества строительства» Анатолий Летчфорд и другие. Большое практическое значение имели сообщения представителей трех крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга: «ЮИТ Санкт-Петербург», RBI и «Строительный трест».

Кроме того, конференция, по сути, получила статус международной благодаря участию в ней представителей Германии и Латвии.

Вице-президент, директор «Союзпестрой» Лев Каплан подчеркнул необходимость системного подхода к проблеме существенного повышения качества строительства на уровне проектирования, строительства и промышленности строительных материалов. Кроме того, гарантией качества построенных объектов должно стать применение современных качественных строительных материалов, деталей и конструкций, прошедших соответствующую экспертизу и рекомендованных к применению в данном регионе. Непременным условием повышения качества строительства должно быть развитие конкуренции на рынке. В противном случае, уверен эксперт, движение вперед невозможно.

Участники конференции высоко оценили уровень организации и проведения мероприятия, по итогам которого был принят меморандум.



Работа по каталогу «Инновации в строительстве»

На прошедшей 13 ноября конференции по качеству в строительстве все участники отмечали, что построить качественное современное здание или сооружение без применения инновационных материалов невозможно. Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко в своем докладе обозначил необходимость повышения требований к качеству строящихся в Санкт-Петербурге объектов и подчеркнул значимость созданного в октябре по инициативе «Союзпестрой» Экспертного совета, призванного оценить качество пред-

лагаемых в городе инновационных продуктов. Помощник директора «Союзпестрой», генеральный директор ООО «Союзпестрой-Инновации» Ирина Толдова доложила о проделанной работе по организации каталога «Инновации в строительстве и промышленности строительных материалов» по заданию Правительства Санкт-Петербурга, первом заседании Экспертного совета каталога, наметившем основные положения работы совета в части экспертной оценки инноваций и определившем критерии качества, по которым будут оцениваться инновационные продукты в зависимости от их назначения. В декабре начинается прием заявок от компаний на включение в каталог их инновационных продуктов.

вание благоприятного предпринимательского климата строительной отрасли». На мероприятии был обозначен ряд вопросов строительного комплекса города, требующих решения. По предложению М.М. Оганяна такие встречи с компаниями «Союзпестрой» решено проводить регулярно, посвящая каждое из них одному-двум конкретным вопросам, требующим решения со стороны города. Следующее совещание запланировано на середину января 2015 года.

Рабочая встреча компаний Союза с вице-губернатором по строительству

21 ноября в Смольном прошла рабочая встреча руководителей компаний среднего строительного бизнеса – членов «Союзпестрой» с вице-губернатором М.М. Оганяном по теме «Увеличение доли субъектов малого и среднего бизнеса в строительной отрасли, форми-

Поздравляем с юбилеем!

28 ноября отметил свой 65-летний юбилей генеральный директор одной из старейших компаний «Союзпестрой» ЗАО «Спецтрест № 27» В.В. Атрашевский, бессменный член

Совета Союза. В праздновании приняли участие президент Союза В.М. Гольман, директор Л.М. Каплан и заместитель директора В.П. Бобченко и пожелали здоровья, счастья и благополучия имениннику и всему коллективу возглавляемого им треста, с которым много лет связана вся его трудовая деятельность.

Слушания по проблемам малого и среднего бизнеса

27 ноября состоялись публичные слушания по проблемам малого и среднего бизнеса, организованные Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге А.В. Абросимовым. В рамках мероприятия состоялся круглый стол «Проблемы строительного рынка Санкт-Петербурга». А.В. Абросимов констатировал, что Санкт-Петербург находится на одном из последних мест по уровню развития предпринимательства в России. Однако все немногочисленные выступления касались только ситуации в крупных инвестиционно-строительных компаниях, что отразилось и в подготовленной редакции резолюции. В прениях выступил вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, который указал, что слушания не соответствуют заявленной теме. Между тем, ситуация с положением малого и среднего строительного бизнеса в городе крайне неудовлетворительна. Эксперт предложил включить в резолюцию следующие положения:

Для развития малого и среднего строительного бизнеса необходимо принять неотложные меры по возрождению этого важного сегмента рынка: систематически выставлять на торги небольшие лоты земельных участков; организовать мониторинг выполнения статьи 30 федерального закона № 44-ФЗ о правах малого предпринимательства; рекомендовать крупным застройщикам проводить тендерные процедуры с привлечением субъектов малого предпринимательства для выполнения специализированных работ; создать рабочую группу из полномочных представителей исполнительной и законодательной власти и общественных организаций по разработке целевой программы развития предпринимательства на строительном рынке Санкт-Петербурга.



Александр Караваев:

«Развитие негосударственной экспертизы зависит от активности застройщиков»

Наблюдаемая в стране экономическая нестабильность пока не отражается на работе негосударственной строительной экспертизы. Так считает руководитель компании «Эксперт проект» Александр Караваев, отмечая, что застройщики, от которых и зависит состояние рынка экспертизы, достаточно крепко стоят на ногах. ➔



– Александр Владимирович, в этом году в Петербурге было введено рекордное количество жилья – 3 млн кв. м. Повлек ли такой строительный бум и рост рынка строительной экспертизы?

– Дело в том, что между проведением экспертизы и вводом в эксплуатацию объекта недвижимости проходит достаточно большое количество времени. От года до нескольких лет. Поэтому бум 2014-го по вводу жилья был для нас ожидаем. Можно сказать, что сейчас мы видим отложенный эффект того, чем занимались ранее.

В большей степени развитие негосударственной экспертизы зависит от активности застройщиков на стадии запусков проектов. Также серьезное влияние на рынок экспертизы оказывает и то, как застройщик относится к проектно-исследовательским работам, сколько денег готов в это вкладывать.

– На ваш взгляд, много ли сейчас у застройщиков проектов, с которыми они приходят на экспертизу?

– Достаточно много, и их становится больше. Компании строятся в городе,

в Ленобласти, в других регионах. А мы проводим проверку проектной документации перед запуском строительства. Некоторые проекты заказчиков можно назвать типовыми, некоторые интересными, другие сложными. Все это наш хлеб. Ожидаем, что активность застройщиков не будет снижаться и в следующем году, так как, несмотря на кризис, застройщики крепко стоят на ногах. Надеемся, что продолжится движение по уровню нынешнего года, те проекты, которые уже запущены, будут развиваться.

– А на вас самих оказывает влияние неблагоприятная экономическая ситуация в стране?

– Пока все нормально. Заказчики приходят, оплачивают нашу работу. Кроме того, мы не привязаны к евро или доллару, опираемся на рубль. Соответственно, нам не особо страшны какие-то колебания на валютном рынке. Вероятно, некоторые из наших клиентов уже почувствовали кризис, но на нас это не отражается.

– А вообще есть ли какая-то сезонность в появлении клиентов?

– Я бы назвал это волнообразностью. В начале каждого года, после больших праздников, мы наблюдаем приток прошлогодних текущих проектов, к лету он ослабевает. Затем во второй половине года начинается новая волна. Вот сейчас конец ноября, и обращений за экспертизой у нас становится больше. Видимо, кто-то закрывает год, кто-то в ожидании каких-то изменений тоже хочет оформить всю документацию оперативно и пораньше.

– А с каким типом объектов чаще всего обращаются к вам?

– Если брать экспертизу проектной документации, то достаточно много проектов по объектам многоквартирного жилья. Также есть торговые объекты, производственные здания. Кроме того, достаточно часто обращаются по экспертизе сметы на капитальный ремонт. Не очень много в работе линейных объектов, но это связано с тем, что эти объекты чаще всего бюджетные и требуют государственной экспертизы.

– Часто ли клиенты переходят из одной экспертной организации в другую в поисках более дешевых услуг?

– Как такового между организациями нет обмена информацией о стоимости услуг. Хотя в частных беседах выясняется, что каждая экспертная компания выстраивает свои предложения заказчикам, в том числе и со скидками. Но важный фактор в предпочтениях заказчиков – не только финансы, но и квалификация специалистов, проводящих экспертизу. От профессионализма эксперта во многом зависит дальнейшая судьба проекта. Кроме того, важен и психологический фактор. При соблюдении всех факторов услуги организации, проводящей независимую строительную экспертизу, будут востребованы и будут пользоваться спросом.

InterStroy Expo

Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России

18–21 марта 2015

Место проведения:
Санкт-Петербург,
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Подробнее на сайте:
www.interstroyexpo.com

Теперь в КВЦ «Экспофорум»!
С 18 по 21 марта 2015 года

В рамках выставки:

IBC
Международный конгресс по строительству

Генеральный информационный партнер:
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Ведущий отраслевой партнер:
АСН ИНФО

При поддержке:
Ктостройт.ру

Организаторы:
primexpo и **ITE**

Медиа-партнер:
Спидоика

Ведущий интернет-партнер:
BLIZKO.ru

Стратегический партнер:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Тел. +7 (812) 380 60 14
E-mail: build@primexpo.ru

Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию в строительстве и Союз инженеров-сметчиков приглашают руководителей и специалистов строительных организаций

НА ВСТРЕЧУ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ И КОНСУЛЬТАЦИИ ПО СМЕТНОМУ ДЕЛУ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

11 ДЕКАБРЯ в Санкт-Петербурге

Встреча посвящена следующим вопросам:

- анализ и практика применения сметно-нормативной базы в редакции 2014 года Минстроя РФ;
- особенности применения в строительной сфере контрактной системы;
- порядок определения начальной (максимальной) цены контракта проектно-сметным методом, практика расчетов за выполненные строительные работы (индексация, пересмотр цены контракта, прочие работы и затраты, возврат материалов и т. п.);
- разработка норм и расценок на новые технологии в строительстве с примерами, план разработки новых норм;
- формирование отдельных затрат в сметной и исполнительной документации, примеры из практики сметного дела;
- определение размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметных расчетах;
- другие актуальные вопросы ценообразования.

В конце дня предусмотрено проведение круглого стола и ответы на вопросы.

Место проведения: Санкт-Петербург, конференц-центр гостиницы «Россия», зал «Екатерининский»
(СПб, пл. Чернышевского, 11, вход с Варшавской ул., ст. м. «Парк Победы»)

Стоимость участия одного человека – 8260 руб. (в т.ч. НДС)
(в стоимость входит раздаточный материал и комплексный обед)

Членом Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

По вопросам участия в работе семинара вы можете обратиться в РЦС-СПб:
Санкт-Петербург: (812) 326-2272, 326-2271, 325-5604

Подробности на сайте WWW.KCCS.RU E-mail: sales@kccs.ru

РЕКЛАМА

Виртуозная работа в стесненных условиях



→ ЗАО «Геострой» участвовало в строительстве таких нашумевших петербургских объектов как вторая сцена Мариинского театра, конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум», комплекс защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений, кольцевая автодорога и др.

→ Западный скоростной диаметр для работников ЗАО «Геострой» – это объект очень важный и ответственный сегодня и предмет гордости по окончании строительства. А еще это более года напряженной работы.

→ На участке Западного скоростного диаметра на Канонерском острове ЗАО «Геострой» выполнит свайное бурение под восемь опор эстакады – это почти 50 свай особо большого диаметра. Из-за стесненных условий одновременно на площадке ЗАО «Геострой» работают не более двух единиц буровой техники и не более 10 человек персонала.

→ В бригаде, которая работает сегодня на Канонерском острове, шесть старожил. Это машинисты буровой установки Сергей Гаврилов и Виктор Безденежных (вместе пришли из геологоразведки), отец и сын Нефедовы – Петр Викторович и Андрей Петрович, очень опытные работники Антон Покровский и Владимир Сизиков. Но благодаря наличию совсем молодых специалистов средний возраст членов этой бригады – в пределах 40 лет. По мнению рабочих, коллектив уже прошел период притирки характеров и сегодня способен решить любые задачи, поставленные руководством ЗАО «Геострой».

→ ЗАО «Геострой», по мнению самих работников, – это компания, в которой люди ценят друг друга, и потому у нее большое будущее. ЗАО «Геострой» бурит сваи, а это как первый кирпич дома, как фундамент. И это соответствует девизу компании: «Фундаментально – значит на века».

ЗАО «Геострой» вошло в пул подрядчиков Западного скоростного диаметра (ЗСД) уже на строительстве первого участка. Специалисты компании работали и в Приморском районе, и на Васильевском острове, и на Крестовском. А теперь ведут строительство на Канонерском острове. Об особенностях работы на одном из самых крупных инфраструктурных объектов Санкт-Петербурга рассказал Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой».

– ЗСД – объект, имеющий несомненную значимость для города. А чем он важен для вашей компании?

– Западный скоростной диаметр – это, прежде всего, очень непростой объект. Он вклинивается в уже существующую городскую, транспортную и промышленную инфраструктуру и проходит зачастую по наимынным территориям. Это определяет большое количество мостовых переходов, что в акватории залива представляет собой большие сложности. На участке, где мы работаем сегодня – на Канонерском острове – свои особенности. Прежде всего, это теснота. К тому же здесь достаточно сложный геологический разрез: слабые, с поверхности залегающие грунты и слой валунов на границе глин, который приходится проходить различными способами, применяя дополнительную специальную технику. Соответственно, сваи под опоры эстакады, которые мы здесь бурим, имеют, во-первых, достаточно большое сечение (1500 мм) и глубину (более 30 м), а во-вторых, сложную форму – с расширением в основании более чем 2500 мм.

Пожалуй, по своим масштабам ЗСД сопоставим с кольцевой автодорогой, в строительстве которой мы тоже участвовали. Для нас Западный скоростной диаметр необычен еще и тем, что работаем на нем уже полтора года. Строительство зданий имеет более короткий производственный цикл: обычно площадка уже готова, она свободна, и можно варьировать численность рабочих и техники.

Это еще и многоплановый объект: мы выполняли на нем работы не только свай,



Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой».

26 мая 2014 года ему присуждена ученая степень кандидата технических наук СПбГАСУ. Коллектив ЗАО «Геострой» поздравляет Ермолаева В.А. с успешной защитой кандидатской диссертации и присвоением ему ученой степени

и конструкции ограждения тоннеля «стена в грунте» (на Васильевском острове). Конечно же, мы как жители нашего города понимаем социальную значимость ЗСД и ее необходимость для всех горожан. Это заставляет всех участников строительства обеспечивать высокое качество строительства.

– Какие способы бурения вы применяете на нынешнем участке работ?

– Это и пневмоударное, и ударно-канатное бурение. Пожалуй, ударно-канатный способ прохождения валунов здесь мы используем в первый раз в полной мере. Мы пытались применять его в «Лакта-центре» при устройстве конструкции «стена в грунте», где тоже сталкивались с валунами. Однако там это было не столь эффективно, что связано с геометрическими размерами выработки. «Стена в грунте» – панель прямоугольной формы, и не



Сергей Гаврилов, машинист буровой установки:

– Не могу сказать, чтобы

Западный скоростной диаметр чем-то меня удивил, но здесь есть нюансы, с которыми раньше я не сталкивался. Например, здесь впервые на таких глубинах мы использовали иные, нежели обычно, технологии расширения свай. Свая, которая сейчас бурится диаметром 1500 мм, внизу имеет расширение до 2750 мм. Это довольно сложный процесс, требующий определенного навыка, который постепенно приобретался здесь же, на строительной площадке. Первые сваи бурили довольно долго и трудно. Последующие пошли быстрее. Отмечу еще, что на участке ЗСД на Канонерском острове применяются сваи с более трудоемкой в сборке конструкцией армокаркаса. Наша бригада впервые производит связку столь сложного каркаса с количе-

ством струн 26-36. Эта работа занимает много времени: надо выдерживать параметры допусков при стыковке элементов, а эти допуски составляют считанные миллиметры. Поэтому для увеличения производительности труда и гарантии соблюдения стандартов качества мы разработали специальные приспособления. Мы также модернизировали немецкий расширитель для скважины. Наши наработки оценили на строительной площадке представители фирмы-производителя и согласились с их целесообразностью. Думаю, этот расширитель теперь уже выпускается немногом в другом виде. Это, казалось бы, мелочь, но от таких «мелочей» во многом зависит и эффективность строительства, и качество объекта. Я всегда работал только на немецких установках Bauer. До этого у нас был Bauer BG-25, и эта техника отработала девять лет – достойный срок для машины, удивительно, что она уже начинала сдавать. Теперь наша буровая установка – это новая, современная Bauer BG-30. Кстати, сначала мы

оценили ее возможности на выставке в Германии и только после экспозиции получили в бригаду именно эту машину. Надеюсь, она еще долго будет работать у нас. Во всяком случае бережный уход ей будет обеспечен.



Иван Васильев, самый молодой производитель работ ЗАО «Геострой» (окончил Санкт-Петербургский государственный горный институт в 2012 году по специальности «шахтное и подземное строительство»):

– Можно сказать, что моя работа в компании «Геострой» близка той, к которой готовили в институте: бурение свай, разумеется, связано с подземными работами. Причем для меня имеет значение, что приходится бурить сваи большого диаметра и глубокое. Это солидный объем работ, а сам процесс очень трудоемкий. Необходи-

ма слаженность коллектива. Конечно, на каждый день у нас есть плановый объем работ, но мы стремимся выполнить больше этой установки, дать более высокий темп. Однако качество при этом никогда у нас не страдает. Ни на одном из участков ЗСД, где мы работали, брака до сих пор не было. Хотя нас очень жестко контролируют и генеральный подрядчик, и представитель заказчика, осуществляющий технический надзор. Каждый вид работ мы сдаем, есть строгая приемка, все фиксируется. Я начал работать мастером в ЗАО «Геострой» сразу после института. Сделал выбор в пользу этой компании, хотя проходил производственную практику в других серьезных строительных компаниях города, и ни разу о своем выборе не пожалел. Не скажу, что влился в коллектив очень легко. Но наше руководство, старшие коллеги, а особенно начальник участка Даниил Миронов (тогда я работал на другом участке – «стена в грунте»), помогли, подкладывали. И сегодня я убежден: хотя

у наших рабочих нет высшего образования, к их советам стоит прислушиваться – это грамотные, опытные специалисты в своей области. У нас в компании строгая иерархия, но все мы работаем, что называется, плечом к плечу на достижение общей цели. Вот конкретный пример. Наш самый главный руководитель в технической области – Вадим Александрович Ермолаев, технический директор. Когда на участке ЗСД, где мы сегодня работаем, возникли проблемы при бурении первых свай, когда выяснилось, что геология не очень соответствует результатам изысканий, поиск решения осуществлялся при непосредственном участии и под контролем Вадима Александровича. Честно говоря, именно специфика объектов, все новые трудности, которые требуется преодолеть, и радуют, и подстегивают профессиональный интерес. Надеюсь с каждым проектом расти профессионально и пройти еще одну ступеньку карьерной лестницы в ЗАО «Геострой».



Армокаркас под сваи большого диаметра состоит минимум из 26 арматурных стержней



Работа по двум из восьми опор под эстакаду, которые ЗАО «Геострой» должно построить на участке ЗСД на Канонерском острове, уже завершена



Армокаркас поступает на стройплощадку в виде укрупненных секций, где производится окончательная сборка

всегда можно попасть в тот камень, который необходимо пройти. А здесь, в сваях круглого сечения, этот способ зарекомендовал себя очень хорошо.

– Наверное, бурение свай в таких сложных грунтах требует и высокой квалификации рабочих, занятых на этом объекте?

– Безусловно! Здесь заняты бригады с большим опытом, работающие в ЗАО «Геострой» уже более 10 лет. Это сложившийся коллектив. И новые работники ЗАО «Геострой» либо остаются надолго, потому что по своим личным и профессиональным качествам вписываются в неписаные стандарты профессионального коллектива, либо уходят спустя непродолжительное время.

Основа нашей команды – это люди с огромным опытом, настоящие наставники для молодежи. Многие из старожилов начинали в геологоразведке, как, например, машинист буровой установки Сергей Гаврилов – он в нашей компании с момента ее основания. Это ас, который безошибочно бурит сваи большого диаметра и большой глубины.

Кстати, армокаркасы для буронабивных свай изготавливаются на производственной базе ЗАО «Геострой» – на сварочном участке с применением полуавтоматических итальянских установок. А на строительной площадке происходит укрупненная сборка секций.

– Очевидно, что Западный скоростной диаметр требует и повышенного

контроля качества. Что позволяет его обеспечить?

– Действительно, качеству уделяется серьезнейшее внимание: при приемке каркасов, в процессе бетонирования. Контролируется сама бетонная смесь, поступающая на объект. Все это в руках прорабов, и никаких нареканий к ним нет – у них достойный уровень квалификации. К примеру, прораб Алексей Иванов, работает по данному профилю уже более пяти лет и имеет достаточный опыт. Он участвовал, в частности, в устройстве самых глубоких в нашем регионе свай, которые выполнялись при выборе типа свай на опытной площадке «Лакта-центра».

Кроме внутреннего контроля, стабильность качества обеспечивает и сторонними

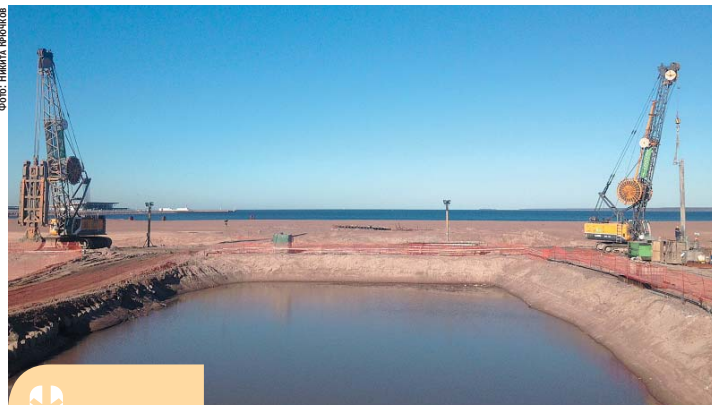
контролирующими организациями, такими как служба контроля качества, компания «Кови».

– Чем лично вам интересна работа на строительстве ЗСД?

– Мне в принципе нравится моя работа, и, наверное, чаще всего это не зависит от объекта. Конечно, можно говорить о том, что испытываешь особые чувства, участвуя в реализации проекта, важного для города и для каждого из нас. Есть и гордость всей организации за то, что работаем на таком важном объекте. Но мы старались никогда не делить работу, которую выполняем, на важную и неважную. Все наши объекты значимые, и на всех надо прикладывать усилия, чтобы отработать качественно и в срок.



Коллектив, работающий на ЗСД, отличаются взаимовыручка, взаимопонимание и поддержка. На фото: В.А. Ермолаев, И.Е. Васильев, А.Е. Иванов, А.С. Покровский, П.В. Нефедов, В.С. Безденежных, С.С. Гаврилов



Работы по устройству «стен в грунте» на подходах к туннелю под рекой Смоленкой. Центральный участок ЗСД



Алексей Иванов, производитель работ:

– Я работаю в ЗАО «Геострой» на участке свай большого диаметра уже пять лет, придя в компанию по окончании Санкт-Петербургского государственного горного института. Моей специальностью было бурение нефтяных и газовых скважин, и поэтому я был морально готов к тому, что в «Геострое» все будет незнакомое и неизведанное. Но, безусловно, базовые знания, полученные в институте, помогли адаптироваться. Сегодня вообще, на мой взгляд, и качество образования, и отношение к работе молодого специалиста очень зависят от традиций учебного заведения. Например, есть вузы, где к производственной практике относятся формально. А мы ездили в Сибирь, смотрели на нефтяное бурение, работали там. И вообще

нам сумели привить серьезное отношение к работе – энтузиазм, что ли. Может быть, поэтому мне интересна работа на ЗСД. Здесь я впервые увидел применение в строительном бурении ударно-канатного метода, о котором в институте, конечно, слышал, но не представлял, что его можно применять в строительстве. Западный скоростной диаметр вообще представляет определенный интерес для человека, который развивается, интересуется чем-то в своей работе. Поскольку генеральный подрядчик здесь – фирма иностранная, итальяно-турецкая «Ичтас Асталди», мы находимся в живом общении со специалистами, работавшими на серьезных объектах в разных странах. Такой обмен опытом действительно ценен. Но все-таки более важно, что в ЗАО «Геострой» любой новый специалист может рассчитывать на помощь коллег. В моей бригаде у каждого есть чему поучиться. А основными наставниками для меня стали начальник участка Василий

Адамович Янковский и технический директор Вадим Александрович Ермолаев.



Роман Юрченко, производитель работ ЗАО «Геострой» на участке ЗСД на Васильевском острове:

– У нас сложились рабочие, партнерские отношения с генеральным подрядчиком. Несмотря на то что порой приходится преодолевать языковой барьер, недопонимание в производственных вопросах исключено, работа движется в нужном направлении. И мы надеемся, что наше сотрудничество будет продолжаться и дальше: уровень технической подготовки нашего персонала не вызывает никаких нареканий со стороны генерального подрядчика. Более того, мы получили благодарственное письмо от заказчика, где засвиде-

тельствовано, что наша компания проявила себя профессионально на этом объекте. Сегодня под моим началом трудятся сотрудники, работающие в ЗАО «Геострой» не менее 10 лет. Коллектив устоявшийся: люди понимают друг друга с полуслова. Конечно, это облегчает работу, обеспечивая высокую производительность, требуемое качество и обеспечение безопасности ведения работ.



Даниил Миронов, начальник участка «Стена в грунте»:

– Мое подразделение называется подразделением по изготовлению конструкций «стена в грунте». Мы работали на центральном участке ЗСД – на Васильевском острове, где применили пару интересных инновационных технологических решений. В частности, мы применяли боковой

отсекатель, использовать который нам предложили турецкие специалисты и который извлекается из грунта параллельно с бетонированием. Сначала это вызвало определенные трудности, но сейчас мы уже уверены, что это более удобная технология, нежели та, которую мы использовали ранее. Участие в строительстве ЗСД способствовало профессиональному росту и рабочего, и инженерного состава. По требованию заказчика мы уделили много времени качеству подготовки исполнительной документации. И поскольку возраст наших сотрудников на участке достаточно молодой, это было хорошей школой для нас. Так, прорабу участка Максиму Гуляеву пришлось и иностранный язык применять во взаимодействии с иностранным генподрядчиком, и организовывать работу участка, оформлять исполнительную документацию по жестким международным стандартам. Причем с учетом высоких темпов строительства ежемесячный объем документации был очень существенным.

Элитная недвижимость распрообовала ипотеку

Роман Русаков / С января по октябрь число сделок в сегменте ипотечного кредитования строящегося элитного жилья стабильно росло. Сегодня доля премиальной ипотеки на рынке превышает 15%. ➔

Такие данные приводит компания «Петербургская недвижимость».

Юлия Мошкова, руководитель отдела ипотечного кредитования компании «Петербургская недвижимость», уточняет: «Люди охотно занимали у банков недостающие для покупки суммы, с тем чтобы чаще всего вернуть их раньше, чем окончится срок кредитования. В октябре в связи с нестабильностью валютного курса рынок дорогой ипотеки «взял паузу» до того времени, как курс снова станет более или менее стабильным».

Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg, говорит, что доля сделок с участием ипотеки на рынке элитного жилья невысока по сравнению с сегментом эконом-класса и составляет всего 10-15% от общего числа. «Однако в последнее время этот показатель приблизился к отметке 20%», — подсчитала госпожа Немченко.

Впрочем, некоторые банки намерены увеличить долю премиальной ипотеки. Директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы Алексей Кольчик говорит: «Перед Петербургским филиалом Банка Москвы на этот год стояла стратегическая задача по увеличению доли элитного жилья в общем портфеле ипотечного кредитования. На мой взгляд, мы с этой задачей успешно справились, и в данный момент эта цифра составляет 12%. В планах — дальнейшее увеличение этого показателя. Ставки по ипотечному кредитованию в течение 2014 года увеличились в среднем по рынку на 1-1,5%, но я могу отметить тот факт, что элитную недвижимость в силу ее высокой стоимости покупают в основном клиенты сегмента Private Banking, и мы имеем возможность устанавливать им индивидуальные процентные ставки и предоставлять льготные предложения напрямую от застройщиков».



За последние годы объемы ипотечного кредитования элитного жилья значительно увеличились. Кредитные организации упростили требования к заемщикам по части предоставления документов

Андрей Тетыш, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости», поясняет свое видение причин низкой доли ипотеки для элитного жилья: «Массовый покупатель не может приобрести жилье без привлечения кредитных средств, его нужно стимулировать ипотекой. У покупателя элитного жилья инструментарий значительно шире. Род деятельности такого клиента связан с перемещением существенных финансовых ресурсов, посему у него есть другие варианты изыскания необходимых денежных средств. Это кредиты для его предприятий, программы развития бизнеса, он также может частично привлечь акционерный капитал на нужды бизнеса и высвободить средства для приобретения недвижимости. То есть фактически покупатель класса элит не ищет, где взять деньги. Он

решает дилемму, инвестировать ли очередные несколько миллионов в развитие бизнеса или распорядиться ими иначе. Поэтому ипотека ему не нужна».

Госпожа Немченко поясняет: «Чаще всего кредит берут для того, чтобы не вынимать деньги из оборота, который приносит доходность выше стоимости заемных средств, либо с целью не демонстрировать сразу собственные финансовые возможности. С другой стороны, объект, аккредитованный в нескольких банках, вызывает больше доверия у клиентов и подтверждает надежность вложений, сделанных любым способом: из собственных средств или с помощью кредита».

Впрочем, господин Тетыш признает: «Сейчас этот рынок начал оживать, поскольку банки стали увеличивать максимальные суммы выдачи. Тем не менее

займы более 10 млн рублей все еще встречаются достаточно редко. Как правило, чаще согласование ипотеки в этом сегменте происходит за кадром сделки».

Сергей Гребенюк, руководитель ипотечного направления департамента новостроек Весаг, подтверждает: «За последние годы объемы ипотечного кредитования элитного жилья значительно увеличились. Появление на рынке специальных программ, рассчитанных на покупку элитной недвижимости, стимулировало этот рост. Кредитные организации упростили требования к заемщикам по части предоставления документов. Дело в том, что покупатели элитного жилья — владельцы бизнеса часто сталкивались с проблемой подтверждения своего дохода либо с крайне длительным и сложным процессом сбора необходимых документов. Поэтому основным способом покупки элитной недвижимости была рассрочка, сроки выплаты по которой, как известно, гораздо меньше, чем по ипотеке. С появлением указанных программ заемщик может получить ипотеку всего по двум документам».

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова рассказывает: «В нашей компании на объекте бизнес-класса ЖК «На Гребешковой» количество сделок с привлечением ипотеки увеличилось и достигло 20%. В то же время на объекте эконом-класса количество ипотечных сделок колеблется от 30 до 40%. Для бизнес- и элит-класса привлечение ипотечного кредита — достаточно новое явление».

МНЕНИЕ



Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO:

➔ Учитывая сегодняшние кризисные явления, покупатели стремятся выдержать паузу, подходят к выбору еще более тщательно. Как показал опыт текущего года, доля ипотечных сделок в элитном жилье растет. Прежде всего по той причине, что рублевые кредиты сегодня подешевели, плюс элитный покупатель, обычно крупный бизнесмен, зачастую не имеет возможности распорядиться бизнес-активами для сделки по приобретению жилья.

Премиальный сегмент не реагирует на кризис

Роман Русаков / Несмотря на серьезный спад в экономике, отток капитала и сокращение спроса, ситуация на рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга остается пока сравнительно стабильной.

Кроме того, наблюдаются определенные позитивные тренды. По итогам трех кварталов большинство наблюдателей отмечают заметное увеличение числа покупок элитной недвижимости. «Полагаю, в значительной степени подобная тенденция формируется под влиянием инвестиционных сделок — инвестиции в реальные активы, в том числе в жилую недвижимость, традиционно считаются неплохой альтернативой финансовым инстру-

ментам в период нестабильности на рынках. При этом элитный сегмент, наиболее капиталоемкий и достаточно ликвидный, пользуется в такой ситуации наибольшим спросом. Кроме того, можно отметить, что на фоне высоких темпов нового строительства наблюдался значительный рост предложения объектов высокого ценового сегмента», — уточняет Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». В Colliers International говорят, что по итогам III квартала снижения темпов продаж элитных квартир в связи с усиливающейся конкуренцией со стороны бизнес-класса не произошло. Средняя цена квадратного метра элитной квартиры по итогам III квартала 2014 года

составляет около 305 тыс. рублей, что на 12% выше цены по итогам аналогичного периода 2013 года и на 17% выше, чем в III квартале 2012 года. По итогам продаж в июле-сентябре 2014 года на квартиры стоимостью от 10 до 30 млн рублей сохранилось около 70%. Доля продаж квартир стоимостью от 30 млн рублей сохранилась практически на уровне II квартала (33% против 35% кварталом ранее). Росту сделок в элитном сегменте отчасти способствовала и девальвация национальной валюты. Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит: «Клиенты, имеющие экспортный бизнес, выиграли от ослабления

национальной валюты, и поэтому брать кредиты в рублях для них стало гораздо выгоднее. Можно отметить, что клиенты стараются внести как можно меньший первоначальный взнос — не больше 30% от стоимости квартиры». Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова добавля-

ет: «Этот сектор слабо подвержен резким макроэкономическим колебаниям и, как правило, уровень дохода в этой группе остается высоким. С другой стороны, должники этого сектора склонны проявлять большую осторожность, мотивация на приобретение у них существенно ниже. В элит- и бизнес-классе

главные мотивации приобретения жилья сопряжены с повышением статуса. При осложнении макроэкономической ситуации покупатели элитного сегмента рынка осторожничают, занимают выжидательную позицию, не спешат заключать сделку с использованием кредитных средств».

МНЕНИЕ

Юлия Царан, генеральный директор ORDO Group:

➔ Высокие процентные ставки по ипотечным кредитам в России, которые сегодня превышают 10%, тогда как в элитном Лондоне это 3%, — вот основная причина низкой популярности элитной ипотеки. По нашему опыту, ипотека при покупке элитного жилья популярна при приобретении жилья за рубежом, но не в России. Если же это в РФ, то, как правило, ипотека на элитное жилье оформляется на максимальный срок и погашается чаще всего досрочно.

Девелоперы присматриваются к среднеэтажному жилью

Агата Маринина / Большинство участников рынка недвижимости Петербурга пока с осторожностью смотрят на смену курса в сторону средне- и малоэтажной застройки. Те же, кто уже решился снизить высоту, настаивают, что это не только экономически целесообразнее, но и привлекательнее с точки зрения развития городской среды. В качестве аргументов приводятся расчеты и растущий спрос среди потребителей. ➔

Средне- и малоэтажное жилье – это неотъемлемая часть большинства современных городов. В Санкт-Петербурге застройщики пока отдают приоритет домам выше девяти этажей. Статистические данные свидетельствуют о том, что всего порядка 2,4% жилья в черте города относится к малоэтажным комплексам. На территории Ленинградской области этот показатель чуть выше и составляет около 6,4%.

Вопрос о том, что доля средне- и малоэтажного жилья должна быть увеличена, уже неоднократно поднимали и в Смольном. Так, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко на состоявшейся недавно конференции «Городские инициативы Санкт-Петербурга 2015-2035 годы» еще раз подтвердил, что «движение в этом направлении обозначено, и город отдает себе отчет в том, что засилье высотной застройки несет в себе скрытые угрозы».

Эксперты указывают на то, что территории для реализации подобных проектов в городе есть. К числу перспективных с этой точки зрения районов относят Курортный, Приморский, Выборгский, Петродворцовый, Красносельский, Пушкинский и Колпинский. «В этих частях города существует колоссальный плацдарм для развития именно малоэтажного жилья. Это огромные территории, на которых принципиально может быть создана более комфортная среда», – настаивает генеральный директор «Северо-Западной строительной корпорации», участник объединения предпринимателей «Клуб лидеров» Михаил Голубев.

Господин Демиденко, в свою очередь, уверяет, что у правительства города есть намерения поддерживать те проекты, которые положительно сказываются на городской среде. В данном контексте речь идет именно о жилых объектах в четыре, пять, максимум девять этажей.

Комфортная среда всему голова

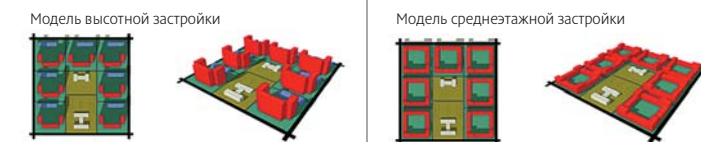
Одна из самых популярных тем для дискуссий нескольких последних лет – необходимость повышения качества городской среды. Этот тезис приводят эксперты и в качестве аргумента в пользу более широкого распространения средне- и малоэтажного жилья. «Необходимо работать над качеством городской среды. Иначе можем получить массу неразрешимых проблем. Город и область будут двигаться друг на друга однообразной высотной застройкой, «пожарая» коттеджные поселки и пригородные зеленые насаждения. Страшны не точечные высотные строения, а «дома-стены», создающие бесчеловечную среду обитания», – опасается архитектор студии «Земцов, Кондияйнен и партнеры» Михаил Кондияйнен, напоминая о том, сколько жилья планируется построить согласно Генплану. Михаил Голубев обращает внимание на то, что дома высотой 75 м уже вовсю подступают к Обводному каналу, захватывают Васильевский остров. «И не стоит забывать о том, что происходит в Новом Девяткино и Шушарах», – добавляет он. Но есть проекты, отношение

Сравнение эффективности использования территорий застройки при среднеэтажном и высотном строительстве

	Застройка средней этажности (5-8 этажей)	Застройка повышенной этажности (20 этажей)
Площадь участка (квартала)	20 га	20 га
Количество жителей 450 чел./га	9000 чел.	9000 чел.
Школа 9000 х 0,12 = 1080 - 1100 мест Площадь участка школы 1100 х 21 кв. м	2,3 га	2,3 га
ДДУ 9000 х 0,055 = 495 - 500 мест Площадь участка школы 500 х 30 кв. м	1,5 га	1,5 га
Улично-дорожная сеть	3,6 га	3,6 га
Участки паркингов		7х300 машино-мест в 5 эт. 0,3 га х 7 = 2,1 га
Площадь участков под застройку	20 - 2,3 - 1,5 - 3,6 = 12,6 га 7 блоков по 1,8 га	20 - 2,3 - 1,5 - 3,6 - 2,1 = 10,5 га 7 блоков по 1,5 га
Плотность застройки	12 600 кв. м квартир/га – 252 000 кв. м квартир	12 600 кв. м квартир/га – 252 000 кв. м квартир
Жилищная обеспеченность	28 кв. м/чел	28 кв. м/чел
Коэффициент использования территории	252 000 кв. м/126 000 кв. м = 2	252 000 кв. м/105 000 кв. м = 2,4
Площадь застройки жилыми зданиями	12 х 650 кв. м = 0,78 га, 0,78 га х 7 = 5,46 га	4 х 750 кв. м = 0,3 га, 0,3 га х 7 = 2,1 га
Площадь озеленения	252 000 кв. м х 0,23 = 5,8 га	252 000 кв. м х 0,23 = 5,8 га
Количество парковочных мест	9000 чел х 0,42 = 3780 машино-мест 55% в паркингах на территории жилой застройки – 2080 машино-мест Подземные, встроены в жилые здания	Многоэтажные паркинги отдельностоящие 7 х 300 машино-мест

Источник: Северо-Западная строительная корпорация

Сравнительные модели застройки



Источник: Северо-Западная строительная корпорация

к которым не так критично. По мнению Михаила Демиденко, демонстрацией успешного высотного проекта в Петербурге может выступать квартал в 140 тыс. кв. м жилья в Невском районе, который был возведен с участием бюджетного финансирования. Господин Демиденко уверен, что это гармоничный квартал: высотность не превышает 16 этажей, предусмотрены большие территории, которые формируют окружающую среду.

Заслуженный архитектор России, доцент СПбГАСУ Владимир Линов в разговоре о многоэтажном строительстве обращает внимание на плотность населения. По его словам, максимально допустимой границей нормы является показатель в 450 человек на 1 га. «Превышать его крайне нежелательно. Если плотность выше – увеличивается криминогенная обстановка и бытовой вандализм. Показатель в 450 человек на 1 га вполне достижим при девятиэтажной застройке, и это фиксированная норма, но на деле эта величина в большинстве проектов превышена» – поясняет Владимир Линов. Господин Голубев предлагает минимизировать риски, оценивая плотность населения исходя из того, сколько человек проживает в каждой квартире. «Сейчас к этому подходят формально, ориентируясь на показатель в 28 кв. м на человека.

Однако по факту в студии примерно такой площади могут проживать два человека и более», – говорит он.

Исследования покупательского спроса свидетельствуют о том, что, вполне возможно, потребители при прочих равных условиях выберут именно жилье малой этажности. Об этом говорит и динамика спроса. В последние год-полтора интерес к домам в 4-6 этажей стабильно растет.

Что нам стоит

Что бы ни говорилось о качестве городской среды, девелоперы не могут упустить из виду экономическую целесообразность. «Все попытки сделать среду более качественной повышают стоимость квадратного метра. Готовы ли мы как общество в целом к тому, что качество само по себе стоит дороже», – сомневается заместитель генерального директора Института территориального развития Владимир Аврутин, при этом соглашаясь, что малоэтажные комплексы – единственное действенное средство против засилья «домов-стен».

Михаил Голубев в ответ приводит проект «Абстрактный квартал» – программу по созданию качественной городской среды со средней этажностью и устойчивым развитием территорий. «На этом

примере наглядно видно, что экономика среднеэтажных проектов может быть если не эффективнее, то точно сопоставимой», – уверяет эксперт. По расчетам господина Голубева, возможно создание равного количества квадратных метров жилья при высотной и среднеэтажной застройке. К примеру, при освоении участка в 20 га в зоне ЖЗД в Санкт-Петербурге, согласно Генплану и Правилам землепользования и застройки вполне возможно формирование квартала на 9 тыс. человек и строительство 252 тыс. кв. м жилья с созданием школы, детского сада и парковок. «Равных характеристик проекта можно достигнуть как при возведении 20-этажных домов, так и путем создания кварталов в 5-8 этажей. При этом показатели по количеству жителей, обеспеченности социальной и дорожной инфраструктурой, плотности застройки, площади озеленения останутся практически такими же, как в типовых проектах высотной застройки», – отмечает эксперт, признавая, что использование планировочной схемы с этажностью в шесть этажей может быть более сложным проектным решением. По его мнению, именно поэтому многие компании склонны использовать типовые решения с домами в 20 и более этажей.

В пользу повышения доли мало- и среднеэтажного жилья говорит и международный опыт. Владимир Линов советует серьезно отнестись к зарубежному опыту. «Стандарты комфорта в общественной среде уже определены международной практикой, придумывать ничего не надо. Нужно лишь их грамотно приспособить к специфике строительства в нашей стране», – предлагает господин Линов. Один из разработчиков проекта «Большой Париж» и директор студии SEURA Давид Манжен рекомендует своим коллегам из России относиться к плотности и высоте не как к урбанистическим характеристикам объекта. «Они определяют его потенциал вписаться в будущее. Иерархия важна в контексте освоения всего квартала, а в плане высотности отдельно взятых зданий нужно мыслить свободнее», – уверен господин Манжен.

МНЕНИЕ



Михаил Голубев,
генеральный директор
Северо-Западной
строительной
корпорации:

➔ Стоит учитывать число домохозяйств на 1 га (в западной практике – units). Это позволит решить вопрос переуплотнения кварталов, перегрузки инфраструктуры, автомобильных пробок. Кроме того, в проектах с высотностью в 4-6 этажей можно предусмотреть подземные паркинги прямо под домами, частные дворы. В итоге мы получаем добрососедские отношения между жителями.

Строительная техника буксует на евро

Татьяна Соколова / Санкции США и ЕС на поставку бурового оборудования в Россию пока не повлияли на работу петербургских метростроительных и дорожно-строительных предприятий, закупающих технику за рубежом. Впрочем, участники рынка отмечают, что проблемы с закупкой иностранной техники могут возникнуть из-за нестабильности российского рубля. ➔

В конце июля Евросоюз ввел запрет на поставки в Россию высокотехнологичного оборудования для разработки и добычи нефти в Арктике, на глубоководном шельфе и сланцевых месторождениях. При этом для продукции двойного назначения применяется разрешительный порядок экспорта, а для специфического нефтяного оборудования оговорен полный запрет.

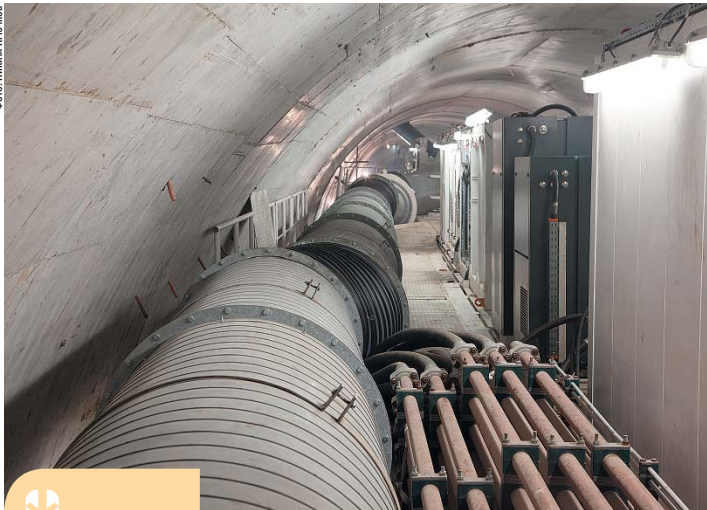
В запрещенном списке широкий перечень высокотехнологичных труб нефтяного сортамента (ОСТГ) – бесшовные, бурильные, обсадные, насосно-компрессорные трубы; оборудования для бурения и обустройства скважин. Запрещено поставлять в Россию мобильные буровые установки, плавучие и подводные платформы для разведки и добычи, плавучие краны и другие вспомогательные суда.

Докопаться до метро

Европейское оборудование для бурения и обустройства скважин используется при строительстве городского метро.

В компании «Метрострой», которая является монополистом на рынке метростроения Петербурга, сообщили, что санкции США и ЕС на поставку бурового оборудования в Россию никак не повлияют на работу по прокладке подземки. Компания сотрудничает с немецкой компанией Herggenknecht, специализирующейся на поставке проходческих щитов и комплектующих к ним. В частности, сейчас двухпутный горнопро-

Фото: Нина Крылова



Помимо добычи нефти бурильное оборудование применяется в том числе и при прокладке метрополитена. И теоретически тоже подпадает под санкции. Правда, строители подземки предпочитают верить, что их геополитика не коснется

ходческий щит этой компании строит ветку Фрунзенского радиуса от станции «Южная» до «Международной». В недавнем интервью газете Mittelbadische Presse основатель фирмы Мартин Херренкнехт высказался против санкций и заявил, что

выступает за укрепление и расширение связей с Россией.

Как говорят в «Метрострое», предприятие намерено приобрести у немцев еще один режущий орган для щита, чтобы построить перегонный тоннель продолжения Невско-Василеостровской линии от станции «Приморская» до станции «Беговая» (конкурс на выполнение работ еще не проведен).

«При необходимости «Метрострой» может также рассмотреть вопрос о приобретении щитов для проходки однопутных тоннелей стандартного диаметра 5,6 м, оборудования для сооружения вертикальных стволов, а также другой специализированной проходческой техники», – говорят в компании. Как рассказали в «Метрострое», пока никаких ограниче-

ний на покупку новой техники не поступало, в компании уверены, что санкции Запада не помешают приобрести данное оборудование.

В Комитете по развитию транспортной инфраструктуры сообщили, что для города в первую очередь важна своевременность и качество выполнения работ, какую технику закупает подрядчик для выполнения работ, значения не имеет.

Русские идут

Что касается дорожного строительства, то доля использования зарубежной техники на объектах сравнительно мала, говорит аналитик «Инвесткафе» Роман Гринченко. По его мнению, постепенно российская продукция сможет полностью заместить европейские аналоги.

«Доля использования иностранной техники, попавшей в санкционный список и используемой для строительства метро, достаточно низка. Если оценивать дальнейшие перспективы, то, учитывая общую направленность правительства России к импортозамещению, постепенно зарубежное оборудование и товары, используемые при строительстве, будут замещаться отечественной техникой. Впрочем, тут есть одна особенность. Дело в том, что российские аналоги оборудования, как правило, дороже, чем зарубежные. В целом благодаря ситуации с ослаблением рубля конкурентоспособность отечественного производства вырастет, но процесс может несколько растянуться», – прогнозирует эксперт.

В целом рынок дорожно-строительной техники начал активно развиваться только несколько лет назад. Этот сегмент рынка, сильно пострадавший во время кризиса из-за снижения объемов продаж и сокращения новинок модельных рядов, начал восстанавливаться только в прошлом году, говорят наблюдатели.

Особенно востребованы на рынке фронтальные погрузчики, сочлененные самосвалы и гусеничные экскаваторы, произведенные в Европе и США. Существенную долю на рынке занимает техника компаний Volvo, JCB, Liebherr. Городские подрядчики пока не испытывают сложности с закупкой этой техники.

Генеральный директор ЗАО «ПО «Возрождение» Сергей Новиков признается, что у дорожных строителей все же могут возникнуть проблемы с поставкой запасных частей для иностранной техники или обновлением парка.

«Как правило, на всех объектах сейчас работает импортная техника. В будущем из-за нестабильности валюты могут возникнуть проблемы с поставкой запасных частей или же обновлением парка импортной техники, в том числе кранов большой емкости, вибропогрузателей, сваебойных буровых установок. Вся эта техника в России производится не столь высокого уровня и качества, как в Европе», – считает он.

МНЕНИЕ



Дмитрий Тюрин, генеральный директор «Мостострой № 6»:

➔ – На сегодняшний день мы не испытываем серьезных проблем с закупкой европейской техники. Если искать аналоги, то в последнее время в качестве серьезно подтянулась китайская техника. Конечно, пока ее сложно сравнивать с европейской, но в сегменте, например, тяжелых кранов появились качественные аналоги. Свою функцию на объектах они выполняют хорошо.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
**ИНЖСПЕЦСТРОИ
ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОИ**
НОМЕР В РЕЕСТРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ:
СРО-С.05-4-26102009

- ☑ Вступление в партнерство без ограничений;
- ☑ Небольшой размер вступительного и членских взносов;
- ☑ Срок экспертизы документов – не более трех дней.

«Беспокоиться стоит тем, кто шел на существенные нарушения»

Принятые в ноябре этого года поправки в Градостроительный кодекс РФ предполагают существенную модернизацию системы саморегулирования. Руководители строительных компаний опасаются, что «зачистка» рынка от недобросовестных СРО обернется дополнительными расходами и проверками. ➔

С другой стороны, строители заинтересованы в изменении отношений с госзаказчиком на всех этапах взаимодействия – от формирования цены контракта до расчетов за его исполнение. Об участии саморегулируемых организаций в изменении правил игры размышляет президент СРО НП «Строительный ресурс» Виктор Кривошонок.

– Виктор Валентинович, насколько оправданы опасения строителей в отношении изменения правил регистрации и закрытия СРО?

– Это не самый простой вопрос. Закон только что принят, и пока не до конца понятно, как он будет работать. Национальному объединению строителей совместно с Ростехнадзором и Минстроем еще предстоит разработать соответствующие регламенты и утвердить порядок принятия решений. Пока предлагается схема, при которой решающее значение будет иметь позиция региональных окружных конференций строительных СРО.

Беспокоиться стоит тем, кто при получении допуска СРО сознательно шел на существенные нарушения, и тем, кто принял решение о вступлении в ту или иную СРО несколько бездумно. На мой взгляд, неожиданностей здесь не будет. Кроме того, НОСТРОЙ обещает заблаговременно извещать членов СРО, идущей на исключение, о возможных проблемах. Думаю, что у строителей есть и будет возможность адекватно оценить ситуацию и принять верное решение.

В сложившейся экономической ситуации государство хочет знать о реальном количестве квалифицированных участников строительного рынка и повысить эффективность расходования бюджетных средств. В этой ситуации профессиональные объединения при желании могут сыграть серьезную роль в поддержке бизнеса своих членов. Нужно немного заглядывать в завтрашний день. Изменение правил регистрации СРО – это только первый шаг. Следующим станет изменение правил госзаказа на строительство объектов. Например, СРО предлагают нести материальную ответственность за исполнение нашими членами государственных контрактов. Но в обмен на эту ответственность мы можем получить соответствующие полномочия и возможности, а добросовестные участники рынка – предпочтения.

– На совещании членов Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО вы докладывали о «дорожной карте» развития СРО. Что это за документ?

– Проект «дорожной карты» сделала рабочая группа при Национальном центре развития саморегулирования. Документ опирается на Концепцию снижения административных барьеров и повышения доступности государственных и муниципальных услуг на 2011–2013 годы и на Концепцию долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года. Основные мероприятия «дорожной карты» – это создание высшего совета национальных объединений СРО; создание профильных негосударственных образовательных учреждений, занимающихся подготовкой специалистов нижнего



и среднего звена в области строительства; включение национальных объединений СРО в состав технических комитетов при Росстандарте, занимающихся разработкой стандартов в области строительства; создание в федеральных округах и крупных городах аккредитованных в установленном порядке испытательных центров и органов по сертификации. На наш взгляд, эти мероприятия позволят создать базу для реальной работы по повышению качества и безопасности строительства.

Изменение правил регистрации СРО – это только первый шаг. Следующим станет изменение правил госзаказа на строительство объектов

– Что будет с «дорожной картой» дальше?

– В Координационном совете по развитию строительной отрасли в СЗФО, который осуществляет свою деятельность под патронажем полпреда Президента РФ в СЗФО Владимира Булавина, нам пообещали проанализировать наши предложения для выработки конкретных рекомендаций на федеральный уровень. Качество и безопасность опирается на стандарты, соответствующий контроль и квалификация исполнителей. В этих направлениях и будем двигаться. Например, на сегодняшний момент нигде не установлены требования к стандартам СРО. Поэтому мы бы хотели, чтобы в 315-ФЗ «О СРО» были четко прописаны конкретные требования к нормативным документам, стандартам и правилам саморегулируемой организации. Также законодательно не установлен порядок реагирования СРО на жалобы и обращения граждан. Кроме того, действующее законодательство не дает четкого и детального разграничения функций между СРО, НОСТРОЙ и органами строительного надзора. Есть и другие нюансы.

Отдельно хочу отметить, что Ростехнадзор с начала формирования системы саморегулирования в строительстве вовлечен в этот процесс. Нельзя недооценивать его роль, и нам бы хотелось, чтобы при кор-

ректировке функций мы не утратили РТН в качестве полноценного партнера.

– В чем выражается ваше партнерство с органами госнадзора?

– Мы стараемся совмещать наши проверки с проверками со стороны ГСН. Участвуя в проверке, специалисты СРО могут оказывать компании реальную юридическую и методическую помощь как в успешном прохождении самой проверки, так и по скорейшему и качественному

личных российских регионов. О ее эффективности говорит большое количество повторных приглашений как от членов СРО, так и от ГСН. По результатам нашей работы с регионами количество извещений от органов госстройнадзора в адрес СРО с января по сентябрь 2014 года возросло в 30 раз, и они стали приходить заблаговременно.

В регионах на многих предприятиях сохраняется низкая культура производства строительно-монтажных работ, не хватает специалистов. Сказывается нестабильность работы в связи с отсутствием объемов – это нарушает нормальный производственный цикл и сказывается на качестве организации труда. Но есть предприятия, где не было выявлено ни одного существенного нарушения.

– Какие еще направления работы для вашего партнерства являются приоритетными?

– Разумеется, стандартизация, так как разработка стандартов организаций по 315-ФЗ является для СРО основной деятельностью. Мы уже давно начали двигаться в этом направлении и готовы представить первые результаты. В начале ноября в Москве при поддержке Росстандарта состоялось заседание круглого стола «Шаг на опережение. Первый репутационный стандарт как фактор обеспечения конкурентоспособности российского бизнеса». Обсуждали перспективы внедрения стандартов нового поколения, в частности разработанный при нашем участии национальный стандарт ГОСТ Р 56002-2014 «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций». Стандарт получил высокую экспертную оценку. Росстандарт рассматривает возможности его применения в других отраслях. Сейчас мы его обкатываем и внедряем в наше партнерство. Уверен, что этот опыт будет востребован. Оценка участников рынка, которая проводится на уровне субъектов РФ, имеет одну характерную черту: высокий рейтинг получают те организации, в которых заинтересованы органы исполнительной власти. Все остальные отсеиваются и не могут работать на территории этого субъекта. Такая оценка квалификации компаний является необъективной и часто вредной. Надеемся, что стандартизация оценки деловой репутации компаний поможет несколько изменить ситуацию.

устранению вынесенных замечаний. У нас есть для этого соответствующие ресурсы.

До последнего времени строитель часто оказывался с проверяющей стороной один на один. Треугольник – более правильная фигура. Сейчас саморегулируемая организация «Строительный ресурс» ведет большую и кропотливую работу по отладке отношений с инспекциями по госстройнадзору раз-

Динамика заключения соглашений между саморегулируемой организацией «Строительный ресурс» и региональными органами Госстройнадзора (сентябрь 2014 года)





Правительство
Санкт-Петербурга



Российский
союз строителей



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург
12 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

Строительное образование под знаком LENEDU

Виктория Седова / Российско-финский проект LENEDU, который реализовался с начала 2013 года и до конца октября 2014 года, имел большое значение для развития образования в сфере строительства и ЖКХ Ленинградской области. Идея проекта заключалась в развитии системы профессиональной подготовки производственных работников и руководящего звена двух этих отраслей применительно к российским условиям. ➔

В проекте приняли участие российские партнеры СРО «Строители Ленинградской области», МАПО (Международный альянс профессионального образования) и ФОС (Федерация образования строителей). С финской стороны в проекте приняли участие Edustroi Finland Oy, Учебный центр строительной промышленности «Ратехо», Фонд строительной информации и отделение Лахти-Ююми Союза домостроителей Финляндии.

Больше внимания профподготовке

Цель проекта LENEDU – развить систему профессиональной подготовки производственных работников и руководящего звена строительной отрасли и ЖКХ применительно к российским условиям.

Реализация проекта основывалась на том, что в перспективе российская строительная сфера и сфера ЖКХ продолжат рост и развитие. Это две крупнейшие отрасли экономики, дающие рабочие места, и потребность в рабочей силе будет расти и дальше.

Обеспечение достойных условий деятельности и развитие сферы профессионального образования для строительства и ЖКХ чрезвычайно важны с экономической точки зрения, они оказывают влияние и на прочие группы, связанные общими интересами, как то преподаватели и обучающиеся, строители, клиенты и потребители, в особенности покупатели нового жилья.

С помощью профессионального обучения достигается повышение уровня качества строительства, эффективности строительных работ и большей долговечности зданий и сооружений.

Проекту LENEDU предшествовало заключение соглашения о сотрудничестве между союзами строительной индустрии Финляндии и России, целью которого являлось продвижение современных строительных технологий и производственных методов, а также адаптация накопленного опыта в области профессиональной подготовки к условиям российской строительной сферы для обеспечения ее развития и роста.

Например, в строительной сфере и сфере ЖКХ Ленинградской области сейчас работают 300 тыс. человек, однако ежегодно учебные заведения выпускают для этих сфер лишь 2000-2500 новых специалистов. Это примерно в 10 раз меньше, чем в Финляндии.

Особенно большая разница видна между количеством работников, проходящих профессиональную подготовку и повышение квалификации в Финляндии и России. В Финляндии профподготовке строительных работников уделяется большое внимание.

Движущие факторы

В проекте LENEDU для реализации программы развития принято во внимание несколько фактов. Один из них заключается в том, что и в России, и в Финляндии на строительных площадках трудятся много иностранцев, в том числе даже не



На заключительном семинаре участникам проекта были представлены результаты работы

владеющих строительной терминологией, профессиональные качества которых не отвечают требованиям данной страны. Особое внимание здесь следует уделить строителям, которые не владеют в совершенстве языком страны, в которой работают. Для таких групп работников следует особо обратить внимание на их обучение и необходимое наставничество на рабочих местах.

Для Ленинградской области строительная сфера и сфера ЖКХ Санкт-Петербурга – потенциальная территория работы, в которой работники зарабатывают деньги и черпают благополучие.

С помощью профессионального обучения достигается повышение уровня качества строительства, эффективности работ

Поэтому вполне естественным является обеспечение достойного профессионального уровня рабочей силы, проживающей на территории Ленобласти, что принесет неоспоримую пользу также и строительной сфере самой области.

Кроме этого, для улучшения качества и производительности строительной сферы необходимо постоянное обновление образовательных методик, учебных материалов и рекомендаций, которые должны предлагаться в том числе в цифровом виде посредством Интернета. Обновление образовательных методик и материалов дает возможность как самостоятельно или с преподавателем изучать технологии производства работ, так и учиться на рабочем месте.

Учитывалась при реализации проекта LENEDU и такая важная задача, как предотвращение несчастных случаев и повышение безопасности на строительных производствах. «Технику безопасности можно эффективно повышать, используя мультимедийные материалы, которые помогут даже иностранным работникам, плохо

владеющим языком страны. Однако отвечающего всем современным требованиям мультимедийного инструмента на данный момент пока нет, и его необходимо разработать», – уверены участники проекта.

Еще одна особенность состоит в том, что обновление обучающих методик, учебных материалов и рекомендаций поддерживает развитие профессионального образования сферы строительства и ЖКХ в соответствии с международными требованиями и опытом, накопленным учебными заведениями и строительными компаниями Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В 2006 году в России вступил в силу закон об экономии электроэнергии и повышении энергоэффективности, а в 2009 году – закон о развитии энергоэффективности. В России назрела необходимость включения вопросов энергоэффективности в учебные планы институтов повышения квалификации, однако курс обучения энергоэффективности в строительстве и ЖКХ пока еще только зарождается. В Финляндии энергоэффективность является одной из ключевых тем образовательных программ в последнее десятилетие.

Положительные результаты сотрудничества

В программе проекта LENEDU были обозначены следующие основные задачи, которые решались в ходе реализации проекта: ознакомление с новыми образовательными методиками, разработка программ обучения для руководящего звена, разработка программ обучения для работников строительной сферы, определение требований демонстрационного экзамена в строитель-

ной сфере. А также ознакомление с различными вариантами энергоэффективного строительства, создание концепции профессионального обучения, то есть комплексное решение для создания учебного центра, включая здание для определенного количества обучающихся, учебные контенты и требования к демонстрационному экзамену.

На заключительном семинаре участникам проекта были представлены результаты работы.

Директор НП «Строители Ленинградской области» Владимир Кобзаренко выразил благодарность за сотрудничество в реализации проекта, который помог увидеть важность обучения и повышения квалификации кадров и их влияние на повышение качества и производительности строительных работ. «С этой позиции полезно было бы продолжить развитие и решение последующих задач в рамках следующей программы развития, поддерживаемой ЕС. В качестве новой задачи может быть реализация концепции современного центра профессионального обучения на территории Ленинградской области».

Представитель Союза домостроителей Финляндии, региональный директор Раймо Хови пожелал дальнейшего продолжения плодотворного сотрудничества: «Проект LENEDU дал хороший опыт взаимодействия со строителями Ленинградской области. На основании полученного опыта было бы неплохо продолжить сотрудничество в новых проектах».

Руководитель проекта LENEDU Георгий Ярута видит хорошие возможности для успешного взаимовыгодного сотрудничества: «Соглашение о сотрудничестве между Союзом строительных объединений и организаций и Союзом строительной промышленности Финляндии, которое планируется подписать в конце ноября, даст новый толчок для развития отношений на ближайшие годы также и с Ленинградской областью».

Исполнительный директор Матти Вааттайнен, представляющий ведущего партнера проекта LENEDU (Leadpartner), высоко оценил работу партнеров от Ленинградской области: «Все договоренности, отчетные материалы, все совещания и семинары были спланированы и проведены на высоком профессиональном уровне и по графику. На базе проделанной работы можно уверенно начинать планирование новых проектов развития».

Задачи и направления следующей программы финансирования ENI на 2014-2020 годы будут обнародованы в начале 2015 года. Осенью того же года можно будет приступить к реализации проектов, если РФ и Финляндией будут приняты решения о финансировании.

цифра

300 тыс.

человек сейчас работают в строительной сфере и сфере ЖКХ Ленинградской области

Мигранты получают право на больничный

Екатерина Костина / Госдума РФ приняла закон о распространении на трудовых мигрантов обязательного социального страхования на случай временной нетрудоспособности. Теперь за легального иностранного работника компании обязаны отчислять средства в Фонд социального страхования (ФСС). Это позволит уравнивать стоимость российской и зарубежной рабочей силы, но увеличит процент нелегальных мигрантов на стройках, считают эксперты. ➔

➔ Заявки на конкурс по подготовке проектов строительства трех линий скоростного трамвая на основе государственно-частного партнерства в Петербурге подали четыре компании. Победитель должен будет подготовить конкретные предложения по строительству трех линий скоростного трамвая на основе государственно-частного партнерства. Речь идет о маршрутах от Купчино до Пулковского, от Рыбацкого до Колпино и от Кировского завода до «Балтийской жемчужины». При этом на подготовку предложений отводятся две недели с момента подписания контракта, максимальная стоимость работ – 5,7 млн рублей. Заявки подали известная международная консалтинговая компания «Эрнст энд Янг» (ценное предложение – 4,1 млн рублей), московское адвокатское бюро «Линия права» (2,8 млн рублей), московский «Институт развития инфраструктуры» (4,3 млн) и петербургская компания «Иола», которая специализируется на оценке и консультативных услугах (2,4 млн).

➔ Концепция реновации Апраксина двора будет представлена на Совете по инвестициям в декабре. Об этом сообщила председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк. Председатель комитета уточнила, что в концепции будут указаны необходимые объемы вложения для реновации объекта и прогноз окупаемости проекта для потенциальных инвесторов. «В экономической модели представлены затраты на проведение реконструкции каждого корпуса, а также его предполагаемая доходность исходя из функционального зонирования», – добавила Ирина Бабюк.

➔ Компания «Полис Групп» получила разрешения на ввод в эксплуатацию двух домов в различных районах застройки – в ЖК «Мой город» и ЖК «Австрийский квартал». Как сообщили в компании, в эксплуатацию введен дом № 1 жилого комплекса «Мой город», который расположен в Мурино на улице Шувалова. Это 20-этажное трехсекционное здание на 460 квартир. Общая площадь жилых помещений введенного дома – 19 296,2 кв. м. Рядом с домом уже построен гараж на 98 машиномест. Второй жилой дом, сданный в эксплуатацию, находится в ЖК «Австрийский квартал» в Кудрово на улице Венской. 17-этажный жилой дом состоит из пяти секций и насчитывает 620 квартир. Общая площадь жилых помещений в сданном корпусе – 23,8 тыс. кв. м.

➔ Выручка компании СТЕР за три квартала текущего года составила 2,78 млрд рублей. Такие данные содержатся в обнародованной компанией СТЕР отчетности по результатам деятельности за период трех кварталов текущего года. Согласно документу, наибольший процент выручки обеспечили направления химического и коммерческого строительства. Как пояснили в компании, основной прирост обеспечили окончание реконструкции главной понизительной подстанции на территории завода Procter & Gamble в Тульской области, строительство офисного здания компании «ЛУКОЙЛ» на Аптекарской набережной в Санкт-Петербурге и строящийся научно-производственный комплекс в Московской области для ОАО «Криогенмаш».

Как пояснили в Минтруда РФ, в настоящее время работодатели не отчисляют страховые взносы в ФСС России с выплат в пользу иностранных граждан, временно пребывающих на территории нашей страны. Подготовленный Минтруда РФ Закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам обязательного социального страхования на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством» устраняет этот пробел в законодательстве.

«Законом вводится страхование рисков по временной нетрудоспособности для мигрантов за счет уплаты в ФСС тарифа на уровне 1,8% от выплат в пользу иностранного работника», – прокомментировал министр труда и социальной защиты РФ Максим Топилин.

По его словам, это, во-первых, позволит уравнивать стоимость российской и иностранной рабочей силы. Во-вторых, иностранные работники получают право на оплату больничного листа. Сегодня же они не могут получить пособие по временной нетрудоспособности в случае заболевания или травмы.

В Минтруда пояснили, что после принятия закона иностранным гражданам, временно пребывающим на территории России, будет предоставляться право на один вид страхового обеспечения – пособие по временной нетрудоспособности.

Право на получение пособий в связи с материнством (пособие по беременности и родам, единовременное пособие при рождении ребенка, ежемесячное пособие по уходу за ребенком до 1,5 лет) будет предоставляться мигрантам так же, как и в настоящее время, – после получения статуса временно или постоянно проживающих на территории России.

Кроме того, Госдумой РФ в третьем чтении одобрен закон, который в качестве обязательного условия трудоустройства иностранного работника вводит наличие у него полиса добровольного медицинского страхования. Закон разработан с целью обеспечения медицинской помощью иностранных граждан, временно пребывающих на территории Российской Федерации, и выравнивания стоимости российской и иностранной рабочей силы.

«Наличие договора или полиса добровольного медицинского страхования станет обязательным условием при заключении трудового договора с мигрантом», – прокомментировал министр Максим Топилин. – Иностранец может самостоятельно приобрести медицинский полис, или же работодатель может заключить договор с медицинской организацией на оказание мигранту первичной медико-санитарной помощи и специализированной медицинской помощи».

Данный закон также исключает обязанность для временно пребывающих на территории РФ граждан при заключении трудового договора представлять документы воинского учета.

Кроме того, Трудовой кодекс будет дополнен новой главой, согласно которой при заключении трудового договора с иностранным гражданином или лицом без граждан-



ства указанные лица обязаны предъявить работодателю разрешение на работу, патент, разрешение на временное проживание или вид на жительство в зависимости от их административно-правового статуса. Сведения об указанных документах также должны быть внесены в трудовой договор. По окончании действия указанных документов иностранный работник отстраняется от работы, а при неполучении в течение месяца новых документов должно последовать расторжение трудового договора.

Екатерина Складенко, руководитель пресс-службы компании «HeadHunter Северо-Запад», разъяснила, что в 2014 году процент отчислений страховых взносов с Фонда оплаты труда (ФОТ) до достижения предельной величины (624 тыс. рублей) составляет 30%: в Пенсионный фонд России (ПФР) – 22%, в ФСС – 2,9%, в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования (ФФОМС) – 5,1%. После достижения предельной величины отчисления в ПФР увеличиваются до 10%.

«В этом году застрахованными в сфере обязательного пенсионного страхования являются и все временно пребывающие на территории РФ иностранные граждане, и лица без гражданства, при условии что они имеют трудовой договор на неопределенный срок или срочный трудовой договор продолжительностью не менее шести месяцев в общей сложности в течение календарного года. С ФОТ таких сотрудников работодатель отчисляет взносы только

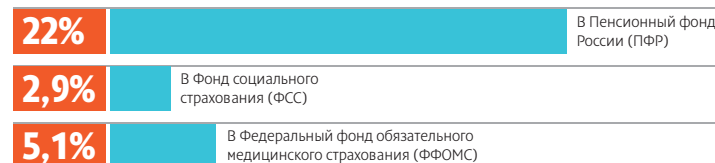
в Пенсионный фонд по ставке 22%», – прокомментировала ситуацию Екатерина Складенко.

Эксперт отметила, что в целом с принятием всех поправок в Трудовой кодекс РФ использование иностранной рабочей силы подорожает. «С одной стороны, этот проект уравнивает мигрантов с российскими гражданами в социальных правах и делает РФ более привлекательной для иностранной рабочей силы. С другой – уравнивает российских граждан на рынке труда с мигрантами по социальным затратам на них и может повышать тем самым интерес работодателей к российским гражданам как потенциальным работникам в тех отраслях, где ранее экономически выгоднее было использовать мигрантов», – добавила она.

Со своей стороны, Алексей Захаров, президент рекрутингового портала SuperJob.ru, уверен, что данные законодательные изменения никак не повлияют на рынок труда в строительстве, потому что основное количество занятых мигрантов в отрасли работают нелегально.

Более того, Екатерина Складенко уверена, что такая мера может увеличить теневую сторону привлечения трудовых мигрантов на стройки для работодателей, которые не стремятся соблюдать требования российского законодательства и стараются максимально уменьшить затраты на персонал, в том числе за счет снижения издержек на социальные выплаты сотрудников.

➔ Процент отчислений страховых взносов с Фонда оплаты труда (ФОТ) одного сотрудника в 2014 году до достижения предельной величины (624 тыс. рублей) составляет 30%, из них:



Стратегия качественного строительного образования

В настоящий момент содержание основных образовательных программ регламентировано федеральным постановлением, в то время как содержание дополнительных образовательных программ устанавливается учебными заведениями с учетом требований профессиональных стандартов.

К 2015 году планируется введение в действие профессиональных стандартов по всем специальностям, и именно они должны стать основой дополнительных образовательных программ.

Таким образом, все образовательные программы – как основные, так и дополнительные – должны быть составлены с использованием практико-ориентированного подхода, чтобы специалист получил весь набор компетенций, соответствующих занимаемой им должности. В этом году Политехнический университет присоединился к Всемирной инициативе CDIO-сообщества университетов с практико-ориентированным обучением, использующих стандарты CDIO.

CDIO-подход – практико-ориентированный подход, если переводить буквально – «придумывай, разрабатывай, внедряй, управляй» (Conceive Design Implement Operate). Что это значит для строительного образования? В строительной сфере сейчас очень активно развиваются новые технологии, которыми, безусловно, необходимо владеть. Для этого специалисты, которые уже в профессии, должны постоянно повышать квалификацию, и здесь очень важно, какие методы предлагает современная образовательная сфера.

Выпускник вуза должен уметь придумать новый продукт или новую техническую идею, осуществить все конструкторские работы по ее воплощению и внедрить в производство то, что получилось. CDIO можно применить в любом вузе, где ведется подготовка инженеров. Кроме этого, организуются семинары, ежегодно проводится международная конференция, где университеты – участники инициативы обсуждают свои достижения и дают советы коллегам, желающим к ней присоединиться. Так, в этом году Политехнический университет принимает участие в разработке основных и дополнительных программ на основе CDIO-подхода.

Безусловно, сегодня практико-ориентированное обучение – это основа подготовки инженеров нового поколения. О том, какие еще методы может использовать современный вуз для повышения качества инженерного образования, расска-

зывает Ксения Стрелец, директор центра дополнительных профессиональных программ, Инженерно-строительный институт СПбПУ.



– В связи с присоединением Политехнического университета к инициативе CDIO каковы планы на ближайший год?

– Разработана система стратегических инициатив, в рамках которой составлен комплекс мероприятий по повышению конкурентной способности среди мировых вузов, в том числе строительных. Например, сформирован портфель основных международных образовательных программ высшего образования и дополнительных программ переподготовки. Преподаватели Инженерно-строительного института участвуют в международных научно-исследовательских проектах, возглавляемых ведущими мировыми учеными, повышая тем самым общий потенциал СПбПУ. Участие профессорско-преподавательского состава в международных стажировках позволяет освоить и в какой-то степени перенять успешный опыт стран с развитой экономикой.

Предусмотрено внедрение новых образовательных технологий, в том числе для дистанционного обучения (MOOC – Massive Open Online Courses, Coursera) с возмож-

стью использования принципиально новых ИТ-инструментов. Примером реализации таких инициатив в области дополнительного профессионального образования являются программы профессиональной переподготовки, которые доступны и успешно используются в дистанционной форме.

СПбПУ, являясь политехническим вузом, имеет в своем составе сильнейший Инженерно-строительный институт. В 2013 году Политехнический университет вошел в 500 лучших вузов мира по рейтингу QS World University Rankings. Мы очень гордимся и строим амбициозные планы по вхождению в топ-100 мировых вузов к 2020 году.

– Какую практику могут получить слушатели в ходе программы переподготовки?

– В дополнительных образовательных программах успешно реализуется обучение в форме стажировок в российских и иностранных высокотехнологичных компаниях. В частности, слушатели могут принять участие в международной программе повышения квалификации в Германии «Безопасность и качество строительномонтажных работ с учетом европейского опыта» или выбрать семинар-стажировку в Финляндии «Управление качеством и обеспечение качества строительных работ». Такие совместные программы эффективно помогают слушателям освоить современные технологии строительных работ. Посещение крупных строительных компаний – это обязательная составляющая программ переподготовки и повышения квалификации.



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

На правах рекламы

➔ **Вице-губернатор Игорь Албин провел совещание по вопросу планового роста тарифов на коммунальные услуги в Санкт-Петербурге в 2015 году.** На совещании с участием руководителей профильных комитетов и ведущих ресурснообеспечивающих организаций города Игорь Албин сообщил, что с января тарифы повышаться не будут. С 1 июля при неординарном росте тарифов на различные виды коммунальных ресурсов изменение совокупного коммунального платежа для жителей Санкт-Петербурга во втором полугодии 2015 года не превысит 9,5%. Сообщается, что индекс изменения размера платы граждан за коммунальные услуги по Санкт-Петербургу составит 9,5% при следующем росте тарифов на различное горячее водоснабжение – на 9,5% (92,51 рубля/куб. м); по холодному водоснабжению и водоотведению – на 10,2% (23,18 рубля/куб. м); по электроснабжению – на 8,8% (3,84 рубля/кВт·ч); по отоплению – на 9,5% (1541,78 рубля/Гкал); по газоснабжению природным газом – на 7,5% (5634,63 рубля/1000 куб. м).

➔ **Общая готовность стадиона «Зенит-Арена» составляет 65%.** Об этом сообщил во время объезда строящегося стадиона на Крестовском острове 28 ноября Виталий Лазуткин, руководитель проекта строительства сооружения. В свою очередь, Игорь Панкин, руководитель проектов компании «Трансстрой» на Северо-Западе (генподрядчик по объекту), сообщил журналистам, что за 2014 год на строительство стадиона «Зенит-Арена» ушло 10 млрд рублей. «Сейчас на стойке задействованы 2 тыс. человек. Железобетонные конструкции установлены на 100%, металлоконструкции – на 50%, инженерные сети продолжены на 30%», – пояснил Игорь Панкин. По словам руководителя проектов, сейчас компания освоила 10 млрд рублей из 12,5-миллиардного контракта, заключенного в ноябре прошлого года. Второй контракт на 9,5 млрд рублей генподрядчик начнет осваивать в 2015 году. Напомним, накануне «Трансстрой» закончил процесс монтажа временной декоративной подсветки. Завершение строительства спортивной арены на Крестовском острове запланировано на май 2016 года. Новый футбольный стадион на Крестовском острове станет домашней площадкой ФК «Зенит», а также примет матчи чемпионата мира по футболу в 2018 году и, возможно, игры Евро-2020.

ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU

IX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве

Дата и место проведения:
18.11.2014, Москва, пл. Европы, 2
Radisson Slavyanskaya



Выставка «Ярмарка недвижимости»

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



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



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

08.12.2014

- Точки роста: Приморский район
- Проектирование промышленных и общегородских объектов
- Технологии и материалы: Нерудные материалы

15.12.2014

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Гидроизоляция

22.12.2014

- Новогодний спецвыпуск
- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»

19.01.2015

- Точки роста: Московский район
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси

ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ: (812) 605-00-50



НОВОСТИ

➔ **Депутаты городской Думы Пскова согласовали решение** о продаже здания на ул. Воеводы Шуйского. Данный объект недвижимости в апреле 2014 года был принят на баланс муниципального предприятия «Городской парк культуры и отдыха им. А.С. Пушкина» и получил статус объекта культурного наследия регионального значения. Изначально администрация парка планировала провести ремонтные работы в здании за счет собственных средств с сохранением архитектурного облика и аутентичности, поскольку эксплуатировать объект было невозможно. Однако сейчас собственники здания пришли к выводу, что денег на проведение реставрации у них нет, в связи с чем и было принято решение продать объект. Денежные средства от реализации нежилого здания предприятие планирует направить на обновление парка аттракционов.

➔ **В Коми на прошедшей неделе прошло совещание**, посвященное исполнению майских указов Президента РФ Владимира Путина. На нем присутствовал полномочный представитель Президента РФ по СЗФО Владимир Булавин. Он отметил, что в регионе недостаточно высокие темпы реализации Указа № 600 по улучшению жилищных условий граждан, в том числе и по переселению из аварийных домов. Полпред добавил, что в Коми положение осложняется тем, что в регионе изначально оказались значительные объемы аварийного жилья. Руководство республики пообещало решить проблему с реализацией жилищного указа президента.

➔ **Резидентом псковской особой экономической зоны «Моглино»** стала немецкая компания Storch-Ciret Holding. Иностранцы на территории ОЭЗ намерены запустить выпуск штукатурно-малярного инструмента. Предполагается, что проект будет реализован в три этапа до 2020 года. Общий объем инвестиций составляет 500 млн рублей. На предприятии будут работать 80 человек. Мощность производственной линии составит 32,7 млн единиц продукции в год. Часть продукции будет реализовываться в странах Европейского союза. Отметим, что Storch-Ciret Holding занимает третье место в мире по объему выпускаемого штукатурно-малярного инструмента. На предприятии холдинга занято около 1,5 тыс. сотрудников, годовой оборот компании достигает 200 млн EUR.

Triumph Palace продали с третьей попытки

Роман Русаков / Российский аукционный дом реализовал на аукционе гостиницу класса люкс Triumph Palace за 135 млн рублей. Актив до этого пытались продать трижды. Но как считают участники рынка, цена, по которой ушел объект, соответствует рыночной. ➔

Как сообщили в АД, лот бы выставлен на аукцион в рамках процедуры банкротства ООО «Триумф Палас Отель+». Площадь гостиницы составляет 5,1 тыс. кв. м, площадь земельного участка – 1,8 тыс. кв. м. Земельный участок находится в аренде до 2052 года. Покупатель отеля – физическое лицо.

Отель «Триумф Палас» находился в залоге у Сбербанка с 2012 года. До этого его пытались продать дважды, но каждый раз торги признавались несостоявшимися. В итоге цена лота была снижена на 16 млн рублей.

Здание расположено в ольшевицком пер., Triumph Palace Kaliningrad – 8-этажная гостиница категории люкс, она находится в общественно-деловом районе Калининграда, в квартале, ограниченном ул. огдана Хмельницкого, Ольштынской ул., Ленинским пр. и жилой зоной, в 500 м от жного автобусного вокзала. Номерной фонд гостиницы – 64 номера. На объекте предусмотрены помещения под ресторан, бар и прачечную.

В сообщении аукционного дома указано, что покупателю необходимо будет решить вопрос по энергообеспечению здания гостиницы. Еще одной проблемой нового собственника станет то, что должник утратил оригиналы правоустанавливающих, технических, проектных документов на гостиницу, поэтому победитель торгов должен будет восстановить их за счет собственных средств.

Начальная цена лота была установлена на уровне 141, млн рублей, каждые 10 дней она снижалась на 2 млн рублей (торги по схеме голландского аукциона были объявлены в октябре).

Голландский аукцион был во многом вынужденной мерой. Как рассказали в АД, такую форму проведения торгов потребовал Сбербанк осси, в залоге у которого находится объект. Прежний собственник отеля, ООО «Триумф Палас Отель+», был признан банкротом решением Арбитражного суда Калининградской области от 14.09.2009. Своему кредитору оператор отеля остался должен около 400 млн рублей, недвижимое имущество отошло в залог банка.

Выгодная сделка

Участники рынка полагают, что цена покупки была выгодной. Александра Смирнова, директор департамента инвестиционного брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге, отмечает: «Стоимость продажи лота проходит по нижней границе ценового диапазона».

Евгений Каур, управляющий директор London Consulting Management Company, добавляет: «Как только проект был заявлен на аукцион, мы сразу сказали, что он найдет своего инвестора и долго не задержится на рынке. Причин этому несколько. В первую очередь, качественных объектов размещения в Калининграде не так уж много, во-вторых, удачное месторасположение, третья причина – это, безусловно, выгодная цена, по которой этот объект был приобретен».

«По нашим оценкам, стоимость данного типа гостиницы при условии нового строительства может составлять около 250-270 млн рублей. Здесь же идет речь об уже существующем объекте с накопленной амортизацией, возможно, с долгом, так что логично, что его стоимость должна быть ниже. Таким образом, мы считаем, что цена реализации данной гостиницы выглядит адекватной», – комментирует Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финам».

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, отмечает, что отель куплен по ставке капитализации 10-12% в зависимости от точной операционной структуры бизнеса.

Важный центр

Аналитики отмечают, что, несмотря на небольшие размеры и удаленность от основной территории Ф, Калининград остается достаточно важным курортным центром Ф, важность которого только выросла с момента введения санкций со стороны ЕС и падения стоимости национальной валюты.

«Номерной фонд города мы оцениваем в 2 тыс. номеров, а перспективы роста рынка в текущей макроэкономической ситуации выглядят сравнительно высокими», – уверен господин Сороко.

«На фоне роста курса евро возможно увеличение потока туристов из Германии, для них весьма популярный для посещения Кёнигсберг (довоенное название города – прим. ред.) станет еще доступнее. Кроме того, отель получит хорошую прибыль в период проведения чемпионата мира 2018 года, если стадион все-таки решат построить, да и поток российских туристов на фоне происходящего в мире может значительно увеличиться», – согласен с коллегой из «Финам» господин Громков.

Александра Смирнова солидарна с коллегами: «В настоящий момент в Калининграде функционируют более 20 отелей, общий номерной фонд составляет около 1,6 тыс. единиц. Стоимость размещения может варьироваться от 500 до 5000 рублей. С учетом перспективы проведения чемпионата мира Калининград обладает большим потенциалом роста гостиничной инфраструктуры».

МНЕНИЕ



Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real:

➔ Гостиничный рынок Калининграда невелик – всего пара тысяч номеров, из которых всего 350 под управлением международных операторов. Среднегодовая загрузка отелей – около 50%, средняя стоимость номера по городу – около 3 тыс. рублей, но в отеле Triumph Palace средняя цена чуть выше.

опрос

Окончание.
Начало на стр. 12-13



Елена Валуева, директор по маркетингу компании MirLand Development Corporation:

– При благоприятной конъюнктуре рынка и при сохранении стабильного макроэкономического фона город вполне способен поглощать такие объемы жилья. В случае если ситуация будет ухудшаться, если мы увидим существенный рост ипотечных ставок, с реализацией жилья будет сложнее. Востребованными останутся только самые ликвидные объекты –

в хороших местах, у надежных застройщиков. В целом жилье в Санкт-Петербурге всегда будет востребовано, так как спрос формируется в достаточной степени всеми российскими регионами.



Андрей Бойков, партнер Rusland SP:

– Объемы ввода жилья напрямую зависят от уровня текущего спроса. Последние несколько лет спрос на жилье постоянно рос, в том числе за счет миграционных потоков, и застройщики пользовались этим, анонсируя новые масштабные проекты. По моему мнению, в 2015 году объем ввода жилья сохранится

примерно тот же, возможно, с некоторыми коррективами в меньшую сторону вследствие текущей неблагоприятной экономической ситуации. Глобально застройщики свои планы на будущий год не корректируют. Также нужно учитывать, что основная застройка сейчас перераспределяется на территорию Ленобласти вблизи кольцевой автодороги.



Алексей Кольчик, директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы:

– По моему мнению, средняя цифра потребности в новом жилье по городу составляет около 2,5 млн кв. м. На текущий

момент, насколько мне известно, на рынке сбыта (включая первичные и вторичные продажи) находится еще около 4,5 млн кв. м. Поэтому, скорее всего, можно вести речь об определенном переизбытке площадей и общей «затоваренности» рынка, о чем свидетельствуют и агрессивные маркетинговые кампании застройщиков.

Прирост следующего года, по моему мнению, должен составить не больше цифры 2,1-2,2 млн кв. м – этого объема будет достаточно для сохранения строительным рынком стабильности. Однако необходимо учитывать проблему локаций по новым объектам. Так, на мой взгляд, явно перегружено новостройками пространство вблизи КАД, в то время как совсем мало предложений в центре города и в «модных» Приморском и Московском районах.

Жилье на Вологодчине накроет плитой

Лидия Горборукова / В Вологодской области будет построен завод по производству плит OSB общим объемом производства до 500 тыс. куб. м в год. Объем инвестиций составит около 1 млрд рублей, имя инвестора пока сохраняется в тайне. Эксперты говорят, что в настоящее время рынок Северо-Запада готов потреблять такие объемы продукции, а популярность данного материала при строительстве малоэтажного жилья год от года растет. ➔

Как говорится в сообщении вологодских властей, решение о строительстве завода было принято на заседании в правительстве региона. В обсуждении нового инвестиционного проекта приняли участие руководители Корпорации развития, администрации района, представители компании-инвестора и департамент лесного комплекса.

Несколько участков на выбор

В настоящее время имя инвестора не разглашается. Говорится только, что он готов вложить в создание производства около 1 млрд рублей. Уже точно определено, что объект расположится в Никольском районе. Для строительства нового завода были подобраны несколько земельных участков площадью от 10 до 15 га. В течение ближайшего времени инвестору необходимо определиться с выбором. Производственные мощности предприятия составят 500 тыс. куб. м в год. Строительство нового завода рассчитано на два года. Реализацию этого проекта собираются начать уже в середине 2015 года.

В качестве сырья будут использоваться сосна (10%), ель (20%) и осина (70%). Кроме того, на этом предприятии появятся около 100 новых рабочих мест.

Александр Перфильев, генеральный директор Корпорации развития, прокомментировал, что реализация данного проекта важна для экономики Никольского района. «Проект позволит вплотную подойти к решению проблемы по переработке древесины лиственных пород, которые в настоящее время не востребованы на рынке, а также создать большое количество рабочих мест», – добавил он.

До недавнего времени большой объем древесных плит OSB импортировался из Европы, где емкость этого рынка составляет около 4 млн куб. м в год. Емкость российского рынка плит OSB, по разным оценкам экспертов, составляет сегодня всего 600-900 тыс. куб. м в год.

Карелия уже запустила

В настоящее время на Северо-Западе уже работает один завод по производству плит OSB. В мае 2013 года в Республике Карелия было открыто крупное предприятие ДОК «Калевала». Инициатором и инвестором проекта выступила петербургская строительная компания ЗАО «Компакт» во главе с генеральным директором Клименти Касрадзе. «Суммарные инвестиции в проект составили более 8 млрд рублей, или 200 млн EUR. Годовая проектная мощность линии составила 250-300 тыс. куб. м плит OSB. В год перерабатывается около 600 тыс. куб. м хвойной балансовой древесины», – уточняется на сайте компании.

Эксперты строительного рынка уверены, что продукция нового завода по производству плит OSB в Вологодской области будет потребляться незамедлительно.

Сергей Свешков, эксперт по промышленному строительству, отметил, что OSB-плиты пользуются спросом, потому что этот рынок производства в целом в России



Плиты OSB идеально подходят для строительства малоэтажного жилья

пока не слишком развит. Он уверен, что продукция нового завода в Вологодской области будет востребована. «Все, что производит ДОК «Калевала», успешно продается не только на местном рынке, но и по всей европейской части России. Плиты OSB идеально подходят для строительства малоэтажного жилья, производственных зданий. Таунхаусы строятся на основе каркасов, которые обшиваются такой плитой», – прокомментировал эксперт.

Причину того, что в России очень долго не открывались подобные производства, он связывает с тем, что это дорогие проекты с большими рисками. Для такого завода нужно закупать оборудование за рубежом – в России его не производят. «Но мало построить само здание и привезти оборудование, надо еще это правильно конфигурировать и запустить производственную цепочку так, чтобы она работала качественно. В Советском Союзе был опыт, когда подобные предприятия строились, но годами на них ничего не производилось, потому что не было качественной пусконаладки», – добавил Сергей Свешков.

В свою очередь Виктор Адамов, генеральный директор СТД «Петрович», также уверен, что у завода, расположенного в Вологодской области, покупателей будет много. «Плиты OSB очень популярны у наших клиентов, а рынок России не насыщен этим продуктом, пока очень много импортной продукции. Вологодчина богата хвойными лесами, что делает выпускаемую плиту OSB хорошей по качеству», – пояснил он.

По его словам, СТД «Петрович» продает плиты как российского, так и зарубежного производства. «Мы работаем с такими компаниями как «Калевала», «Кроношпан», румынским производителем «ЭГТЕР» и другими. Уверен, что доля импорта постепенно будет снижаться, и рынок будет ориентироваться на внутренний производителя».

Виктор Адамов добавил, что в настоящее время стоимость плиты OSB начинается от 12 тыс. рублей за 1 куб. м. Цена материала в основном зависит от толщины и уровня эмиссии опилок, а также его способности поглощать влагу.

справка

➔ Oriented Strand Board (OSB), или плита с ориентированной плоской стружкой (ОСП) – это конструкционный плитный материал, специально разработанный для каркасного строительства и ремонтных работ. ОСП – это материал, являющийся основным узлом в обивке стен, крыши, пола и перекрытий здания. ОСП представляет собой композитный лист, состоящий из трех слоев тонкой деревянной стружки. Внешние слои стружки имеют продольную ориентацию по длине готовой плиты. В среднем внутреннем слое щепки расположена перпендикулярно наружным слоям. Для соединения применяется водостойкая смола с добавлением воска и синтетической борной кислоты. Технологический процесс изготовления производится методом горячего прессования под высоким давлением. Готовое изделие не является деревом, однако сохраняет структуру и цвет цельной древесины.

НОВОСТИ

➔ Губернатор Мурманской области Марина Ковтун назначила министром строительства и территориального развития Мурманской области Леонида Кана. Он родился в 1967 году в городе Бишкек Киргизской ССР. В 1986 году окончил Фрунзенский строительный техникум Минвуза Киргизской ССР по специальности «промышленное и гражданское строительство». В 1990 году – Камышинское высшее военное строительное командное училище по специальности «командная, строительство зданий и сооружений». Занимал посты главного инженера ООО «Спецстрой норд», начальника отдела Управления капитального ремонта ГКУЗ г. Москвы и др. В 2012-2013 годах Леонид Кан был начальником ГОКУ «Управление капитального строительства Мурманской области». С января 2014 года – начальник отдела обустройства сухопутных объектов управления капитального строительства ООО «Газпром добыча шельф Южно-Сахалинск».

➔ Фонд содействия реформирования ЖКХ проверил качество постройки домов, возведенных для переселения очередников Вологодской области из аварийного жилья. После осмотра двух многоквартирных домов в городе Сокол подтвердились жалобы жителей на качество жилья. Проверяющие выяснили, что в них отсутствует вентиляция чердачного помещения, кровля и ее основание выполнены с нарушением СНиП, на фасадах, в жилых и подвальных помещениях встречается деформация отделочного слоя. Кроме того, оказалось, что при строительстве этих домов применялись железобетонные плиты, бывшие в употреблении и имеющие дефекты. Муниципальный контракт на строительство двух домов был заключен администрацией района с подрядной организацией ООО «Союзстрой» в 2011 году. Сейчас компания проходит процедуру банкротства. Ремонт домов оценивается в сумму около 22 млн рублей.

➔ Петербургская компания «ВАД» стала единственным участником конкурса на право реконструкции Северного обхода Калининграда. Начальная стоимость контракта, по данным сайта госзакупок, составляла 6 млрд 896 млн рублей, цена претендента – 6 млрд 827 млн рублей. Заказчик – ГКУ Калининградской области «Управление дорожного хозяйства Калининградской области».

Дорога отнесена к категории 1б, ее протяженность – 5,1 км, расчетная скорость движения – 120 км/ч. Реконструкция должна быть завершена не позднее 20 декабря 2020 года. Кольцо свяжет Калининград, приморские курорты Светлогорск, Пионерский, Зеленоградск, международный аэропорт Храброво и города Балтийск и Светлый.

➔ На содержание дорог Мурманской области в 2015-2017 годах потратят 446,9 млн рублей. Это стартовая цена аукциона, извещение о котором опубликовано на сайте госзакупок. Заявки принимаются до 11 декабря, аукцион состоится 15 декабря 2014 года. Контракт заключается на срок с 1 января 2015 до 31 декабря 2017 года.

Дмитрий Локтаев: «У нас нет эффективного механизма устранения ошибок в программе капремонта»

Генеральный директор НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Дмитрий Локтаев рассказал «Строительному Еженедельнику» об объемах капремонта на 2015 год, а также о том, почему техпаспорта зданий – пока ненадежный источник данных о реальном состоянии домов. ➤

Каковы параметры краткосрочной программы на 2015 год?

– В рамках краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге на 2014 год предусмотрено провести работы на 1368 домах. В 2015 году планируется отремонтировать уже 2256 домов по 1962 видам работ. Отмечу, что у нас есть постановление правительства, которым утверждена 25-летняя региональная программа капремонта многоквартирных домов в городе. В рамках этой долгосрочной программы выделены трехлетние периоды. Это 2015, 2016, 2017 годы. Всего за это время планируется отремонтировать более 9 тыс. домов. Но подготовка ремонтных работ начинается задолго до их исполнения. Чтобы провести ремонт в текущем году, нужно провести конкурс на начальную цену. Для этого нужно иметь смету, а для сметы – иметь проект. Чтобы сделать проект, нужно съездить на объект и составить дефектную ведомость. Кроме того, согласно Жилищному кодексу РФ мы обязаны предоставить собственникам жилья предложения о видах ремонта, который будет у них проводиться. И они могут согласиться или не согласиться с проектом. Также мы не можем отодвигать ремонт домов на более поздний срок.

Кстати об этом. Согласно Жилищному кодексу многое зависит от решения собрания собственников жилья. Однако на деле собрать этот кворум очень трудно. Не считаете ли эту норму излишней?

– Мне кажется, что институт общего собрания и эта норма кодекса должны остаться. Просто эти процедуры нужно сделать более прозрачными и доступными, чтобы такие собрания собственников было проще организовывать. В качестве примера могу привести недавнее заседание под председательством советника президента РФ Игоря Левитина по контролю за исполнением поручений Госсовета. На заседании присутствовали представители Минсвязи РФ и доложили о внедрении ими новой информационной системы ЖКХ. Один из их сервисов – это онлайн-голосование собственников жилья. Эта система позволит жильцам принимать легитимные решения по управлению их имуществом.

А по какому принципу формировались перечни адресов капремонта на 2015 год?

– Список формируется по предложению районных администраций со ссылкой на 25-летнюю программу. Вся очередность проведения ремонтов уже прописана в программе. Вероятно, районы руководствовались степенью износа зданий. Я не исключаю и элемент субъективного подхода. Мы сейчас смотрим реальное состояние каждого объекта, который идет в программу. Тратим на это большое количество сил. И не просто смотрим, но составляем дефектные ведомости, потом по ним делаем смету по конкретным адресам.

Вы не раз призывали районы смотреть не на техпаспорта домов, а на их реальное состояние. Получается, та работа, которая проводилась с 2006 года, оказалась попросту неэффективной, и обследование кое-где нужно проводить повторно?

– Может, и так. Мы знаем, что в паспортах есть ошибки, и если сметы делать на основе техпаспортов – получается нереальная картина. Мы, в свою очередь, пытаемся ошибок избежать и доверяем только своим обследованиям. Техпаспорта сегодня – это недостоверный источник. В паспорте может быть написано, что кровля на объекте мягкая,

2-2,5 млрд рублей планируется собрать с собственников жилья на капитальный ремонт в 2015 году

а на деле оказывается жесткая металлическая. А более 100 объектов, вопреки данным техпаспортов, вообще не нуждаются в капремонте. И наша задача сегодня – приводить этот недостоверный источник в соответствие с реальным положением дел. В ходе обследования мы стараемся актуализировать состояние дел, заносить корректные данные. А это можно сделать только с помощью фактических выходов на объекты.

Может ли случиться, что работу с техпаспортами передадут фонду?

– Всякое может случиться, но если передадут, мы готовы над этим работать. Хотя это и не наша первоначальная функция.

В конце сентября состоялось подписание первых договоров на проектирование капремонта. Какой объем проектирования был заказан?

– Всего было объявлено 28 конкурсных процедур, состоящих из 238 лотов на общую сумму 260,4 млн рублей по следующим видам проектирования: ремонт (замена) лифтового оборудования, ремонт систем теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, а также ремонт строительных конструкций, фундаментов и подвальных помещений. На данный момент уже заключено договоров более чем на 160 млн рублей, на стадии заключения договоров на 75 млн рублей. Эти торги мы впервые проводили на электронной площадке. Сейчас заключенные договоры на проектирование мы рассчитываем завершить в сроки, предусмотренные

контрактами. По ряду не зависящих от нас причин эти торги провели не в июле, как хотели, а в сентябре.

Депутаты критикуют программу за то, что там мало видов работ по капремонту фундаментов, несущих конструкций, зато много по замене труб, газового оборудования и т. д.

– Я полностью согласен с этими претензиями. Более того, я являюсь самым активным критиком принятой программы капремонта. Ведь именно нам ее исполнять и, уже сегодня мы видим в ней слабые места, видим, что она не отражает идеи, заложенные в Жилищный кодекс. Отсюда поручение губернатора, которое вышло еще во время разработки программы, о том, чтобы в обязательном порядке создать эффективный механизм ее доработки и корректировки. В том числе была создана рабочая группа при правительстве, которая должна выработать методологию устранения этих справедливых замечаний. Действительно, в программе почти нет фундаментов, но главная проблема даже не в этом. В программе есть пробелы. По некоторым домам просто не планируется проводить ремонт. А он там реально нужен.

Федеральный закон говорит о том, что за 25 лет все элементы каждого

должны быть отремонтированы. А мы открываем нашу программу и видим пустые места на месте капремонтов. Это главный недостаток программы, на месте этих пустых граф должны появиться конкретные даты ремонтов. Сейчас мы обсуждаем эту проблематику с Минстроем РФ, депутатами. Они предлагают поправки в Жилищный кодекс, чтобы понять, что делать в случае обнаружения ошибок. У нас почти 22 тыс. домов в городе, и эти ошибки неизбежны. А процедуры их устранения нет. Но мы ждем, что в скором времени руководство по преодолению этой проблемы у нас появится.

Почему город опоздал с выбором банка для аккумулирования взносов граждан на капитальный ремонт?

– Закон о проведении конкурса по выбору банка по ряду объективных и субъективных причин вступил в силу только 8 октября. У всех документов есть сроки рассмотрения. Мы старались внести изменения, чтобы срок конкурса по выбору банка был сокращен с 30 дней до 10-15 дней, как в других регионах. Но эта поправка не прошла.

Будет ли введена дифференцированная плата за капремонт в следующем году?

– Дифференцированная плата будет введена с 2015 года. На это будет специальное постановление правительства с фиксацией этой нормы. Вилка размера взносов также остается на усмотрение правительства. Жилкомитет уже провел конкурс и заключил контракт на разработку этих тарифов. Итоги будут положены правительству города. И далее последует решение. Но тарифы увеличатся не сильно, не более 3 рублей за 1 кв. м в зависимости от типа дома.

Собственники смогут аккумулировать средства как на специальном счете, так и на счете фонда. Сколько домов будет собирать деньги на вашем счете? В чем преимущества и недостатки хранения средств на счете фонда?

– Во-первых, спецсчетов из 22 тыс. петербургских домов – менее процента. Если средствами распоряжается фонд, он же выполняет функцию заказчика и контролера капремонта домов. В случае специального счета эти функции на себя берет ТСЖ. Преимущества такого спецсчета в том, что можно индивидуально подойти к необходимости ремонта собственного дома. ТСЖ сами выступают заказчиками, у них больше рычагов управления.

Вообще идея федеральных законодотворцев при разработке закона была как раз в том, чтобы было больше именно специальных счетов. Чтобы люди сами собирали, накапливали, расходовали их как нужно. А фонд создавался как организация для тех, кто по каким-то причинам не смог скооперироваться. Главный замысел был в том, чтобы включить в эту работу жителей, чтобы они учились заботиться о своем имуществе самостоятельно. При этом преимущества «общего котла» в том, что есть внутренняя защита от инфляции. Потому что согласно закону фонд собирает деньги граждан и на следующий год обязан их потратить. Это сделано для планирования, чтобы мы понимали, сколько мы собрали в течение года. То есть деньги под управлением фонда не съедает инфляция. Средства на спецсчетах могут копиться 10-20 лет, и тратить их на иные нужды нельзя. 20 лет и один год с точки зрения инфляции – это две большие разницы. Отмечу, что средства из фонда можно всегда забрать.

Какую сумму планируете собрать с собственников за 2015 год?

– Возможно, это будет около 2-2,5 млрд рублей. Но это предварительные данные.



Алексей Ковалев: «Программа нуждается в законодательном регулировании»

Депутат Законодательного собрания Алексей Ковалев рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому об изъянах региональной программы капремонта многоквартирных домов и о том, какие законодательные лакуны позволят устранить зимние поправки в региональный закон о капремонте. ➔

— В прошлом месяце жители города начали платить за капитальный ремонт своего жилья, а с 2015 года стартует трехлетняя программа капремонта. Какие вопросы так и не удалось решить к моменту старта программы?

— До сих пор не решены те вопросы, о которых я говорил еще с 2013 года. Во-первых, вся программа у нас сверстана до 2035 года, и сверстана она, что называется, «под завязку». Это значит, что какие-либо изменения в программу внести очень трудно. Внутри программы нет никакого пространства для маневра — если мы добавляем какой-то объект, то мы вынуждены исключить другой, ведь мы опираемся на бюджетное финансирование. Более того, чтобы исключить какой-либо вид работ из программы или перенести его на более поздний срок, мы должны получить на это разрешение общего собрания собственников жилого дома. А такое согласие получить просто нереально. Поэтому я совершенно убежден, что программу в таком объеме до 2035 года верстать нельзя. Да еще и основываясь на недостоверных данных техпаспортов Жилищного комитета. По сути, это документы, которые были сделаны полукриминальным путем. Было «отмыто» более 460 млн рублей бюджетных средств, выделенных на паспортизацию жилого фонда. Что сделал Жилищный комитет? Он просто переписал данные техпаспортов советского периода, и все. Эти данные не имеют никакого отношения к реальному состоянию жилого фонда города. Поэтому в программе в данный момент огромное количество ошибок. Тот же Фонд капремонта выходит на «программные» объекты и обнаруживает, что работы там просто не нужны.

— А как насчет обратной ситуации, когда в программе не оказывается реально необходимых видов работ?

— Не секрет, что в программе сейчас огромное количество пробелов. Более того, более 2 тыс. домов вообще не были включены в программу. Дело в том, что эти дома не соответствуют кадастру и не входят в базу Жилищного комитета. Именно так в программу не попал дом на 1-й линии В.О., 26. Это здание факультета журналистики СПбГУ. Одну часть здания занимает журфак, а другую — 20-квартирный жилой дом. Но в базе его нет ни по ул. Репина, ни по 1-й линии, и здание считается нежилым. Но согласно закону он также обязан быть отремонтирован.

— Согласно закону о капремонте программа должна актуализироваться как минимум раз в год. Есть ли механизм внесения поправок?

— Каким образом мы будем актуализировать программу — это один большой вопрос. По закону, ЗакС может утвердить порядок подготовки программы капитального ремонта. То есть детально прописать: при подготовке программы за полгода до внесения проекта на рассмотрение правительства Жилищный комитет делает одну работу, кадастровые службы — другую, жилищная инспекция — третью. После этого данные собирают, обобщают



Фото: Владимир Яковлев

и отправляют жителям для согласования. Но сейчас Жилищный комитет говорит депутатам корпусу, что у нас нет вообще никаких полномочий по определению порядка внесения изменений в программу. То есть в законе, по их словам, невозможно прописать, что при внесении изменений и дополнений в программу делается то же самое, что при утверждении программы. То есть, по идее Жилкомитета, Законодательное собрание утвердило программу и затем, в течение 20 лет, в нее будут вноситься изменения без какого бы ни было участия законодательной власти. На мой взгляд, они просто хотят выйти из-под контроля. Наша позиция проста:

В программе сейчас огромное количество пробелов. Кроме того, более 2 тыс. домов вообще не были в нее включены

внесение изменений в программу должно проходить в том же порядке, что и подготовка всей программы. Нужно четко установить, в каком порядке собирается информация для актуализации программы и как эта информация дальше используется при подготовке изменений. Нужно регламентировать проведение обследования и осмотров жилого фонда. Нужно закрепить, кто занимается анализом решений жилищной инспекции. И наконец, нужно определить, кто в каком порядке занимается анализом жалоб граждан. По идее, все эти функции остаются за Жилищным комитетом, но по факту до сих пор непонятно, каким образом жалобы гражданина, направленные в Жилищный комитет или районную администрацию, могут повлиять на формирование программы. Этого механизма на данный момент нет. Более того, даже если жители готовы собрать больше денег и попросить перенести работы на более ранний срок, то непонятно, к кому они должны обращаться и в каком порядке решать этот вопрос. По Жилкодексу они

это право имеют, но способ реализации их прав не определен.

— Какие пробелы в законе о капремонте помогут решить вносимые поправки?

— Сейчас мы готовим новую версию закона «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Петербурге». В законе пропишут норму, в соответствии с которой за счет фонда можно будет проводить работы, сопутствующие капремонту. То есть если в ходе работ строители повредили окно или пробили пол в квартире собственника, то эти повреждения можно будет устранять за

счет средств Фонда капитального ремонта. Как вы знаете, руководитель Жилищного комитета фактически заявил об исключении ответственности при причинении вреда имуществу собственников помещений многоквартирного дома при проведении его капитального ремонта.

— В 2015 году вводится дифференцированная система расчета взносов на капремонт. Какую «вилку» сборов вы считаете адекватной?

— В ходе обследований было установлено, что некоторые категории домов по объему затрат на капремонт могут отличаться в три раза и более. Нужно ли сделать вывод, что в одних домах граждане должны платить в три раза больше, чем в других? На мой взгляд, это неправильно. Мы на заседании рабочей группы призвали Жилищный комитет подготовить не столь резкие различия в плате. Если «вилка» будет 2 и 3 рубля, это один разговор. Но если одни будут платить 2 рубля, а другие 6 или 8 рублей, это повлечет за собой социальный взрыв.

➔ Проведение XII Съезда строителей Санкт-Петербурга перенесено на 12 декабря 2014 года. Изначально проведение этого мероприятия было намечено на 4 декабря, но, как пояснили организаторы съезда, изменение даты городского строительного форума связано с тем, что 4 декабря в Москве состоится выступление президента РФ Владимира Путина с ежегодным обращением к Федеральному Собранию. Из-за того что приглашенные на съезд губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко, члены правительства Санкт-Петербурга, депутаты ЗакСа Петербурга и депутаты Госдумы, а также руководители профильных федеральных министерств и ведомств будут в это время в Москве, было принято решение о переносе даты съезда. Место проведения остается прежним — в выставочном комплексе «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1. Организатором съезда выступает Союз строительных объединений и организаций Петербурга. В его работе примет участие президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев.

➔ Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» приступила к проектированию пятой очереди жилого комплекса «Новый Оккервиль», которая будет включать в себя 1545 квартир общей площадью 68 тыс. кв. м. Планируется, что продажи откроются в конце 2015 года. Проект пятой очереди предусматривает строительство пяти отдельно стоящих корпусов высотой 8-25 этажей с пристроенным детским садом. Дома будут построены по кирпично-монолитной технологии. Квартирография включает в себя одно-, двух- и трехкомнатные квартиры. Заключительная, шестая очередь расположится в самом центре микрорайона в окружении уже построенных к тому моменту домов, детского сада и школы. В доме разместятся около 1000 квартир. Согласно стратегии развития квартала, шестая очередь завершит архитектурный ансамбль «Нового Оккервиля».

➔ Верховный суд подтвердил решение Городского суда Санкт-Петербурга и отказал активистам в удовлетворении их требований об отмене корректировки Генплана, которые касались территории города-спутника Южный. Ответчиками в процессе выступили Законодательное собрание Санкт-Петербурга и Администрация Санкт-Петербурга. По мнению истцов, на территории, где будет построен город-спутник, расположено болото, влияющее на истоки рек Кузьминка и Поповка. Однако установить четкие границы и болота и доказать его взаимосвязь с регулированием стока рек в ходе процессов так и не удалось. Верховная судебная инстанция дважды переносила заседания, но результаты экспертиз так и не были представлены. Таким образом, Верховный суд 24 ноября подтвердил решение, вынесенное ранее Санкт-Петербургским городским судом, и теперь для согласования проекта города-спутника препятствий нет. Как заявил генеральный директор компании «СТАРТ Девелопмент» Андрей Назаров, застройщик доволен решением ВС. Проект города-спутника Южный стоимостью около 180 млрд рублей предполагает строительство около 4 млн кв. м жилья для более чем 130 тыс. жителей.

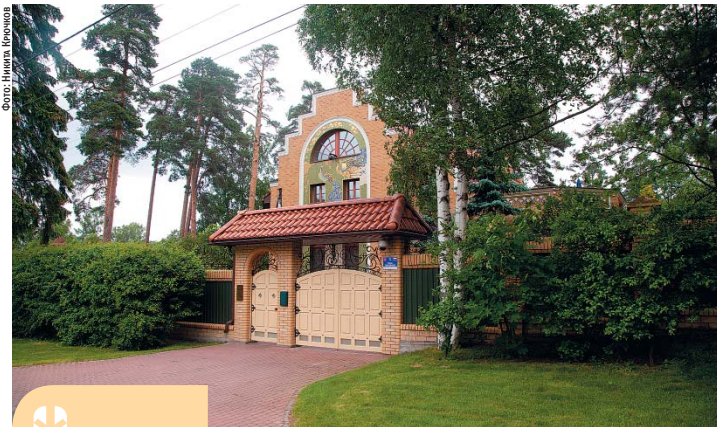
Западное светило для коттеджа

Роман Русаков / В Петербурге девелоперы, строящие элитное жилье, все чаще приглашают именитых архитекторов для проектирования своих объектов. В загородной недвижимости этот тренд пока не приобрел ярко выраженного характера, но, говорят эксперты, архитектура и в этом сегменте начинает играть все более важную роль. ➔

Эксперты утверждают, что большинство проектов коттеджных поселков в Петербурге и Ленобласти не отличаются качественно проработанной средой: если в комплексе есть детская площадка, магазин и асфальтированная дорожка с освещением, то он уже считается насыщенным инфраструктурой, и это выносится в число конкурентных преимуществ. «Наличие общественных рекреационных зон (обустроенные зоны для пикника, велодорожки, спортивные площадки и пр.) считается уже большой роскошью, тогда как именно этот параметр может обеспечить проекту ликвидность и довольную аудиторию», — полагает Илья Тюкин, директор ГК «Арт-Фасад».

Николай Кузнецов, руководитель отдела загородной недвижимости АН «Бекар», добавляет, что вслед за девелоперами, работающими в городе, компании, строящие загородное жилье, также озаботились привлечением западных архитекторов. «Отечественные застройщики привлекают иностранных, преимущественно финские, архитектурные бюро. К примеру, коттеджный поселок «Горки СПб» («ПетроСтиль») был построен по проекту финского бюро Arkval OY. В ЖК «Медовое» («ПетроСтиль») итальянский архитектор Гаэтано Пеше спроектировал клубный дом Waves с крытым бассейном, сауной, тренажерным залом, массажным кабинетом, комнатой отдыха и игровой зоной для детей. Кроме того, собственники коттеджей могут заказать разработку интерьерных решений у дизайнера Паола Навоне».

Бывают и вовсе необычные примеры работы архитекторов с ландшафтом загородного поселка. Господин Тюкин вспоминает московский проект «Барвиха-хиллс», созданный с привлечением нидерландского архитектора Эрика ван Эгераага. «Все дороги и парковочные зоны в проекте были вынесены под землю, а дома встроены в естественный ландшафт. Надо



Одна из ключевых архитектурных задач на загородном рынке — это грамотное сочетание уникальности каждого домовладения и гармоничного облика всего коттеджного поселка, что придает ему целостность и право называться единым проектом в принципе

сказать, что идея действительно очень интересна, но для наших климатических условий малоприменима», — рассказывает господин Тюкин.

Впрочем, большинство элитных коттеджных поселков представлены в классическом или современном, но спокойном и выдержанном стиле. Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк говорит: «Архитекторы и девелоперы считают, что поселок в спокойном и гармоничном стиле всегда будет востребован. Например, поселок «Ламбери» во Всеволожском районе выдержан в классическом английском стиле. Компания «ПетроСтиль» возводит в стиле скандинавского конструктивизма элитный поселок «Медовое», проектирование которого осуществлялось одним из ведущих архитектурных бюро Финляндии,

а также к проекту был привлечен всемирно известный архитектор Гаэтано Пеше. В бизнес- и комфорт-классе достаточно часто встречаются оригинальные и интересные архитектурные решения, но уже без привлечения именитых архитекторов. При разработке оригинальных фасадных решений главное не увлечься, чтобы коттеджный поселок был выдержан в едином архитектурном стиле, чтобы не нарушать концепцию и внешний облик всего проекта. Это касается всех сегментов рынка загородного домостроения — от эконом до элитного.

Господин Тюкин считает, что одна из ключевых архитектурных задач для коттеджного поселка, которая сегодня так слабо прорабатывается в Петербурге, — это грамотное сочетание уникальности каждого домовладения, что предоставляет право

МНЕНИЕ



Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент»:



— Как правило, уникальное архитектурное решение загородного дома может не только эстетически выделять проект на фоне более традиционных объектов, но и стать фактором значительной рыночной премии. Таких проектов, реализованных с привлечением известных авторов и отличающихся исключительно оригинальным стилем, в последнее время все больше, но, конечно, реализуются они в основном в премиальном сегменте. В первую очередь это связано с ростом конкуренции.

выбора покупателя, и гармоничного облика всего коттеджного поселка, что придает ему целостность и право называться единым проектом в принципе. «Сегодня же чаще всего мы получаем либо типовые дома, не обладающие никакой оригинальностью, либо просто набор разобщенных домов, созданных каждый по вкусу своего владельца и не представляющих из себя единого проекта. В этом смысле в качестве положительного примера можно привести поселок таунхаусов «Оллила», расположенный в Курортном районе Петербурга. В рамках работы над усовершенствованием архитектурного облика проекта мы разработали комплексное решение, включающее ряд элементов художественной росписи в едином стиле Южной Италии, которые могут по-разному комбинироваться на каждом таунхаусе».

Выиграть на эргономике проекта

Роман Русаков / Стараясь привлечь большее внимание к своему объекту, застройщики привлекают к проекту известных архитекторов, что отражается на стоимости проекта.

Как правило, именитые архитекторы работают над проектами в классе элитного жилья или бизнес-классе. Застройщики работают над архитектурой комплекса, чтобы успешно конкурировать друг с другом, показав и выгодно преподнести это покупателю как преимущество объекта. Для разработок приглашались зарубежные и российские архитекторы. Интерес к оригинальным архитектурным решениям продиктован повышением уровня

притязаний потенциальных покупателей. В эконом- и комфорт-классе типовые решения заводского производства априори быстрее и дешевле. В элитном и клубном секторе стремление увязать оригинальную архитектуру с концепцией и регламентом поселка сопряжено с дополнительными затратами и сложностями, что не может не сказаться на стоимости проекта. Господин Кузнецов говорит, что затраты девелоперов на архитектурное проектирование составляют около 15% от общей стоимости каждого коттеджа. Строительство поселков по типовым проектам или с привлечением местных дизайнеров не влияет на конечную стоимость квадратного метра. Отмечу, что

в элитных проектах архитекторы ушли от проектирования максимального числа спален на объекте. Сейчас около 40% площади коттеджа занимают дополнительные помещения разного назначения: прачечные/бельевые, мастерские, кладовые и т. д. Саша Лукич, управляющий партнер и главный архитектор проектного бюро Partner Architects, считает, что в практике Западной Европы стоимость проектирования составляет 8-10% от бюджета на строительство; примерный бюджет оговаривается заранее. При этом господин Лукич уверен, что дом с качественной авторской архитектурой выходит в себестоимости дешевле, чем типовый дом, в котором много лишнего и ненужного

конкретной семье. «Приведем пример. В странах с долгой традицией рыночной экономики все очень прагматично и много раз проверено на практике. Поэтому все риски учитываются, и все просчитывается изначально. Допустим, заказчик выбирает проектировщика только по критерию низкой цены, но у него не хватает таланта или навыков на оптимизацию функции и размера

помещений. В случае необходимости такой дом тяжело продать на вторичном рынке, он выглядит неинтересно и скучно, но построить его стоило таких же денег за 1 кв. м, как и дом по проекту более известного архитектора. Только опытный коллега сумел бы разместить такой же функционал в меньшей на 15% площади дома, уговорил бы заказчика отказаться от нефункциональ-

ного подвала под всем домом и создал бы еще красивый фасад в том же бюджете. В итоге проектирование стоит на 4-5% бюджета дороже, но дом по себестоимости выходит дешевле на 10% за счет оптимизации площади и проектных решений, плюс к этому 10-15% дополнительной капитализации за счет хорошей концепции и эстетики», — приводит расчеты господин Лукич.

МНЕНИЕ



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



— Самой большой ценностью, которую может принести в проект коттеджного поселка опытный архитектор, является разработка мастер-плана. Если внешний облик дома после постройки можно так или иначе скорректировать, «перепосадить» дома на территории коттеджного поселка невозможно. Мастер-план высокого качества подразумевает не только удачную посадку домов, нужную ширину проезжих частей и правильное расположение зеленой зоны, но и ориентацию домов по сторонам света, где парадные помещения (гостиная, столовая и т. д.) расположены в частях дома, где открывается хороший вид, а окна спален не выходят на окна соседей.

«Макдоналдс» проиграл Смольному

Максим Еланский / Ресторанная сеть «Макдоналдс» не смогла добиться через суд открытия своей новой точки у Володарского моста в Петербурге. Ранее против открытия заведения в данном месте выступил губернатор Георгий Полтавченко.

Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области несколько дней назад отказал ООО «Макдоналдс» в удовлетворении иска к правительству Петербурга. Сеть ресторанов быстрого питания пыталась через суд оспорить отклоненный городом проект уже построенного, но еще не введенного в эксплуатацию заведения у Володарского моста в Невском районе города.

В начале июня этого года на заседании городского правительства был представлен проект планировки территории, ограниченной Дальневосточным проспектом, Октябрьской набережной, улицей Новоселов и Народной улицей. Изначально в него на участке № 26 входил и новый ресторан «Макдоналдс». Однако против открытия точки фастфуда неожиданно выступил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. «Вместо того чтобы расширять общественное пространство, мы допустили застройку этой площади. Давайте посмотрим, есть ли варианты не узаконивать то, что там предусмотрено. Разберитесь с этим. Нужно внимательно подойти к решению вопроса. Поговорить с собственником, предложить ему другие варианты размещения объекта», – отметил градоначальник.

После критики губернатора появилась резолюция Смольного об отклонении проекта межевания данной территории под нужды «Макдоналдс». В сентябре ресторанная сеть направила иск в арбитражный суд, который в настоящее время и оказался проигран.

Как отметили ранее в комитете по градостроительству и архитектуре Петербурга, строительство ресторана без одобренного проекта планировки территории (ППТ) стало возможным из-за практики выдачи городом в начале 2000-х «коротких пакетов», позволяющих откладывать согласование ряда объектов. Аналогичный «короткий пакет» на данную площадку «Макдоналдс» получил в 2006 году. Так как проект в итоге оказался не утвержден, власти города будут требовать сноса здания, однако будут готовы выплатить



Здание ресторана уже построено, но не может принимать посетителей

компенсацию арендатору земельной площадки. Ее сумма не определена.

Представители «Макдоналдс» не смогли оперативно предоставить комментарий по вынесенному решению суда. По мнению старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, компания, скорее всего, будет подавать апелляцию. «Судебные тяжбы по таким делам достаточно длительны. Раз объект уже построен, вряд ли «Макдоналдс» захочет уходить с данной территории. Если ресторанная сеть будет выдворена с площадки, она может потребовать компенсацию выше предложенной чиновниками суммы. Обоснование суммы такой компенсации может проверяться судебной экспертизой от нескольких месяцев до нескольких лет», – подчеркивает эксперт.

Между тем, опрошенные специалисты считают, что срыв ввода в эксплуатацию нового ресторана «Макдоналдс» у Володарского моста, кроме технической,

имеет и политическую подоплеку. Сеть фастфуда попала в опалу из-за кризиса российско-американских отношений. Политики и чиновники ряда федеральных и региональных ведомств уже нашли нарушения в работе заведений. За последние полгода в стране были закрыты несколько десятков ресторанов сети из-за проблем с надзорными органами, еще несколько новых точек сети не смогли открыться.

Отметим, что в настоящее время в 75 регионах страны работают 462 заведения американского фастфуда, 69 из них находятся в Петербурге.

цифра

69

заведений «Макдоналдс» работают в настоящее время в Петербурге

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поступил иск о банкротстве ООО «Инвест-строй-проект», входящего в структуру Л1. Истцом является физическое лицо Ольга Тягова. Причины требования несостоятельности пока не раскрываются. Дата рассмотрения иска пока не назначена. Крупных тяжб с другими истцами в настоящее время у компании-ответчика нет. Отметим, что «Инвест-строй-проект» является застройщиком ЖК «Звездный» в Московском районе Петербурга. Данный комплекс является долгострем, возводится начал еще в 2006 году. На начало осени текущего года были почти достроены два корпуса первой очереди. Ввести в эксплуатацию вторую и третью очередь застройщик планировал в 2015 году.

➔ Главное управление государственного строительного надзора Московской области намерено подать иск в Арбитражный суд о признании компании ЗАО «СУ-155» банкротом. Причина – долги по неоплаченным штрафам на сумму 25 млн рублей. Информацию об отправке банкротного иска сообщили сами представители надзорного ведомства. В «СУ-155» считают, что чтобы избежать штрафов сопоставим со штрафами к другим крупнейшим игрокам рынка в области, а объем долга несопоставим с масштабами бизнеса компании, оборот которой за 2013 год составил 114 млрд рублей. Девелопер также намерен оспаривать начисления в суде. Отметим, что несколько крупных проектов у застройщика и есть в Петербурге, в частности это ЖК «Каменка», «Новая Каменка», «Янино-Парк».

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск КУГИ к ООО «Рекламная сеть «Стоик». Через суд чиновники требовали от ответчика демонтажа 270 рекламных конструкций в исторической части города. Из судебных материалов следует, что договор между «Стоиком» и Смольным был заключен в июне 2008 года сроком на пять лет. После того как срок действия договора закончился, чиновники потребовали демонтажа конструкций, однако работы проведены не были. Ответчик считал договор пролонгированным, так как продолжал вносить за рекламные конструкции арендную плату. Суд счел такие доводы рекламной компании неверными.

➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа направил на новое исследование в первую инстанцию дело, по которому истцом выступает ООО «Евролокс-Строй», ответчиком – ООО «Стройсервис». Согласно материалам дела, весной текущего года «Евролокс-Строй» через суд смог взыскать со «Стройсервиса» 19,3 млн рублей. Данная сумма является задолженностью за неполностью отработанные подрядные работы на строительстве жилого дома в Архангельске. Ответчик не согласился с требованиями взыска и направил жалобу в апелляционный суд. Однако суд второй инстанции также поддержал сторону истца. Окружной арбитраж, рассмотрев кассацию «Стройсервиса», пришел к выводу, что истец не смог доказать размеры неосвоенного объема работ ответчика.

тендеры

➔ Комитет по благоустройству Петербурга объявил о конкурсе по выбору подрядчика работ на 2015 год по содержанию автодорог в 15 районах города, кроме Калининского, Выборгского и Красногвардейского. В задачи исполнителя входит механизированная и ручная уборка дорог, тротуаров и элементов обустройства, искусственных дорожных сооружений. Конкурс разбит на восемь лотов. Общая суммарная стоимость тендеров составляет 5,6 млрд рублей. Заявки принимаются до 11 декабря, выберут подрядчика 15 декабря. В Калининском, Красногвардейском и Выборгском районах конкурс по выбору подрядчика дорог прошел ранее. Стоимость тендера составила 1,3 млрд рублей.

➔ ОАО «Главное управление обустройства войск» подвело итоги закупочной кампании Министерства обороны в Петербурге. Предметами контракта выступили здания военного городка на Большом Сампсониевском пр., Лесном пр. и Загородном пр., а также Боткинской ул. и ул. Академика Лебедева при Военно-медицинской академии, нуждающиеся в реставрации. Часть зданий являются памятниками архитектуры и охраняются государством. Согласно итогам конкурса, подрядчиком выступает ООО «Инженерное бюро «Хоссер». Данная петербургская компания – давний партнер военных, специализируется на реставрации медицинских объектов.

➔ ГУП «Петербургский метрополитен» проводит конкурс по выбору подрядчика на ремонт двух вентиляционных шахт в городе. Об этом сообщается на официальном сайте госзакупок. Первая из них размещается по адресу: пр. Науки, 17. Максимальная стоимость работ по ней составляет 404,4 млн рублей. Срок завершения работ – 30 сентября 2018 года. Вторая шахта расположена на Московском пр., 71. Стоимость контракта определена в сумму 119,5 млн рублей. Работы необходимо будет провести до 31 декабря 2016 года. Заявки на ремонт объектов принимаются до 18 декабря, подведение итогов состоится 20 января 2015 года.

➔ ФГБУ «Федеральный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова» Минздрава РФ информирует о конкурсе, в рамках которого выберет компанию по ремонту системы электроснабжения корпуса медцентра. В обязательства исполнителя входят демонтажные работы, ремонт системы внутреннего электроснабжения, функциональное заземление, пусконаладка, приемосдаточные испытания, общестроительные работы, отделка, благоустройство. Стоимость работа не должна превышать сумму в 42,7 млн рублей. Заявки подаются до 10 декабря, аукцион состоится 15 декабря. От подрядчика потребуются двухгодичная гарантия.

Цемент в минусе

Екатерина Костина / Ухудшение российской общеэкономической ситуации отрицательно сказывается на цементной индустрии Петербурга и Ленинградской области. По экспертным оценкам, в настоящее время падение объемов рынка доходит до 20% от плановых показателей. ↘

По данным ООО «СМ ПРО», снижение производства цемента в октябре 2013 года к уровню октября 2014 года составило 1,6% – до 6,1 млн тонн в целом по России. Железнодорожные перевозки в октябре текущего года уменьшились на 4,4% к соответствующему месяцу прошлого года до 2,7 млн тонн. Импорт цемента в Россию в октябре 2014 года сократился на 8,8% до 400 тыс. тонн, а экспорт – на 7,7% до 158 тыс. тонн. Снижение потребления цемента в октябре 2014 года к октябрю 2013 года составило 2% – до 6,3 млн тонн. Цены производителей в октябре 2014 года по отношению к сентябрю 2014 года уменьшились на 0,2%. В то же время цены приобретения увеличились на 0,5%.

Ян Даровский, генеральный директор ООО «МастерСтрой», рассказал, что до середины лета 2014 года цементная отрасль всего Северо-Западного федерального округа шла с плановым ростом в 10-15% от показателей 2013 года. Но с ухудшением финансовой атмосферы рынка с конца лета начался резкий спад, который сейчас, в ноябре, уже выражается в 20% снижении объемов по сравнению с плановыми показателями. По его словам, с резким ростом курса евро есть вероятность исчезновения импортного цемента из стран ЕС, например Швеции, Литвы и Латвии. «Текущие цены при пересчете курса уже либо на уровне нуля, либо убыточны для поставщиков. В случае их сокращения или даже ухода с рынка Северо-Запада в следующем году даже при спаде общего объема строительного рынка мы можем столкнуться с неким дефицитом цемента», – прогнозирует господин Даровский.

Михаил Бизяев, заместитель генерального директора компании «Промнолит», напротив, не опасается дефицита цемента. «Как потребители мы на себе не испытываем никакой нехватки этого сырья. На мой взгляд, экономические санкции этого рынка вообще не касаются – литовский цемент как поставляли, так и продолжают. Более того, производители из Литвы резко увеличили объемы отгрузки в этом году. Возможно, пропали партии из Швеции и Германии, но они не делают погоды на местном рынке», – высказал свое мнение эксперт.



Доля поставок с заводов, находящихся на расстоянии более 1000 км от Петербурга, снизилась в два раза по сравнению с прошлым годом

В свою очередь, Сергей Неродный, коммерческий директор ООО «ЛСР. Цемент – Северо-Запад», также подтвердил, что год начался с подъема спроса на цемент в Санкт-Петербурге и Ленобласти. «Благоприятные погодные условия позволили строителям не снижать объемы работ в зимний сезон. Активная стройка началась уже в марте. К апрелю рынок продемонстрировал прибавку на 14% по отношению к аналогичному периоду 2013 года, тогда как в 2013 году этот показатель был

равен только 3%. Затем темпы роста стали замедляться. К концу III квартала объем потребления цемента составил 3,6 млн тонн, что превышает показатель 2013 года только на 3%. Доля импорта цемента из стран Балтии и Беларуси на протяжении последних 2-3 лет держится на уровне 10-11%. Доля поставок с заводов, находящихся на расстоянии более 1000 км от Петербурга, снизилась в два раза по сравнению с прошлым годом. Сегодня она составляет всего 7% от рынка цемента

Характеристики рынка цемента в России в октябре 2014 года

Название показателя	Октябрь 2014 года	Изменение в % к уровню октября 2013 года
Производство	6,1 млн тонн	Снижение на 1,6
Потребление	6,3 млн тонн	Снижение на 2
Железнодорожные перевозки	2,7 млн тонн	Снижение на 4,4
Импорт в Россию	400 тыс. тонн	Снижение на 8,5
Экспорт из России	158 тыс. тонн	Снижение на 7,7

Источник: ООО «СМ ПРО»

в Санкт-Петербурге и Ленобласти», – рассказал Сергей Неродный.

Эксперты утверждают, что рынок цемента в Санкт-Петербурге уже на протяжении последних четырех лет – это сформировавшаяся модель с примерно одним и тем же количеством участников. Основными игроками в этой отрасли являются цементные компании «Цесла», «ЛСР. Цемент – Северо-Запад», Волховский цементный завод, «Пикалевский цемент». Ряд из них свои продажи строит на дилерской сети, кто-то работает только с прямыми потребителями.

«Конкуренция на этом рынке проявляется скорее в борьбе за финансовые потоки потребителя, дефицит денег диктует свои правила игры», – прокомментировал Ян Даровский.

Михаил Бизяев отметил, что количество производителей цемента не может увеличиваться в арифметической прогрессии. «Рынок цемента этим и отличается от рынка бетона – он более стабильный, на нем очень мало игроков, и все они известны. Чтобы построить цементный завод, нужен очень большой капитал и время. Поэтому новые игроки появляются на этом рынке крайне редко. Скорее идет перераспределение каналов поставок, когда один из производителей начинает поставлять больше, потому что у него увеличиваются мощности, а другой, наоборот, уменьшает производство», – рассказал эксперт. По его словам, не последнюю роль играет и логистика. Например, железнодорожный транспорт дорожает. Если раньше плечо перевозки железнодорожным транспортом было эффективным при расстоянии в 400-500 км, то сегодня оно гораздо ниже. Господин Бизяев прогнозирует, что в 2015 году цемента будет много, в силу того что будет резко падать производство и потребление бетона, строить будут меньше. «Главные, кто здесь задает тон, – это инвесторы, которые вкладывают деньги в новые проекты», – добавил эксперт.

По прогнозам Яна Даровского, при положительном сценарии 2015 год покажет те же объемные показатели рынка цемента, что и 2014-й, а при пессимистичном сценарии будет спад на 10-15% и откат к показателям 2010 года.

справка

Правительство РФ выделит 290 млн рублей для частичной компенсации затрат на поставку нефелинового концентрата железнодорожным транспортом для ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево». Кроме этого, из бюджета Ленобласти будет выделено 30 млн рублей.

Потребление меньше, цены ниже

Екатерина Костина / Эксперты рынка не исключают, что в 2015 году цены на цемент может постигнуть такое же падение, которое произошло в 2009-2010 годах.

Ян Даровский, генеральный директор ООО «МастерСтрой», констатировал, что цены на цемент в течение 2014 года не менялись. «Прогноз на 2015 год дать сложно, но при развитии кризиса и сокращении денежной массы есть два варианта: либо фиксация текущего уровня,

либо падение, как это было в 2009-2010 годах. В любом случае структура производителей, представленных на рынке, изменится из-за роста курса валют», – уверен он. Сергей Неродный, коммерческий директор ООО «ЛСР. Цемент – Северо-Запад», напротив, отметил, что цены на цемент в регионе остаются достаточно стабильными. «В условиях удорожания энергоресурсов цена на цемент может вырасти. В этом случае более привлекательные цены будут у тех производителей строительных материалов, которые работа-

ют на собственных сырьевых материалах, а не везут сырье из-за границы или покупают у сторонних поставщиков», – прокомментировал он. Михаил Бизяев, заместитель генерального директора компании «Промнолит», предположил, что если упадет потребление цемента, значит, снизятся и цены. «Вопрос в том, как низко сильно они упадут. Производители цемента очень сильно зависят от энергоносителей – электроэнергии и газа. Заводы будут ужиматься по своей рентабельности и по своим инве-

стициям в развитие новых и реконструкцию существующих мощностей. В такой ситуации планы цементников – переход на сухой способ производства – сойдут на нет, так как для этого нужно закупать иностранное оборудование, стоимость которого резко возросла. А цена на производимый продукт падает. Кризис 2008 года в том числе и для цементников закончился масштабными сокращениями персонала, снижением мощностей со всеми вытекающими последствиями», – заключил Михаил Бизяев.

мнение



Сергей Неродный, коммерческий директор ООО «ЛСР. Цемент – Северо-Запад»:

– По итогам 2014 года ожидается, что рынок цемента в Ленинградском регионе превысит прошлогодний уровень всего на 2-3% (4,8 млн тонн). В 2012-2013 годах цементный рынок показывал рост на уровне 10-12%. Сказывается не только сложная экономическая ситуация, но и тот факт, что активное жилое и коммерческое строительство пришлось на предыдущие годы. Об этом свидетельствуют рекордные показатели ввода жилья. Завод «ЛСР. Цемент» по итогам трех кварталов поставил строителям Ленинградского региона более 1,12 млн тонн навалочного и тарированного цемента, что на 22% больше, чем в 2013 году.

**5 декабря отмечает День рождения
Михаил Васильевич Демиденко, председатель
Комитета по строительству Санкт-Петербурга**

Уважаемый Михаил Васильевич!

Комитет по градостроительству и архитектуре от всей души поздравляет Вас с Днем рождения!

Строительство – одна из важнейших отраслей, от которой сегодня зависит дальнейшее развитие и процветание Санкт-Петербурга. Ваш большой опыт работы в строительной отрасли и талант руководителя помогают успешно выполнять стоящие перед Вами задачи и преодолевать все трудности.

Позвольте пожелать Вам новых достижений и успехов в профессиональной деятельности, верных решений, а также крепкого здоровья, семейного счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

Пусть Вам всегда сопутствует удача и прекрасное настроение!

*С уважением, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре –
главный архитектор Санкт-Петербурга О.В. Рыбин*

Уважаемый Михаил Васильевич!

От лица Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Примите пожелания крепкого здоровья, неиссякаемой жизненной энергии, успеха в решении важнейших задач государственного значения. Пусть Ваш управленческий потенциал, яркие лидерские качества, опыт всегда служат на благо нашего города, а коллеги и подчиненные будут Вам надежной опорой в Вашей ответственной работе.

*Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы
Санкт-Петербурга Леонид Кулаков*

Уважаемый Михаил Васильевич!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

От всей души желаем Вам, чтобы поддержка друзей и коллег придавала сил и энергии для воплощения в жизнь всех замыслов и начинаний. Надеемся на дальнейшее сотрудничество с Вами, в том числе по вопросам саморегулирования в строительстве.

Желаем Вам крепкого здоровья на многие годы, уверенности в настоящем и будущем, душевного спокойствия и семейного благополучия!

*С уважением, заместитель председателя Комитета ГД РФ
по земельным отношениям и строительству С.В. Петров,
заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО П.Б. Созинков*

**ЛСР
Группа**

Демиденко
Михаилу Васильевичу
Председателю
комитета по строительству
Санкт-Петербурга

**УВАЖАЕМЫЙ
МИХАИЛ ВАСИЛЬЕВИЧ!**

**ПОЗДРАВЛЯЮ ВАС
С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Как Ваш коллега я прекрасно понимаю, какой уровень ответственности и профессионализма требуется Вам для решения ежедневных задач. Ваша миссия — сохранять и приумножать традиции предшественников, внедряя передовые технологии, перспективные разработки и оригинальные конструкторские решения. От всей души восхищаюсь Вашей мудростью и профессиональным мастерством.

Желаю, чтобы удача и вдохновение всегда оставались Вашими верными спутниками. Здоровья, удачи, радости и всего самого наилучшего!

С уважением,
генеральный директор,
председатель Правления
«Группы ЛСР»
Александр Вахмистров

www.lsrgroup.ru | [f/LSRGroup](https://www.facebook.com/LSRGroup)

Союзпетрострой

Уважаемый Михаил Васильевич!

*От имени компаний-членов «Союзпетростроя»
и от нас лично примите самые сердечные
поздравления с Вашим днем рождения.
Ваша деятельность на посту председателя
Комитета по строительству направлена
на развитие строительного бизнеса в городе.
Надеемся, что наши дружеские и деловые связи,
а также единомыслие в решении проблем строителей
будут способствовать дальнейшему совершенствованию
и развитию инвестиционно-строительного комплекса
Санкт-Петербурга на благо нашего великого города.
Желаем Вам здоровья, успехов, благополучия
и твердости в поддержке строительного бизнеса.*

*Президент Санкт-Петербургского
Союза строительных компаний «Союзпетрострой»*

В. М. Гольман

*Вице-президент, директор Санкт-Петербургского
Союза строительных компаний «Союзпетрострой»*

А. М. Каплан

*Уважаемый
Михаил Васильевич!*

*Примите искренние
поздравления с Днем рождения!*

*От всей души желаем Вам дальнейших
профессиональных успехов в работе,
осуществления всех задуманных планов.
Крепкого здоровья, долгих лет жизни,
радости и тепла в доме!*

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

ЛГИИ

Уважаемый Михаил Васильевич!

Примите самые теплые поздравления с Днем Рождения! За время работы на посту Вы показали себя профессиональным и неравнодушным руководителем, способным прислушиваться к голосу строителей, знающим об их насущных проблемах и умеющим с присущей Вам энергией эти проблемы решать. В этот праздничный день от всей души желаем Вам дальнейших успехов в Вашем ответственном деле, широких горизонтов и новых достижений, осуществления всех замыслов, крепкого здоровья и оптимизма, процветания и благополучия, тепла и уюта семейного очага, любви и поддержки родных, близких и друзей.

С уважением,
генеральный директор
Группы компаний «Прок»
В.Н. Юрьев

**ПРОК
ГРУППА КОМПАНИЙ**



Уважаемый Михаил Васильевич! Поздравляем Вас с Днем рождения!

Пусть все Ваши идеи успешно реализуются, развивая строительную отрасль Санкт-Петербурга, делая ее сильнее и крепче! Мы желаем Вам благополучия и энергии, надежных коллег и верных друзей! Пусть удача сопутствует Вам во всем!

*От лица коллектива группы компаний «РосСтройИнвест»
Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест»*

Уважаемый Михаил Васильевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Хочется пожелать Вам новых интересных проектов, идей, свершений. Не сомневаюсь, что Вы, будучи опытным, талантливым и энергичным руководителем, будете поддерживать в городе на Неве истинно петербургскую градостроительную культуру, которая так ценится и его жителями, и многочисленными гостями.

При этом в Санкт-Петербурге все больше строится жилых комплексов, действительно комфортных для горожан. Все эти изменения происходят во многом благодаря Вашему труду, энергии и мудрым решениям.

От всей души желаю Вам успеха во всех начинаниях, крепкого здоровья, счастья в личной жизни и благополучия Вашей семье и близким!



С уважением,
генеральный директор Seti City
И.А. Еременко

Уважаемый Михаил Васильевич!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Пусть Ваша жизнь будет полна интересных встреч, ярких успехов, масштабных планов!

Пусть каждый новый день не только ставит перед Вами задачи, требующие безотлагательных решений, но и дарит Вам нежные чувства и внимание близких людей!

От души желаю Вам крепкого здоровья, финансового благополучия и процветания!

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М.А. Медведев





Уважаемый Михаил Васильевич!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Вы помогаете компаниям строительного сектора возводить новые жилые и социальные объекты, создавать комфортную городскую среду.

Ваш организаторский талант и богатый опыт позволяют решать подчас непростые задачи, связанные с профессиональной деятельностью.

От всей души желаем Вам успехов в достижении поставленных целей, крепкого здоровья, оптимизма, душевного спокойствия и семейного счастья!

С уважением,
Вячеслав Заренков,
президент Группы компаний «Эталон»

Геннадий Щербина,
генеральный директор ЛенСпецСМУ

РЕКЛАМА

Уважаемый Михаил Васильевич!

Примите поздравления с Днем Вашего рождения!

Талант руководителя, профессионализм, компетентность и энергичность – это те качества, которые сделали Вас авторитетным, уважаемым и узнаваемым в самых широких кругах человека.

Желаю Вам крепкого здоровья, сил, энергии и оптимизма в осуществлении всех задуманных планов, позитивного настроения и жизненного равновесия. Пусть жизнь будет наполнена светлыми и радостными событиями, а удача сопутствует в делах. Счастья, добра и благополучия Вам и Вашим близким.

С уважением,
генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
Ю.П. Груздев


РЕКЛАМА

Уважаемый Михаил Васильевич!

От лица группы компаний «Пионер» позвольте поздравить Вас с Днем рождения!

Ваши искренность и честность при изложении позиции по многим проблемным вопросам, касающимся рынка недвижимости, снискали уважение и доверие среди профессионального сообщества. Это позволяет надеяться на конкретный и созидательный результат нашего общего труда на благо города и страны.

В этот замечательный день искренне желаем Вам крепкого здоровья, благополучия, плодотворной работы, реализации новых проектов и осуществления всех замыслов. Пусть хорошее настроение и успех будут Вашими верными спутниками во всех делах и начинаниях!

Юрий Грудин  Генеральный директор ГК «Пионер»,
направление «Санкт-Петербург»



www.pioneer.ru

РЕКЛАМА

1 декабря
Евгений Иванович ИВАНОВ,
генеральный директор
ЗАО «Трест Ленмостстрой»

3 декабря
Александр Владимирович КАРАБАЕВ,
руководитель ООО «Эксперт проект»

5 декабря
Михаил Васильевич ДЕМИДЕНКО,
председатель Комитета по строительству
Администрации Санкт-Петербурга

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

Подпишись!



**Проверено временем!
Необходимо каждому профессионалу!**

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



РЕКЛАМА

НОВЫЙ ЖИЛОЙ



КОМПЛЕКС



ОТ 2,69 МЛН РУБ.

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС
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 cbs.spb.ru