

**События**



Смольный объявил конкурс на создание намывной территории размером 16,6 га в районе Крестовского острова под станцию метрополитена «Новокрестовская».

**У стадиона намоют землю, стр. 2**

**Инновационный кластер**

Председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Максим Мейксин:

**«Строительство технопарка «Ингрия» начнется в 2016 году», стр. 22**



Финансы и страхование, стр. 12-13 • Новости регионов, стр. 21



## Мигрантов поселят в модули

Власти Петербурга выступили с идеей создания сети инфраструктурных кластеров для трудовых мигрантов. Смольный подбирает участки земли во всех районах города, где девелоперы будут строить модульные гостиницы. Идея может обернуться созданием гетто для гастарбайтеров, говорят участники рынка. (Подробнее на стр. 2, 4)

**Реклама**

Елена Колядинцева:  
«Современному рабочему – современное производство», стр. 9



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

**ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ**

**ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА**

**LAZERNAYA REZKA** www.szmetal.ru

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

**Производим • Продаем**  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ДСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

**ГЕОИЗОЛ ТРЕЙД**  
новейшие решения в гидроизоляции и строительстве

- Поставка гидроизоляционных материалов
- Устройство гидроизоляции
- Шефнадзор строительных работ

Полиуретановые смолы и акрилатные гели ведущих европейских производителей  
Материалы на цементной основе фирм VANDEX (Германия) и THORO (Бельгия)  
Гидротехнические шпанки фирмы Meister Gruppe (Германия)

**(812) 600 22 40**  
info@geoizoltrade.ru  
geoizoltrade.ru

Вся продукция имеет необходимые сертификаты

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

**ЩЕБЕНЬ SALE**  
**>20%\***

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

Размер скидки зависит от района поставки в Санкт-Петербурге. Условия Акция действуют до 31.12.2014. Предложение ограничено. Условия на www.lsrbase.ru

\*sale – распродажа

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

**Над номером работали:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Крючков, Михаил Немировский,  
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 Редото (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

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

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

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Лиценное дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

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

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

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 97  
Подписано в печать 12.12.2014 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.)

# Для метро намоют землю

**Лидия Горбукова /** На прошлой неделе Смольный объявил конкурс на создание искусственной намывной территории размером 16,6 га в районе Крестовского острова. Участок необходим для строительства на нем станции метро «Новокрестовская». Начальная цена лота составляет 2,329 млрд рублей. Эксперты уверены, что интерес участников рынка к этому конкурсу обеспечен. ➔

Согласно данным сайта госзакупок, где опубликованы подробности конкурса «Создание искусственного земельного участка в районе территории Крестовского острова с разработкой рабочей документации», заявки принимаются до 29 декабря, а итоги конкурса будут подведены 30 декабря 2014 года. Заказчиком выступает Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга. Начальная цена контракта составляет 2 млрд 329 млн рублей.

## На намыве разместятся станция метро «Новокрестовская», стоянки и парковки, дороги и проезды, а также яхт-клуб. На проведение работ дается девять месяцев

Как следует из технического задания конкурса, новый земельный участок создастся в Петроградском районе в прибрежной части Финского залива на западной оконечности Крестовского острова в северо-восточной части Невской губы Финского залива в устье рек Большая и Малая Невка. Планируемая площадь территории составляет 16,6 га. На намыве разместятся станция метро «Новокрестовская», стоянки и парковки, дороги и проезды, а также яхт-клуб.

На проведение работ победителю конкурса дается девять месяцев – подрядчик должен завершить работы к концу сентября 2015 года.

Как рассказали в пресс-службе КРТИ Петербурга, намывная территория будет создаваться двумя технологическими способами. Во-первых, будет использоваться

традиционный метод отсыпки песка самосвалами, а во-вторых, строители прибегнут к гидронамыву. «При использовании этой технологии работа ведется с барж – с подводных карьеров песок подается насосом. Кроме этого, будет создана ограничительная дамба, которая оградит участок строительства от Финского залива и не позволит мусору попадать в Финский залив. Проект уже прошел экологическую экспертизу», – прокомментировали в КРТИ.

Лев Пукшанский, президент ЗАО «Терра Нова» (управляет проектом «Морской фасад»), отметил, что стоимость работ по созданию искусственной намывной территории зависит от ряда технических характеристик. Например, глубины акватории, наличия и скорости течения в данной локации, предъявляемых требований к плотности и несущей способности тех грунтов, которые будут созданы, и т. д.

«С точки зрения сроков проведения работ намыв 16 га при прочих равных условиях за девять месяцев, по сути, за один навигационный период, вполне реально. Конечно, если нет каких-то особых сложностей, например бурного течения. В этом случае намыв будет трудно сделать и за пять лет. В проекте «Морской фасад» мы намывали за один навигационный период до 50 га и более», – прокомментировал он.

### цифра

# 9 месяцев

дается на создание намыва размером 16,6 га около Крестовского острова

### вопрос номера

**Власти Петербурга намерены создать для мигрантов несколько инфраструктурных кластеров, на территории которых будут построены быстровозводимые гостиницы. Не опасаетесь ли вы, что компактное поселение жителей стран ближнего зарубежья – это прямой путь к созданию гетто?**

**Дмитрий Кокко, главный специалист – пресс-секретарь Комитета по межнациональным отношениям и реализации миграционной политики Санкт-Петербурга:**

– По поручению губернатора Георгия Полтавченко Комитет приступил к работе по формированию сети инфраструктурных кластеров, где трудовые мигранты могли бы жить в нормальных условиях, нормально питаться, учить русский язык и наше законодательство непосредственно в своем общении. Первый такой кластер создали турецкие строители ЗСД. Он состоит из общежития модульного типа, там все красиво, безопасно, гигиенично, поэтому мигранты

стремятся попасть в эту турецкую фирму, где с ними официально заключают трудовые договоры, где они спят на чистых простынях и нормально питаются. Это и есть цивилизованный путь к интеграции в наше общество тех, кто приехал честно работать. Тем, кто приехал с другими целями, придется уехать.

**Олег Барков, генеральный директор «Ханса СПб Девелопмент»:**

– Опасное. Предложенная мера – чистое самоуправство. Дело в том, что все зависит от администрирования и управления миграционными процессами. Если работник приехал на временный заработок на три месяца, полгода – это одно. Если у него есть возможность получить постоянное место жительства или даже прописаться, перевезти семью, «занести» в полицию и паспортный стол – это другое. Да, сегодня нам не обойтись без привлеченной дешевой рабочей силы, но я за то, чтобы брать на стройку людей из Украины и Молдавии.

**Владимир Хренов, исполнительный директор ООО «Главстрой-СПб»:**

– Я не думаю, что это приведет к созданию гетто. Скорее всего, власти города хотят просто взять под контроль миграционные потоки. Чтобы, условно, у нас было не несколько очагов расселения приезжих, а один. Конечно, мы с вами до конца планов Смольного не знаем – чего он хочет этим добиться, но полагаю, что «китайского квартала» у нас не будет.

**Алексей Белоусов, директор СРО НП «Объединение строителей СПб»:**

– Я думаю, рано об этом говорить, так как пока городское правительство не сформировало четкую позицию по данной инициативе. Считаю, что, прежде всего, должны быть определены условия, где и как будет выдаваться застройщику земля, как будут подключаться сети, как сам город будет участвовать в таком проекте. Пока ответов на эти вопросы нет, делать какие-либо выводы считаю преждевременными.

**Анатолий Вдовин, заместитель председателя профсоюза работников строительства и промышленных строителей Санкт-Петербурга и Ленобласти:**

– Я не думаю, что предложение чиновников – это какой-то выход из положения по проблеме трудовых мигрантов. Созданием таких резерваций разрозненность народов будет только усилена.

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

– Уверен, что именно гетто у наших властей в конце концов и получится. Более того, такие неблагополучные кварталы уже начали складываться. В той же «Северной долине» банда приезжих напала на нашего экскаваторщика. А теперь представьте, что там не 10 мигрантов, а 10 тыс. Эта мера только усугубит ситуацию без должного внимания МВД. Органы правопорядка туда просто не поспеют сунуться. А если и приедут, то за деньгами.

# «СУ-155» ставит «Войсковицы» на каркас

**Михаил Немировский / ГК «СУ-155»** инвестировала 100 млн рублей в запуск новой линии каркасно-ригельного домостроения мощностью 54 тыс. куб. м в год на ДСК «Войсковицы». За два года объем инвестиций в модернизацию предприятия составил 2 млрд рублей. ➔

Для освоения новой технологии группа полностью реконструировала производственный полигон ДСК «Войсковицы», оснастив его автоматизированными системами обработки и терморегуляции. «Бюджет внедрения каркасно-ригельной системы составил около 100 млн рублей», – сообщили в компании. По словам представителей компании, каркасно-ригельная система сочетает скорость и экономичность панельного домостроения с гибкостью планировок монолитно-каркасного. На сегодняшний день гатчинский ДСК способен ежегодно производить до 54 тыс. куб. м ЖБИ для каркасно-ригельного строительства. Эти объемы позволяют возводить около 18 тыс. кв. м жилья или инфраструктуры. Таким образом, общий объем выпуска продукции комбината составляет 184 тыс. куб. м ЖБИ в год. По оценке компании, ДСК «Войсковицы» занимает 20% долю рынка железобетона для крупнопанельного строительства.

## Первым объектом, построенным «СУ-155» по новой технологии, станет школа в строящемся ЖК «Каменка»

Каркасно-ригельная технология – это аналог монолитно-каркасного строительства со сборным каркасом. Как и в монолитно-каркасном строительстве, в каркасно-ригельном функцию несущих конструкций выполняет железобетонный каркас (балки и колонны). «Стены выполняют только ограждающую функцию, поэтому внутренние планировки в таких зданиях могут быть гораздо разнообразнее, чем в панельных. Кроме того, любые каркасные здания допускают перепланировку», – рассказал генеральный директор ЗАО «ДСК-Войсковицы» Александр Турецков. – Как и в панельном строительстве, все элементы каркасно-ригельного здания попадают на стройку готовыми: и стены, и перекрытия, и элементы несущих конструкций. Соответственно, не допускать брака и контролировать точность выполнения ЖБИ намного проще, чем в случае с монолитным строительством».

Первым объектом, построенным «СУ-155» по новой технологии, станет школа в строящемся ЖК «Каменка». На данный момент школа готова на 50%. Между тем о применении данной технологии в жилищном строительстве речи пока не идет. «Прежде всего, мы планируем применять каркасно-ригельную технологию в строительстве объектов инфраструктуры, где требуются большие помещения различной планировки, например школы с бассейнами и просторными спортзалами. О применении системы в жилищном строительстве мы пока не говорим», – заявили в компании.

ГК «СУ-155» московского предпринимателя Михаила Балакина приобрела домостроительный комбинат в 2004 году, а в 2012 году начала его масштабную модернизацию. К настоящему моменту объем инвестиций составил около 2 млрд рублей. В частности, были проведены работы по переоснащению и запуску цеха технологи-

ческой комплектации строительства и второго склада готовой продукции, завершено строительство административно-бытового корпуса автобазы. Также был реконструирован испытательный полигон, и началось строительство двух формовочных цехов. Последние работы проводились с целью обеспечения стройматериалами жилого проекта «СУ-155» в Янино.

«Лет 10 назад в среде строителей было много разговоров о перспективности направления каркасного строительства. Однако, по нашим данным, доля каркасно-ригельного строительства составляет не более 5%, а скорее всего, около 2-3%», – рассказал руководитель направления исследований промышленных рынков компании «Решение» Виталий Калашник. Среди причин непопулярности технологии есть объективные и субъективные причины. «Во-первых, на стройке бьются мнения, что «сухие» и «мокрые» процессы

**справка**

➔ ГК «СУ-155» образована в 1993 году. К 2013 году годовой оборот компании составил 114,2 млрд рублей. В Петербурге компания работает с 2000 года. В активе группы несколько крупных проектов: микрорайоны «Каменка» и «Новая Каменка», возведение домов в жилых комплексах «Серебряный источник» и «Серебряные ключи», а также строительство ЖК «Янино-Парк».

сочетаются плохо, и если ты льешь раствор, то навешивать конструкции уже не стоит», – говорит эксперт. Во-вторых, торчащие внутри помещений ригели жильцам приходится закрывать навесными потолками или декорировать. Именно поэтому, по словам господина Калашника, каркасная система больше подходит для строительства общественных и административных зданий. Технология позволяет создавать большие помещения вообще без несущих стен. Третий фактор – отсутствие объема предложения. За последнее время практически не появлялось производств ЖБИ полного цикла, исключением является завод «Бетонекс», выпускающий полную линейку продукции. По мнению Виталия Калашника, у «СУ-155» не должно возникнуть проблем со сбытом продукции. «Девелопер такого масштаба легко закроет спрос своими же собственными площадками. На собственных стройках он также сможет откатать и протестировать технологию, прежде чем выпускать ее на рынок», – заключил эксперт.


**цифра**

**184** тыс. куб. м

ЖБИ выпускает сегодня ДСК «Войсковицы»


➔ **Правительство Санкт-Петербурга расторгает с инвестором договор аренды** земельного участка, где ранее планировалось строительство Театра Аллы Пугачевой. Городское правительство признало утратившим документ о предоставлении участка под реализацию проекта Театра Аллы Пугачевой на Морской наб. Как сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru), глава корпорации РМІ Евгений Финкельштейн (совладелец проекта по созданию театра) заявил, что «документа пока не видел, но знает из своих источников, что постановление должно было появиться в ближайшее время». Инвестор выразил готовность в судебном порядке оспаривать решение, включая необходимость возврата вложенных в проект 100 млн рублей. Напомним, город предоставил инвестору земельный участок на Васильевском острове под реализацию проекта театра в 2011 году. На нем планировалось построить комплекс зданий площадью более 119 тыс. кв. м. Проект оценивался в 400 млн USD. Отметим, что в январе по заявлению депутата ЗакСа Алексея Ковалева Куйбышевский районный суд Петербурга признал, что участок, выделенный под строительство концертного комплекса, по Генплану частично относится к территории, отведенной под возведение автомагистрали. Летом на совещании в Комитете по строительству уже обсуждалась возможная отмена постановления правительства, на основании которого данный участок земли находится в аренде у театра.

➔ **Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко произвел кадровые изменения** в администрациях района. В соответствии с распоряжением градоначальника, на должности главы администрации Московского района назначен Владимир Ушаков. До назначения на эту должность он исполнял обязанности главы района. От должности главы администрации Колпинского района на основании личного заявления освобожден Дмитрий Кобицкий. Новым главой этого района стал Анатолий Повелий. До этого он работал первым заместителем главы администрации Курортного района. Также на основании личного заявления от должности главы администрации Адмиралтейского района освобожден Игорь Мясников. Исполнение обязанностей главы администрации района возложено на первого заместителя Диану Чапурину.




**главстрой-спб**

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ




**ПАНОРАМА 360** Новый городской квартал рядом с историческим центром.

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



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

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



**ЮНТОЛОВО** Современный жилой район в северо-западной части Приморского района.

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

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

**680-40-40**

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

# Мигрантам создают гетто

**Никита Кулаков** / Власти Петербурга выступили с идеей создания сети инфраструктурных кластеров для трудовых мигрантов. Смольный подбирает участки земли во всех районах города, где девелоперы будут строить модульные гостиницы. Идея может обернуться созданием гетто для гастарбайтеров, говорят участники рынка. ➔

О том, что в Смольном задумались над созданием инфраструктурных кластеров на территории города, на прошлой неделе сообщил первый заместитель председателя Комитета по межнациональным отношениям и реализации миграционной политики Петербурга Вадим Окрушко. По его словам, соответствующее поручение дал губернатор города Георгий Полтавченко.

«Комитет уже приступил к работе по формированию сети инфраструктурных кластеров, где трудовые мигранты могли бы жить в нормальных условиях, нормально питаться, учить русский язык и российское законодательство непосредственно в своем общежитии», – рассказал чиновник.

По его словам, рассматриваются все районы Петербурга, кроме центральных. «Перечень адресов должен быть сформирован к 1 апреля 2015 года», – подчеркнул Вадим Окрушко. За образец власти планируют взять уже работающую модульную гостиницу на 5 тыс. человек, которую на Васильевском острове для своих рабочих построил подрядчик строительства центрального участка ЗСД – ICA Astaldi-IC Ictas WHSD Insaat Anonim Sirketi – совместное предприятие итальянской Astaldi и турецкой IC.

«Там все красиво, безопасно, гигиенично. Это и есть цивилизованный путь к интеграции в наше общество тех, кто приехал честно работать. Тем, кто приехал к нам с другими целями, думаю, придется уехать», – добавил Вадим Окрушко.

Создавать кластеры для компактного и массового проживания мигрантов власти планируют в формате государственно-частного партнерства. «Город предоставит землю, а застройщики за свой счет построят модульные гостиницы из быстровозводимых конструкций», – пояснил чиновник. По его словам, власти уже провели предварительные переговоры с крупными строительными компаниями. «Почти все



Создавать кластеры для компактного и массового проживания мигрантов власти планируют в формате государственно-частного партнерства

заинтересовались данным проектом», – сообщил он, но до завершения переговоров и заключения договора называть компании отказался.

Крупные застройщики, опрошенные «Строительным Еженедельником», факт переговоров с городом по данному проекту не подтвердили.

«Со мной этот вопрос никто из чиновников не обсуждал. Но идея мне нравится. Гастарбайтерам надо где-то жить. Но формат такого жилья – тема для обсуждения. «Гостиница» – звучит гордо, но как-то слишком пафосно», – говорит генеральный директор Группы ЛСР Александр Вахмистров.

Руслан Юсупов, генеральный директор «Лидер групп», также ничего об

инициативе властей пока не слышал. «Застройщики сами занимаются созданием условий для своих работников. Селят их обычно компактно рядом со стройкой, чтобы можно было быстро и без приключений добраться до работы. Так что непонятно, зачем городу вкладывать деньги в строительство гостиниц для мигрантов, если этот вопрос и так решается застройщиками за свой счет. И куда потом девать модульные конструкции этих гостиниц? Ведь стройки, под которые их будут создавать, рано или поздно закончатся», – говорит он.

«Готов ли город при нынешнем дефицитном бюджете изыскивать средства или землю на такие стройки? Это будет долгая история. Окупаемость таких гости-

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Кунис,**  
президент  
компании STER:

➔ – Обеспечить трудовых мигрантов нормальными условиями проживания с возможностью обучения русскому языку и законодательству, на мой взгляд, разумная инициатива, однако способ ее реализации не самый лучший. В основном трудовые мигранты – это неквалифицированная рабочая сила. Одно дело, когда они живут по 20-50 человек, другое – несколько тысяч. Концентрировать в одном месте огромную толпу – довольно опасное явление. К чему это может привести? Этот вопрос стоит задать политикам и социологам.

ниц будет больше 10 лет. Кроме того, город много раз заявлял о своем принципиальном нежелании реализовывать схемы ГЧП, поскольку это весьма дорого», – добавил Алексей Белоусов, генеральный директор «Объединения строителей СПб».

Многие участники рынка беспокоятся, что благие намерения чиновников могут со временем трансформироваться в новую для города социальную проблему. «Желание упорядочить и контролировать мигрантов понятно. Но нужно ли концентрировать их в неких «кластерах», не станут ли они потом прообразом гетто? Пока вопросов больше, чем ответов», – говорит директор УК Docklands Светлана Петрова.

## «Лидер групп» идет с новым миллионником в Шушары

**Никита Кулаков** / Компания «Лидер групп» инвестирует 60 млрд рублей в новый проект-миллионник в Шушарах. Около 15% этой суммы застройщик потратит на строительство социальной, дорожной и инженерной инфраструктуры в районе, в частности на транспортную развязку.

Как сообщил генеральный директор «Лидер групп» Руслан Юсупов, в новом районе будет 1,1 млн кв. м жилья комфорт-класса, где смогут жить 38 тыс. человек. Высота зданий по проекту не превысит 12 этажей, а плотность застройки – 10 тыс. кв. м на 1 га. Это в два раза меньше, чем у большинства нынешних проектов массовой застройки. Новый район появится на участке площадью 100 га между железной дорогой и существующим жилым районом компании

«Дальпитерстрой». «Проект будет реализован в партнерстве с физлицами, которые владеют территориями бывшего совхоза «Шушары», – сообщил Руслан Юсупов. Но девелопер не исключает привлечение в проект и других партнеров. «Пока это вопрос открытый», – уточняет господин Юсупов.

Общие инвестиции в проект составят 60 млрд рублей. Из них около 8 млрд рублей будет вложено в строительство новой инфраструктуры района. В частности, в квартале запланировано строительство трех школ, шести детских садов (строительство первых из них девелопер обещает начать одновременно с жильем, чтобы избежать дефицита социальных объектов), четырех поликлиник, спортивного комплекса, дома творчества, детской школы искусств.

Ожидается, что проект планировки территории Шушар будет утвержден до конца года. Начать стройку девелопер планирует в I квартале 2015 года. А на реализацию всех планов развития квартала уйдет 15-20 лет. В минувший понедельник проект обсудили на общественных слушаниях. «Местные депутаты относятся к проекту настороженно. Они опасаются транспортного коллапса. Хотя мы искренне хотим создать новый удобный для жизни район», – сетует Руслан Юсупов. По его словам, решением транспортных проблем Шушар «Лидер групп» занимается уже сейчас, еще не став официальным застройщиком территории. «Мы уже участвуем в разработке концепций трех транспортных развязок Шушар: двух с Витебским пр. и одной с Петербургским шоссе. Причем одну из них,

на Витебской пр., мы собираемся проектировать и строить за свой счет. В I квартале 2015 года соответствующее соглашение планируем подписать с городом», – рассказал господин Юсупов. Кроме того, по его словам, по требованию КРТИ «Лидер групп» предусмотрела в своем проекте «коридор» под трамвайную линию: через Шушары под КАД с выходом на Московское шоссе или Витебский пр. «Так что в обозримом будущем транспортные проблемы района будут решены», – уверяет Руслан Юсупов.

Пока в районе Шушар остро не хватает социальных объектов. Минувшей весной местные жители выходили на митинг. Они заявили, что не хотят жить в гетто, где работает одна школа на 20 тыс. человек, а также нет детской поликлиники и полицейского участка. «Дополнительный объем жилья ситуацию в районе не

улучшит. Хотя с учетом планов по развитию инфраструктуры нагрузка может оказаться вполне посылной», – говорит руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. «Все, кто строят в этом районе, понимают, что вопрос с инфраструктурой, особенно транспортной, ключевой для данного места. И все мы в силу своих возможностей пытаемся ускорить его решение – ходим по кабинетам,

просим, предлагаем. Не могу сказать, что появлению еще одного большого проекта под боком я рад. Нам, разумеется, хотелось бы застроить все Шушары в одиночку. Но очевидно, что рынок диктует свои правила, и мы им подчиняемся», – говорит генеральный директор «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров (у компании в этом районе большой проект на 40 тыс. жителей с высокой плотностью застройки).

## справка

➔ По данным «Петербургской недвижимости», в Петербурге и ближайших окрестностях в продаже находятся квартиры в примерно 45 проектах комплексного освоения территорий. Из них пять проектов-миллионников. На них приходится 60-70% всего объема продаж в Петербурге и пригородной зоне области, который, про прогнозу, составит по итогам 2014 года 4,8 млн кв. м.

# Nordest продаст квартиры в домах партнеров

**Никита Кулаков** / Группа Nordest Игоря Минакова, которая является крупным лендлордом региона, вышла на рынок жилья. Новое подразделение группы занялось продажей квартир в крупных проектах Группы ЛСР и Setl Group, где Nordest участвовала землей. Свои квартиры Nordest продает дешевле партнеров.

В структуре группы Nordest начал работу отдел продаж подразделения «Нордэст-Недвижимость». Директор нового подразделения Игорь Гомон оценивает годовой план продаж в объеме 20-30 тыс. кв. м жилья. «Мы располагаем достаточно большими объемами площадей. И наши цены по ряду позиций могут быть ниже, чем у застройщиков», – заявил он. В компании сообщили, что уже открыты продажи квартир в ЖК «Шуваловский» Группы ЛСР (там Nordest принадлежит 250 квартир) и до конца года начнутся продажи в проекте Setl Group «Чистое небо» в Каменке.

В Nordest уточнили, что портфель ее проектов сформирован в результате долевого участия компании в проектах других девелоперов. «В программах сотрудничества мы выступаем не только собственником территорий, на которых осуществляется строительство, но и разделяем гарантии застройщиков по вводу в эксплуатацию домов, решению проблем строительства, устранению рисков дольщиков», – пояснили в Nordest. Источник в Группе ЛСР подтвердил, что пакетом квартир на продажу группа рассчиталась с Nordest за участок, на котором строится комплекс «Шуваловский». Получить комментарии в Setl Group по

## справка

Группа компаний Nordest – девелоперская компания, которая работает с 1995 года на рынках аренды и управления объектами недвижимости. В ее земельном банке более 250 га под жилое и коммерческое строительство. В управлении 11 бизнес-центров и производственно-складских помещений общей арендной площадью свыше 112 тыс. кв. м. По данным СМИ, Игорю Минакову принадлежат ООО «Нордэст-инвестиции» и половина долей в ООО «Нордэст-девелопмент» (еще 50% у Евгении Минаковой). Игоря Минакова связывают с УК «Музей».

этому поводу не удалось. Но в проектной декларации «Чистого неба» говорится, что застройщику земля принадлежит на основании договора аренды, а право собственности у Игоря Минакова и двух его партнеров. По оценке исполнительного директора ЗАО «Ойкумена» Романа Мирошникова, затраты девелоперов на приобретение земельного участка обычно составляют от 5% до 15% его общей стоимости.

Согласно данным сайта Nordest, в ЖК «Шуваловский» ее квартиры стоят от 2,66 млн (однокомнатные) до 5,5 млн рублей (трехкомнатные). Квартиры в том же проекте от Группы ЛСР, по данным ее сайта, стоят

соответственно от 2,9 млн до 6,2 млн рублей (без учета скидки 2015 рублей с каждого 1 кв. м в проектах масс-маркет). Какой будет цена квартир в «Чистом небе», в Nordest не сообщили. «Дисконт в несколько процентов, на мой взгляд, продиктован желанием Nordest как можно быстрее продать полученный пакет недвижимости. Это особенно актуально сейчас, когда перспективы рынка недвижимости и экономики вообще довольно туманны. Не думаю, что ценовая политика Nordest сильно повлияет на темпы и объемы продаж основных застройщиков проектов», – говорит директор УК Docklands Светлана Петрова.

## АСИ ИНФО НОВОСТИ

**Очистные сооружения города Гатчины – главная насосная станция** и очистные сооружения в д. Вайялово – реконструированы. Проект реконструкции реализовывался несколько лет с международным участием в рамках программы «Северная инициатива». Поставка оборудования осуществлялась за счет средств гранта шведского агентства международного развития «СИДА» компанией Malmberg Water AB (Швеция), сообщает пресс-служба Администрации Ленобласти. Масштабные работы являются продолжением реконструкции гатчинской системы канализации. В 2006 году были выделены федеральные и областные средства на замену старого коллектора, построенного еще в царские времена. Тогда в Гатчине остро стоял вопрос о срочной реконструкции канализационной системы. Сегодня обновлена практически вся система, включая городскую коллектор, главную насосную станцию и очистные сооружения.

**Финский концерн Fazer отказался от планов по строительству завода** по выпуску свежего и замороженного хлеба в Уткиной заводи. Участок в Невском районе площадью 20 га будет реализован. Инвестиции в проект могли составить около 100 млн EUR. Компания Fazer приобрела участок под застройку в 2008 году и планировала сосредоточить там основное производство. Но у нее возникли сложности с подведением коммуникаций к участку, и начало проекта постоянно откладывалось, а когда стала возможна реализация завода, концерну помешала уже экономическая ситуация.

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
17 декабря 2014  
12.00

Место проведения:  
Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 17,  
БЦ «РосСтройИнвест»

При поддержке:

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**  
Подробная информация на [ASINFO.RU](http://ASINFO.RU)  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@asinfo.ru](mailto:pr@asinfo.ru)

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**Жилые высотки в Петербургской агломерации: единство традиций и новаторства**

**ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:**

- Что получает потребитель, приобретая жилье в высотном доме?
- Каковы подводные камни высотного жилищного строительства с точки зрения экспертизы проекта, выбора материалов и технологий, организации строительного процесса?
- Какие проблемы позволяет решить высотное строительство и какие новые вопросы возникают в связи с ним?
- Каковы драйверы роста сегмента высотного жилищного строительства в Петербургской агломерации?

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:**

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

ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет**

**ЦДС**

+7 (921) 946-10-47

[razvitie@cds.spb.ru](mailto:razvitie@cds.spb.ru)

**ГРАСТ**  
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](mailto:admin@grast.spb.ru)

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

**LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT**

**КУПИМ**

лучшие земельные участки в Санкт-Петербурге

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

тел. 8 931 210-47-99  
[invest@legenda-dom.ru](mailto:invest@legenda-dom.ru)



## Аркадий Свирский: «Труднее всего было изменить психологию людей»

Из организации, созданной для проектирования предприятий оборонной промышленности, ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС» – Санкт-Петербургский проектно-технологический институт – превратилось в предприятие, на счету которого многие из брендовых объектов Санкт-Петербурга. О том, как это стало возможно и какие цели стоят перед компанией сегодня, рассказал генеральный директор ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС» Аркадий Свирский. ➔

**– Какие события в жизни института имели наибольшее значение для его развития?**

– Я здесь работаю более 30 лет, и за это время страна изменилась – что уж говорить об отдельном институте. Но если выделять самое значимое, пожалуй, надо упомянуть изменение профиля деятельности и адаптацию психологии наших сотрудников к условиям рынка.

Мы начинали в 1979 году с проектирования оборонных объектов, а сейчас занимаемся проектами жилищного и гражданского строительства (в соотношении примерно 70:30%). Как институт, работающий на оборонную промышленность, мы были очень закрытой организацией, а с выходом на внешний рынок требовалось, чтобы наши работники, скажем так, не боялись общения с внешним миром: заказчиками, согласующими и разрешительными организациями. Это предполагало умение формулировать мысли четко и ясно, аргументировать свои идеи, но быть готовыми и к разумным компромиссам. К этому основному для нас коммуникативному блоку добавились автоматизация, компьютеризация и прочие технические новшества. Но при этом сохранилось то, в чем мы были сильны исторически, – философия генерального проектирования, технология проектирования и т. д.

При советской власти говорилось: «Когда построится коммунизм, надо изменить две вещи: изменить человека и создать изобилие, причем изменить человека намного сложнее». Так вот для нас основным и было изменение психологии людей.

**– Есть ли сегодня у вас в разработке очень яркие проекты?**

– Для нас все объекты, в проектировании которых мы принимаем участие,

являются важными и значимыми, мы не делим заказчиков на первостепенных и второстепенных. По меньшей мере 80% наших проектов можно назвать яркими. Выражаясь футбольным языком, мы находимся в зоне УЕФА: наверное, входим в десятку лучших проектных предприятий Санкт-Петербурга, сотрудничаем с такими именитыми архитекторами, как Евгений Герасимов и Сергей Чобан. И при этом мы остаемся непубличной организацией. А к наиболее яркому, но в то же время сложнейшему объекту, в котором мы принимали участие в последнее время как коллеги генпроектировщика – ООО «Евгений Герасимов и партнеры», можно отнести площадку проектирования конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум» в Шушарах.

**– Как бы вы оценили актуальный уровень проектирования в Санкт-Петербурге? Куда идет рынок?**

– Сегодня основная болезнь проектных организаций (и не только петербургских) – слабое знание «технологии проектирования», в частности последовательности обмена задания-

ми между разными специальностями, а их полтора десятка. Нарушение последовательности приводит к браку в работе всех этих специальностей. С одной стороны, у нас достаточно высокий уровень строительных и инженерных решений, нередки архитектурные находки, мы осваиваем новые технологии. А с другой – мы проигрываем по «философии» производительности труда. Однако мы умеем работать с российской нормативной базой, которая остается основным камнем преткновения, например, для иностранных проектировщиков, привлекаемых к российским проектам.

Второй большой вопрос – кадры. Система подготовки кадров, на мой взгляд, сегодня в стадии обрушения, которое будет только усугубляться. Мое поколение – последнее, которое получило профессиональное образование при советской власти. Но так, как учили меня, я уже научить не могу. Хотя, разумеется, в масштабах института, на своем уровне я борюсь с перечисленными проблемами.

Для этого, к примеру, у нас сохранена традиционная схема организации проектирования: отдел,

состоящий из групп (или мастерских), куда входят руководитель, старший архитектор, архитектор, техник и т. д. И в рамках групп, разумеется, происходит обучение более опытными сотрудниками более молодых.

**– Любое предприятие, чтобы продолжать существовать, должно думать о развитии. За счет чего может развиваться ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС»?**

– К проектной организации развитие в том виде, в котором его обычно понимают (увеличение численности, объемов работы, прибыли), неприменимо. В нашем случае развитие – это диверсификация процесса, связанная с тем, что на фоне прогнозируемого с большой долей вероятности свертывания крупных строек более мелкие заказы потребуют иной технологии проектирования и структуры управления. Это первое. Второе – это повышение производительности труда и сокращение внутрипроизводственных издержек. И третье – надо становиться умнее. Это работа с людьми, работа над собой, самосовершенствование. Развитие – это счастье, которое внутри тебя. Внешние факторы не видно. Видно другое: если ты устойчив, несмотря на коллизии, значит, ты развиваешься в правильном направлении. Развитие – это суть жизни проектного учреждения, которое не стационарно, потому что жизнь очень подвижна.

**– Кто ваши стратегические заказчики?**

– Бизнес оперирует только категорией «выгодно/невыгодно», поэтому стратегических партнеров, или заказчиков, нет. И я ничего не делаю для того, чтобы они появились, потому что убежден:



### МНЕНИЕ



**Надежда Виролайнен, руководитель архитектурной мастерской:**

– Небольшая организация, куда я пришла 12 лет назад, превратилась в мощный проектный институт, где сосредоточены архитектурно-строительный, инженерный отделы, – они могут решать и выполнять абсолютно любые задачи, поставленные перед нами заказчиком, с учетом современных требований. И это, думаю, объективный повод для гордости. В основном наша организация занимается проектированием общественных и жилых зданий.

Большинство объектов, которые мы проектировали, построено. Можно вспомнить такие неординарные работы, как станция техобслуживания грузовых машин и строительной техники Volvo в Шушарах – там мы сотрудничали со шведскими коллегами и запроектировали административное здание с двумя произ-

водственными корпусами. Кстати, во взаимодействии с проектировщиками из Швеции абсолютно не возникло проблем. Напротив, это был очень интересный опыт. Да, им трудно понять наши нормы, необходимость адаптации к ним. Но результат диалога получился очень достойным.

С другой стороны, сейчас две наши архитектурные группы работают над жилым комплексом в пос. Янино вместе с голландскими партнерами. Идет непростой совместный процесс проектирования. Но несмотря на сложность, находится взаимопонимание, и сотрудничество развивается плодотворно.

А если вернуться к наиболее значимым для нас объектам, считаю, наша яркая работа в сегменте общественных зданий – офисный центр на пр. Добролюбова, 16.

Очень интересно было также разрабатывать проект жилого дома с подземной автостоянкой, при проектировании которого предполагалась реконструкция и надстройка исторического здания на Малой Посадской ул., где жил известный эстрадный певец, композитор, поэт Вадим Козин. К сожалению, проект не был воплощен.

За последние 10 лет в нашей отрасли произошли радикальные перемены. И дело не только в появлении новых технических возможностей. Ужесточились требования и сроки. Если 10 лет назад каждую секцию в одном жилом комплексе делал отдельный ведущий архитектор, сегодня весь многосекционный дом – зона ответственности одного ведущего архитектора. И похоже, в таком темпе работает весь город.

## цитата

– Сегодня основная болезнь проектных организаций (и не только петербургских) – слабое знание «технологии проектирования», в частности последовательности обмена заданиями между разными специальностями.

**Аркадий Свирский,**  
генеральный директор ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС»

## цифра

# по 80% проектов,

разработанных ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС», построены топовые объекты Санкт-Петербурга



Торгово-развлекательный комплекс «Гранд Каньон», Санкт-Петербург, пр. Энгельса, 154



Торгово-развлекательный комплекс «Французский бульвар», Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, 11/2



Конгрессно-выставочный комплекс «ЭкспоФорум», Пушкинский район, пос. Шушары



Торгово-досуговый комплекс «Гулливер», Санкт-Петербург, Торфяная дорога, 7



Многофункциональный торговый комплекс, Санкт-Петербург, Стремянная ул., 21/5

стратегические заказчики – вред. Работая с ними, проектная организация становится заложником определенной системы. И потом, если что-то изменится у заказчика, у проектировщика начинаются проблемы с производством. Поэтому, уверен, нужно быть более рыночно ориентированным. Однако у нас есть, конечно, «исторические заказчики» – те, для которых мы проектировали более одного объекта. И таких «исторических заказчиков» у нас около 20.

**– Что, на ваш взгляд, стоило бы вернуть из советского периода деятельности вашего института? Чего искренне жалеть?**

– Единственное, что очень бы хотелось вернуть, – это система подбора управленческих кадров. Сейчас можно попасть на самый верх карьерной лестницы, не имея достаточного багажа. Раньше это было абсолютно невозможно.

Но в целом нынешняя, рыночная экономика мне импонирует больше. Хотя при советской власти мне приходилось решать гораздо более сложные задачи, чем сейчас. Я был, надеюсь, одним из лучших ГИПов нашего закрытого предприятия. У меня были интереснейшие объекты по программе повышения обороноспособности нашей страны. На нас в качестве субпроектировщиков работали 19 проектных институтов по всей стра-

не. Это было действительно масштабно и интересно.

**– А над чем вам хотелось бы поработать сегодня?**

– Поскольку я получил классическое базовое образование, могу построить процесс проектирования чего угодно. И в этом смысле мне все равно, что будет востребовано рынком и на каких именно объектах придется специализироваться нашему институту. Хочется исключительно стабильности.

**– С чем связан самый неординарный успех ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС»?**

– 10 лет назад я написал либретто мюзикла в двух частях на проектную тему – историю о том, что перед Петрухой была поставлена задача сформировать проектное предприятие, и в силу кадрового голода он должен был переманить к себе на работу гарем Сухова. Так вот, подобрав популярные минусовки, мы силами предприятия этот мюзикл поставили и записали на кассету. Назывался спектакль, как нетрудно догадаться, «Белое солнце пустыни», шел 1 час 40 минут и получил широкое признание в проектных кругах.

**– Что для вас как руководителя станет самым желанным подарком к юбилею института?**

– Для меня было бы подарком, чтобы и 35-летие, и еще много дней рождения института мы встретили в том же составе. А на коллектив я себя трачу каждый день. Я это чувствую, они это чувствуют, и мы здесь все ходим с улыбкой на лице. У нас не готовится что-то специально к празднику. Когда для людей что-то надо сделать, это делается и так.

## справка

➔ **ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС» начало свою деятельность** 29 декабря 1979 года как Санкт-Петербургский проектно-технологический институт в числе «большой девятки» – проектных организаций, работавших на оборонную промышленность СССР. После создания Министерства оборонной промышленности прежнее количество проектных структур стало невостребованным, и Петербургский проектно-технологический институт вышел на свободный рынок.

➔ **На старте рыночных реформ в 1990-е годы** в институте работали 30 человек, сегодня – почти 150. За все время существования организации штат здесь не сокращали ни разу. В ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС» почти полностью отсутствует текучка кадров, и за 35 лет здесь появилось несколько трудовых династий. «Мы – одна семья», – горюют в институте, подчеркивая, что такая духовная близость среди членов коллектива – редкость для столь крупной проектной организации.

➔ **Корпоративный дух и корпоративная культура** для сотрудников ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС» не просто абстрактные понятия, но часть их будней и праздников. Каждый год сотрудники института собираются на импровизированные балы, «капустники» на одной из престижных петербургских площадей. В каждом из районов Санкт-Петербурга можно увидеть топовые объекты, спроектированные в ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС». Так, в Приморском районе это ТРК «Гулливер», в Московском – «Французский бульвар», в Выборгском – «Гранд Каньон» и т. д. Некоторыми из них у проектировщиков связаны особенно яркие воспоминания. ТРК «Гулливер» построен на месте бывшего завода оборонного комплекса, и задачей архитекторов было максимально использовать существующие каркасы производственных корпусов. В результате сам торговый комплекс получил необычную конфигурацию, но появившийся вплотную к нему бизнес-центр придал этому объекту законченный вид.

ТРК «Гранд Каньон» стал первым в Северной столице торговым комплексом премиального класса. И по желанию заказчика он был запроектирован так, что места общего пользования (холлы, лифтовая зона, траволаторы и пешеходные галереи) и внутреннее торговое пространство примерно равны по площади. Как отмечают проектировщики, это позволило создать торговые площадки принципиально иного качества, нежели были в городе на тот момент. Самый известный объект, построенный по проекту специалистов ОАО «ПРОЕКТСЕРВИС» в Центральном районе, – ТЦ Olympic Plaza, на углу ул. Марата и Стремянной ул. По первоначальному проекту окна второго этажа этого здания были вынесены за границы красных линий. Но против такого архитектурного решения восстали градозащитники, и по рекомендации Валентины Матвиенко, в то время губернатора Санкт-Петербурга, выступающие элементы консолей были срезаны.

## МНЕНИЕ



**Елена Вершинина,**  
ведущий инженер:

➔ Проектных организаций в Санкт-Петербурге несколько десятков, но, считаю, у нашего института есть уникальные особенности. Прежде всего, у нас очень хороший коллектив – для столь крупной проектной организации, как наша, это большая редкость. Далее, нам свойствен корпоративный дух. Это выражается хотя бы в том, что люди остаются и после рабочего времени, чтобы все успеть вовремя, если мы выпускаем проект в жесткие сроки. И остаются не за доплату, а потому что так надо для общего дела. Наконец, в институте все, абсолютно все делается для сотрудников. Главное – мы обеспечены заказами. Сегодня, когда, думаю, проектные институты ощущают сокращение объемов работы, над эта тенденция не коснулась.

Нам посчастливилось работать над многими интересными проектами, например такими, как ТРК «Гулливер», «Французский бульвар», «Сити молл», недавно открывшийся «ЭкспоФорум» в Шушарах. Поэтому единственное пожелание в честь юбилея – чтобы наше будущее было не менее ярким, чем наше прошлое и настоящее.

# ГУИОН меняет руководителя

**Лидия Горбукова** / Александр Зленко, генеральный директор ГУП «ГУИОН», покинул свой пост. В Комитете по управлению городским имуществом Петербурга (КУГИ), курирующем это ведомство, положительно отзываюся о его работе, однако имя преемника не раскрывают. Участники рынка также лояльны к деятельности господина Зленко, но уверены, что предприятие должно больше работать над упрощением процедуры регистрации проектов. ➔



Александр Зленко возглавлял ГУП «ГУИОН» с июля 2012 года. До этого он работал в управлении распоряжения государственной собственностью КУГИ Петербурга – вначале в должности начальника отдела распоряжения государственной собственностью, а с 2009 года встал во главе самого управления.

Как прокомментировали в КУГИ Петербурга, Александр Зленко пришел в ГУИОН в переходный период, когда менялось и федеральное, и региональное законодательство, трактующее правила игры на рынке. «Новому руководителю на тот момент потребовалось вложить немало усилий и опыта, чтобы не только сохранить уже существовавшие рабочие процессы, но и усовершенствовать, оптимизировать работу предприятия и выйти на новый уровень. У Александра Зленко это получилось», – констатировали в КУГИ.

В комитете добавили, что в период его руководства предприятие стало полноправным участником высококонкурентных рынков, были внедрены новые технологии для оперативного и более качественного проведения кадастровых работ, открыт филиал в Крымском Федеральном округе, предприятие приняло участие в разработке международных стандартов измерения недвижимости и многое другое.

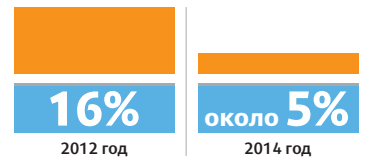
В частности, по информации пресс-службы ГУП «ГУИОН», предприятие под руководством Александра Зленко в части финансовых результатов ежегодно показывало прибыль и перечисляло часть средств в бюджет Петербурга. «Из бюджета города в 2013–2014 годах, в отличие от других ГУПов, ГУИОН никаких субсидий не получал», – добавили в пресс-службе.

За время руководства Александра Зленко была проведена реструктуризация филиальной сети и расширение присутствия групп приема ГУП «ГУИОН» в Едином центре документов. Произошло объединение некоторых филиалов, что позволило сократить издержки на их содержание, которые довольно часто оказывались выше доходов. Так, созданы Северо-Западный ПИБ (объединил Курортный, Кронштадтский и Приморский ПИБы), Центральный ПИБ (объединил Адмиралтейский и Центральный районы), ПИБы Василеостровского и Петроградского районов, Невского и Фрунзенского районов, Московского и Кировского районов. Появилось отдельное подразделение, отвечающее за розничные продажи услуг ГУИОН в филиалах.

Со своей стороны, Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besar в Санкт-Петербурге, отметил, что на посту

руководителя ГУП «ГУИОН» Александр Зленко запомнился более всего реализацией всероссийского проекта переоценки стоимости земельных участков и объектов недвижимости, а также активным развитием электронного ресурса, содержащего базу кадастровой стоимости объектов. «Также можно отметить, что во время его руководства деятельность ведомства стала более открытой и прозрачной. Безусловно, на эту должность найдут достойных кандидатов. В условиях текущего кризиса на посту руководителя ГУП «ГУИОН» необходим человек, лояльный к мелкому и крупному бизнесу, который смог бы упростить процедуру регистрации проектов и т. п.», – заключил Александр Филиппов.

➔ Доля госконтрактов в общем объеме доходов ГУИОН



Источник: пресс-служба ГУП «ГУИОН»

На прошлой неделе генеральный директор СПб ГУП «ГУИОН» Александр Зленко подал заявление об увольнении в связи с переходом на другую работу. Эту информацию подтвердили в пресс-службе КУГИ Петербурга, однако раскрывать, куда ушел господин Зленко и кто будет исполнять его обязанности до выбора нового руководства, не стали, отметив, что «назначение нового руководителя предприятия будет происходить в рабочем порядке».

**БЭСКИТ®**

21 год  
экспертной деятельности

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

**Обследование**  
строительных конструкций  
и фундаментов

Геотехническое  
**обоснование**  
строительства

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

РЕКЛАМА

Работа в обмен на резюме

Разместите резюме сегодня и получите доступ к базе из более чем 300 000 вакансий.

**SuperJob**

РЕКЛАМА

# Строить нельзя покупать

**Лидия Горбукова** / Городские власти отдадут предпочтение строительству бюджетного жилья, а не его покупке у инвесторов по цене Минрегиона РФ. Об этом сообщил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко на XII Съезде строителей. По его словам, уже с 2017 года Северная столица ежегодно будет вводить от 200 до 500 тыс. «квадратов» для городских очередников. ➔

Как сообщил губернатор Георгий Полтавченко, город от покупки готового жилья в бюджетных целях будет переходить с 2016 года к его строительству. По его словам, строительный блок Смольного уже сформировал 34 земельных участка, которые не будут выставляться на продажу, а пойдут на жилье для очередников. На них можно построить 3,4 млн «квадратов».

«Для Петербурга строительство бюджетного жилья – это в самом деле огромный резерв как в плане экономии бюджетных средств, так и в плане пополнения жилого фонда. Поэтому уже в обозримом будущем город будет отдавать предпочтение не закупке, а строительству бюджетного жилья. В 2014 году мы изъяли из оборота 23 участка застройки территорий и добавили к ним еще 11 участков с территорий нового строительства. Конечно, у кого-то мы эти участки буквально перехватили, но городу они тоже интересны, потому что если не тянуть инженерные сети, то квадратный метр всегда обходится дешевле. Эта земля на торги не пойдет, она останется в казне, и мы рассчитываем начать на ней строительство в 2016 году. Таким образом, ежегодно с 2017 года за счет города планируется вводить 200-500 тыс. кв. м жилой недвижимости в зависимости от возможностей бюджета», – прокомментировал ситуацию Георгий Полтавченко.



Георгий Полтавченко отметил, что на 34 земельных участках, сформированных Смольным, можно построить 3,4 млн «квадратов» социального жилья

В свою очередь, вице-губернатор Петербурга по строительству Марат Оганесян отметил, что цена Минрегиона РФ, по которой шла покупка квартир у инвесторов, составляет 57 тыс. рублей за 1 кв. м, а себестоимость строительства домов за счет города – 44 тыс. рублей. «К сожалению, задел, который был сделан в проек-

тной документации и земельных участках, не позволил нам сегодня строить эти объекты самостоятельно. После серьезнейшей работы в течение последних двух лет мы нашли нужные участки, огромная работа была сделана и в проектировании. Мы планируем уже в начале 2016 года начать строительство. Но в городе много очередников,

поэтому мы вынуждены покупать жилье, для того чтобы исполнять 600-й указ Президента РФ, а это не менее 200 тыс. кв. м жилья в год», – прокомментировал Марат Оганесян.

Лев Каплан, президент, директор «Союзпестростроя», отметил, что идея масштабного строительства социального жилья не нова, так как к ней город то неоднократно возвращался, то вновь отвергал. «Строительство обходится дешевле, чем приобретение квартир. Но тем не менее тезисы Полтавченко, скорее всего, нужно рассматривать как идеологию дальнейшей стратегии, а не руководство к действию. Ведь сейчас в стране кризис, и вряд ли у города в ближайшие месяцы появятся деньги на строительство жилых объектов», – считает он.

Александр Шифранскому, заместителю генерального директора строительной компании «КВС», логика губернатора понятна. «Правительство города собственными силами пытается решить проблемы с социальным жильем. И естественно, затраты на строительство дешевле. Но, как показывает практика, город очень трудно справиться с большими объемами бюджетной застройки, так как этим нужно управлять. Ведь нужен дополнительный персонал, более эффективная служба исполнения заказа, с чем у наших властей в настоящее время наблюдаются проблемы», – заключил эксперт.

## Елена Колядинцева: «Современному рабочему – современное производство»

**Директор по персоналу ОАО «ЛСР. Железобетон-СЗ» Елена Колядинцева рассказала «Строительному Еженедельнику» о кадровом обеспечении растущего предприятия и реальном эффекте ярмарки вакансий, проведенной компанией в ноябре.**

**– Не секрет, что в настоящий момент ОАО «ЛСР. Железобетон-СЗ», завершив реконструкцию завода в городе Гатчина, активно наращивает мощности производства. А как обстоит дело с кадровым обеспечением растущего производства?**

– Хочу уточнить: сегодня у нас функционируют три производственных площадки, одна из которых находится в Санкт-Петербурге и две – в Ленинградской области. Что касается завода ОАО «ЛСР. Железобетон-СЗ» в городе Гатчина, то предприятие прошло масштабную модернизацию. И сейчас отвечает всем современным требованиям. Обновленный производственный комплекс ориентирован на выпуск широкой номенклатуры высококачественных типовых ЖБИ и изделий

индивидуального изготовления. Когда мы начинали модернизацию, мы понимали, что современному рабочему интересно работать на современном производстве. Новое оборудование сформировало дополнительную потребность в квалифицированных рабочих. Поэтому, как и другие модернизированные производственные предприятия, мы сегодня испытываем дефицит кадров определенного уровня подготовки. Нам требуются сотрудники инженерно-технических служб и представители рабочих профессий. Среди трех заводов «Группы ЛСР» именно в Гатчине вопрос привлечения квалифицированного персонала стоит наиболее остро. Традиционно востребованные профессии на производстве – формовщик железобетонных изделий, сварщик арматурных сеток и каркасов, отделочник железобетонных изделий, арматурщик, машинист крана. Работа по привлечению квалифицированных сотрудников проделана огромная. Мы начали с размещения информации об открытых вакансиях на специализированных сайтах, что, безусловно, возымело успех: нам удалось привлечь

молодых, активных, технических грамотных сотрудников. Отдельное внимание мы уделили объявлениям в прессе, листовкам, рекламе в транспорте. Каждое направление дало свой положительный вклад в общий результат. Но наиболее эффективной оказалась «новая технология» поиска сотрудников – организация «персональной» ярмарки вакансий.

**– «Персональная» ярмарка вакансий? Это интересно. mogli бы вы рассказать об этом подробнее?**

– От традиционной ярмарки вакансий ее отличало то, что она была организована специально для ОАО «ЛСР. Железобетон-СЗ». Началось с простого вопроса: где найти людей? Причем не просто разнорабочих, а специалистов высокого уровня. Мы обратились в Центр занятости населения Гатчины с необычным предложением: провести «персональную» ярмарку вакансий. Подобные мероприятия дают соискателям возможность самостоятельно подобрать себе работу, в том числе и по вакансиям, не заявленным работодателями в органы службы занятости.

Обычно в ярмарках вакансий компании принимают участие не только для того, чтобы закрыть горячую вакансию, но и для формирования кадрового резерва предприятия. Организуя ярмарку, мы рассчитывали не только привлечь к себе новых сотрудников, но и сформировать список кандидатов, которых можно пригласить на работу чуть позже.

**– Насколько эффективной оказалась эта ярмарка для вашего предприятия в целом?**

– Мероприятие привлекло большое количество людей, заинтересованных работой в крупной и стабильной компании. Соискатели напрямую общались с представителями службы персонала нашего предприятия. Участники мероприятия из первых уст получили информацию не только о специфике работы на производстве, но и об условиях труда, уровне заработной платы, социальных гарантиях, действующем на предприятии коллективном договоре и профсоюзе, о возможностях профессионального обучения и карьерного роста.

Хотела бы обратить особое внимание на то, что наше предприятие выгодно отличается от многих других тем, что располагает собственным образовательным подразделением, имеющим соответствующую лицензию. Это позволяет проводить подготовку, переподготовку и повышение квалификации по 12 профессиям. Конечно, обо всех существующих на заводе вакансиях рассказать по телефону в двух словах невозможно, поэтому формат ярмарки вакансий был оптимально подобран для означения соискателей с наиболее важной информацией. Сами понимаете, освоение нового оборудования, выпуск продукции индивидуального изготовления – все это предъявляет повышенные требования к кадровому составу предприятия. Как следствие, служба персонала должна эффективно работать в вопросах привлечения, обучения и удержания квалифицированных специалистов. Без этого предприятие не сможет развиваться, и «персональные» ярмарки вакансий – это один из инструментов, который наряду с технологиями про-



изводства позволяет ОАО «ЛСР. Железобетон-СЗ» удерживать лидирующие позиции на рынке.

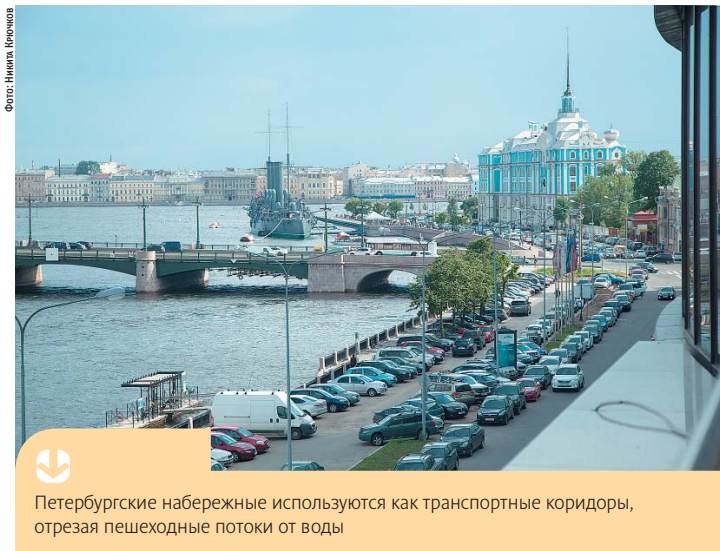
**– Несколько слов поздравления в преддверии одного из важных, долгожданных семейных праздников.**

– Дорогие читатели, от всей души поздравляю вас с наступающим Новым годом. Желаю вам и вашим близким крепкого здоровья, бодрости духа, позитивных праздников и ярких эмоций. Пусть все желаемое исполнится. Ну а после Рождества вернуться на любимые рабочие места в полной боевой готовности! А тем, у кого пока нет такой возможности, желаю обязательно найти приятную для души и финансово стабильную работу. И обязательно помните: мы всегда готовы принять в свои ряды людей активных, технически грамотных, готовых развиваться и обучаться. Всего вам самого наилучшего в новом году!

# Недоступные набережные

**Михаил Немировский** / Петербург, задумывавшийся как северный аналог Венеции, так и не нашел способ взаимодействия с водным пространством и не научился эффективно использовать городские набережные, говорят эксперты. Развивать зоны активности в прибрежной зоне мешает транспорт и промышленность, которая исторически базировалась на берегах Невы. ➔

На сегодняшний день прибрежное пространство Петербурга, как и его водная акватория – это скорее часть исторической декорации, открыточный вид для иностранных туристов, нежели часть городской среды, отмечают эксперты. Петербургские набережные протяженностью более 150 км выполняют единственную функцию – транспортных коридоров. Общественное пространство на набережных сведено к минимуму, либо вообще отсутствует. «Береговая линия в Петербурге – это преимущественно транспортные артерии. Такой тип использования заметно снижает пешеходные потоки по набережным», – уточняет руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. Любопытно, что большинство экспертов среди самых перспективных зон для развития инфраструктуры набережных и коммерциализации акватории называют наб. Обводного канала, по которой Смольный планирует проложить транспортный обход центра города. Вместе с тем все попытки создать альтернативный вид транспорта, то есть использовать сеть рек и каналов как транспортную артерию, неизменно терпели фиаско. «Это частично подтверждает опыт системы «Аквабус». Минусы города – ограниченный период навигации, а также тот факт, что набережные не очень удобно подключены к сформированной системе общественного транспорта города», – говорит господин Кокорев.



Петербургские набережные используются как транспортные коридоры, отрезают пешеходные потоки от воды

вания квартала Hafencity в Гамбурге или проект «Вотерфронт Торонто» в Канаде. Действующими портами, приоткрывшими общественные пространства и коммерческие проекты, являются датский Fredericia и порт Pasaia на севере Испании.

## Пилотные зоны

Уже реализованных проектов по комплексному освоению набережных в Петербурге фактически нет, говорит Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Одним из успешных проектов по обустройству набережной, по его словам, является создание парка 300-летия Санкт-Петербурга, а в настоящий момент к проектам такого типа можно отнести только Новую Голландию. В список потенциальных площадок эксперт включил также редевелопмент набережных Матисова и Ново-Адмиралтейского островов. «При этом коммерческий потенциал прибрежных территорий в центре города высок. Здесь можно построить как жилые здания, так и офисные и гостиничные объекты. Торговля в данном случае будет выполнять инфраструктурную функцию», – полагает эксперт.

Но первой полноценной пешеходной набережной в Санкт-Петербурге станет участок от Биржевого до Тучкова моста в рамках строительства судебного квартала на Петроградской стороне, рассказал автор проекта, архитектор Максим Атаянц. «Это будет 1,5 км общедоступной пешеходной набережной с зеленым садом и променадом в сторону Дворца танца Бориса Эйфмана. Вся набережная будет вовлечена в структуру туристических достопримечательностей и потоков.

Будут сделаны два действующих спуска, которые позволят подвозить гостей по воде», – пообещал архитектор. Доступ к воде появится также в рамках жилого комплекса «Леонтьевский мыс». Игорь Оноков, генеральный директор одноименной девелоперской компании, утверждает, что на мысу, ограниченном Малой Невкой и рекой Ждановкой, появится 600-метровая пешеходная зеленая набережная с зеленым откосом, дорожками и плавными спусками к воде.

## Смена парадигмы

Город должен сторониться крайних позиций в деле прибрежной застройки – избегать как «открыточных видов», так и высоток под самую полосу отвода, считает профессор кафедры урбанистики и дизайна городской среды СПбГАСУ Валерий Нефёдов. «Мы входим в век новых ценностей, когда activities, события у воды становятся основным функционалом набережных, основным вектором развития городской среды», – уверен профессор. Еще одним важным фактором должно стать развитие водного транспорта и мобильных компонентов среды на воде – фонтанов, дебаркадеров, плавучих кафе. «Это суперресурс, который должен быть коммерциализован. И те, кто жаждают вкладывать в это деньги, уже на подходе. Береговая инфраструктура капитализируется очень эффективно», – добавляет эксперт. Для этого нужно развивать «знаки места» – набережные должны стать узнаваемыми и доступными в любое время суток.

## Промышленный фактор

Однако не все городские набережные имеют высокий рекреационный потенциал. Дело в том, что вдоль рек и каналов располагается большое количество как действующих, так и остановивших производство промышленных предприятий, добавляет директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Василий Довбня. Загрязнение территорий, плохая транспортная доступность – вот лишь несколько из проблем, которые нивелируют интерес к таким локациям как бизнеса, так и потребителей.

Отметим, что наиболее крупные и известные европейские проекты развития прибрежного пространства связаны именно с редевелопментом промышленных зон. Например, проект преобразо-

## мнение



**Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге:**

– Наш город вполне подходит для размещения дебаркадеров. В Великобритании и Франции довольно распространены индивидуальные дома-дебаркадеры. Однако в российских реалиях такое жилье не всегда становится дешевле. Получение согласований на подключение всех необходимых коммуникаций, получение согласований на размещение и стоянку жилья, отсутствие законодательных правил, предусматривающих возможность регистрации в таком жилье, – все это делает проекты менее привлекательными. Да и сама администрация города не проявляет интереса к реализации подобных проектов. Так что пока дальше временных ресторанов в акватории Невы речь не идет.

# Регламент не пускает в воду

**Михаил Немировский** / Работа в прибрежной зоне связана с большими рисками для бизнеса, уверены эксперты. Отсутствие нормативной базы оформления плавучих объектов и сложности с инженерной подготовкой набережных заставляют инвесторов держаться подальше от воды.

Инвесторы не спешат открывать плавучие рестораны и другие коммерческие объекты, поскольку в городе

отсутствует нормативная база оформления таких объектов, а также нет правил долгосрочной аренды части водной акватории у города, отмечает Александр Смирнов, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besar. Таким образом, при открытии заведения в таком формате у инвесторов нет никаких гарантий, что власти не распродадут как минимум о переносе коммерческого объекта в другую локацию, как это было с «Забаво-баром». Еще

один пример – отмененный проект «СТАРТ Девелопмент» по строительству парковки на пирсе на Аптекарской наб. Основные сложности при освоении набережных связаны с согласованием архитектурных решений, так как центр Петербурга находится под охраной ЮНЕСКО. Также при освоении набережных девелопер должен быть готов к большим вложениям в подготовку территории – укреплению грунтов и т. д., считает Алексей Гулевский,

руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. «Также имеет значение, что располагалось на месте нового объекта прежде. В случае если проект реализуется на бывших промтерриториях, то не исключен вариант, когда в смету придется включать рекультивацию земли», – соглашается Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

## кстати



В конце ноября КГА выпустил распоряжение, в соответствии с которым был признан утратившим силу регламент архитектурно-художественного оформления объектов инфраструктуры водного транспорта. Этот документ был принят в 2011 году и устанавливал правила размещения понтонов и судов у городских набережных – где можно или нельзя швартоваться и как должны быть оформлены стационарные понтоны. Поводом для отмены регламента стало сентябрьское решение Верховного суда по иску ООО «Конкорд, Менеджмент и Консалтинг» Евгения Пригожина к КГА и правительству города. Водные объекты в городе попали в законодательную лакуну, будет ли разрабатываться новый регламент для них – неизвестно.

# Смольный вспомнил о парковке «Максидома»

**Максим Еланский** / **Власти Петербурга отсудили в городскую собственность парковку магазина сети «Максидом» на Гжатской ул. Договор аренды участка земли, на которой возведена стоянка, истек еще 10 лет назад, о чем не был уведомлен ретейлер.**

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти несколько дней назад удовлетворил иск КУГИ к ООО «Максидом». В его рамках чиновники комитета требовали от торговой сети формата DIY возврата в городскую собственность земельного участка площадью в 3 тыс. кв. м, находящегося на углу Гжатской ул. и ул. Фаворского, рядом с парком Политехнического университета. На отсуженной площадке, расположенной через дорогу от магазина ретейлера, несколько лет работает дополнительная парковка для покупателей.

Из материалов дела следует, что спорный земельный участок был предоставлен в аренду «Максидому» сроком на один год в 2003 году. В 2005-м КУГИ вынес уведомление ретейлеру о необходимости освобождения участка. Ссылаясь на неисполнение ответчиком обязательств по возврату земли, спустя 10 лет после расторжения договора чиновники решили взыскать участок уже через суд.

Между тем представители «Максидома» в суде отрицали получение документов о расторжении договора. При такой ситуации договор аренды считается продленным на неопределенный срок. Тем не менее арбитраж пришел к выводу, что требования комитета являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Член совета директоров компании «Максидом» Мария Евневич сообщила «Строительному Еженедельнику», что договор с КУГИ на аренду участка под дополнительную парковку для автомобилей покупателей на углу Гжатской ул. и ул. Фаворского действительно не продлевался. «Однако все эти годы «Максидом» продолжал платить арендную плату за этот участок, чтобы покупателям было удобнее посещать наш магазин с точки зрения парковки. Сегодня ведется работа над заключением нового договора аренды с КУГИ. На данный момент договор находится на согласовании», — подчеркнула она.

Отметим, что это не первый имущественный спор властей Петербурга и ретейлера. В 2004-2006 годах чиновники пытались признать самовольной постройкой магазин сети на Ленинском пр., 101. «Максидом» построил его на земле, арендованной у Санкт-Петербургского государственного морского технического



Дополнительная парковка «Максидома» стала предметом судебного разбирательства

университета, но имущественную сделку в Смольном считали недействительной. Тяжба дошла до Высшего арбитражного суда, который признал правоту торговой компании.

Сама прилегающая территория к парковке «Максидома» в арбитражном суде также становилась объектом разбирательства. В частности, члены одного из гаражных кооперативов судились с компанией «Скит на Гжатской». Данная организация без согласования с гаражным кооперативом в 2009 году получила разрешение на возведение на его месте многоэтажного паркинга. Гаражи были снесены, паркинг не построен. В октябре этого года «Скит на Гжатской» объявил себя банкротом.

Опрошенные эксперты не исключают возможности, что парковка «Максидома» могла понадобиться городу для перевода земли в аренду другим владельцам, в том числе и для строительства на ней объектов недвижимости. Тем более что с двух сторон парковки начинают тянуться пустыри.

По словам вице-президента по управлению коммерческой недвижимостью Агентства развития и исследований в недвижимости «АРИН» Екатерины Ланиной, на данном участке можно построить любой объект в соответствии с градостроительной политикой.

Стоимость земли может составлять примерно 35 тыс. рублей за 1 кв. м.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Алексей Калинин добавляет, что все же парковка, скорее всего, попадает в охранную зону объектов культурного наследия. Поэтому как площадка она не очень привлекательна для застройки. «Возможно, таким образом КУГИ начал кампанию по выселению арендаторов, которые не имеют на руках подписанного договора на определенный срок. В последнее время часто в спорах с бизнесом власти поднимают длительно непродленные договоры аренды недвижимости и этим оперируют, так как после изменения закона о защите конкуренции продление аренды возможно только через проведение торгов, чего город избегает», — подчеркнул юрист.

## цифра

**3 тыс. кв. м** —

площадь участка, который город отсудил у «Максидома»

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти продлил срок конкурсного производства** в ООО «Фирма Фивен» до 29 мая 2015 года. Как отмечается в судебных документах, продление банкротного производства потребовал конкурсный управляющий для продолжения оспаривания сделки должника по реализации доли в ООО «ТЕСТАРОСА». Фирма «Фивен» была создана в 1991 году на базе ПСК «Промстрой», построившего в качестве генерального подрядчика павильоны № 6 и 4 ВАО «Ленэкспо». В начале 2000-х годов «Фивен» возвела жилые дома на ул. Орбели и в Поварском пер. а также здание Сбербанка на Московском пр., 133. Кроме того, провела реконструкцию ряда объектов недвижимости в Апраксином Дворе. В 2008 году компания не справилась с кризисом. В 2010 году в ней была введена процедура банкротства, которая продолжается по настоящее время.

➔ **ЗАО «Монолит-Недвижимость» подало в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск** о собственном банкротстве. Несостоятельная компания входит в крупную кондитерскую группу «Лаком», также несколько лет испытывающую финансовые трудности. «Монолит-Недвижимость» управляла имуществом холдинга. С 2013 года Сбербанк пытался взыскать с «Монолит-Недвижимость» кредитную задолженность в 300 млн рублей. Однако сделать этого не удалось, так как компания уже пыталась провести собственную ликвидацию. На данный момент тяжба с банком продолжается. Очередное рассмотрение иска состоится в январе 2015 года.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск** городских властей к ЗАО «Четвертый трест» по делу о признании недействительной государственной регистрации права собственности на жилые помещения дома № 15, корп. 2, по ул. Ильюшина. Жители бывшего общежития на ул. Ильюшина въехали в свои квартиры в начале 1990-х годов. Однако позже выяснилось, что здание приватизировано стороной компании, которая начала распродавать недвижимость третьим лицам. Некоторые жильцы проблемного дома уже получили другие квартиры, однако 13 семей настаивают на предоставлении гарантий дальнейшей возможной приватизации такого жилья.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти частично удовлетворил иск** ООО «Европа Отель» к ООО «Сэффрон прожектс». В его рамках истец, управляющий гостиницей «Гранд Отель Европа» в центре Петербурга, требовал взыскать с московской фирмы 14,9 млн рублей как задолженность по невыполненным подрядными работам. Согласно договору от ноября 2013 года, «Сэффрон прожектс» должен произвести полный объем инженерно-строительных работ нового ресторана на первом этаже гостиницы. Компании был предоставлен аванс в 16,8 млн рублей. Однако в марте текущего года отель решил отказаться от услуг подрядчика и потребовал возврата авансовых средств. Ответчик отметил, что они потрачены, но в суде смог доказать проведенные работы только на 1,9 млн рублей.

## тендеры

➔ **ФКУЗ «Медико-санитарная часть МВД РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области»** ищет подрядчика для капремонта клинического госпиталя в Петербурге. Согласно техническому заданию, в обязательства подрядчика, получившего тендер, войдет полный комплекс ремонтных работ — от разбора полов и устройства стяжек до отделки в клиническом госпитале на пр. Культуры, 2. Максимальная стоимость работ определена в 4,7,7 млн рублей. Заявки принимаются до 25 декабря, выбор подрядчика 29 декабря. Работы на объекте должны прийти до 30 октября 2015 года.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»** проводит конкурс по выбору компании, которая займется восстановлением дорожных покрытий после работ предприятия на сетях во всех районах города. В обязанности исполнителя входит восстановление дорожного покрытия проезжей части дорог и тротуаров, внутриквартальных территорий, в том числе поребриков, покрытий из искусственных элементов мощения, укладка тротуарной плитки. Стартовая цена аукциона определена в сумму 70 млн рублей. Заявки принимаются до 24 декабря 2014 года, в тот же день будут вскрыты конверты.

Контракт действует до 31 декабря 2015 года.

➔ **Комитет по управлению городским имуществом Петербурга** объявил конкурс на закупку квартир для нуждающихся в улучшении жилищных условий. По его условиям, город намерен приобрести для очередников 27 однокомнатных квартир площадью от 36 до 45 кв. м в домах со сроком вводом в эксплуатацию до 31 декабря 2015 года. Общая площадь приобретаемого жилья должна составить 1215 кв. м. Всего же на данный конкурс городские власти готовы потратить 67,9 млн рублей. Стоимость

1 кв. м жилья не должна превышать 55 905 рублей.

➔ **Комитет по природопользованию и охране окружающей среды** подвел итоги конкурса на право ремонта плотины Ржевского (Охтинского) гидроузла на реке Большая Охта. Согласно итоговому протоколу, работами займется ООО «Ленмонтаж». Компания проведет ремонт плотины за 143,2 млн рублей, по цене, предложенной заказчиком. В задачи подрядчика входит обширный комплекс работ по демонтажу эстакады, затворов, монорельса, бетонных конструкций, каменной кладки и многое другое.



интервью

## Константин Мурашкин: «В 2015 году рынок ипотеки явно замедлит темпы роста»

Константин Мурашкин, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка, в интервью корреспонденту «Строительного Еженедельника» Юлии Чаюн рассказал о том, почему рынок ипотеки замедлит темпы роста в 2015 году, про тенденции на рынке и о том, как изменилось количество выданных ипотечных кредитов и их средняя сумма в 2014 году.

### – Что происходит с жилым строительством?

По итогам девяти месяцев 2014 года рост предложения на рынке строящегося жилья составил около 15% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. В начале года мы предполагали, что рынок ипотеки вырастет в пределах 20-25%, однако экономика и политика внесли свои коррективы. В I квартале и осенью мы наблюдали два стихийных всплеска продаж, в основном благодаря росту доли инвестиционных покупок. Мы ожидаем, что по итогам года рынок ипотеки вырастет в пределах 35%. Российский рынок ипотеки по-прежнему имеет очень большой потенциал, так как обеспеченность жильем в стране пока недостаточная и слишком большое количество граждан еще нуждаются в улучшении условий жилья. Средний уровень ставок на приобретение квартиры на вторичном рынке на срок 10-15 лет находится в диапазоне 13-16,5%, в Райффайзенбанке – 13-15,5%.

В 2014 году широкое распространение получила схема аккредитации коммерческими банками жилых объектов на нулевом цикле. Она быстро завоевала популярность среди всех игроков рынка в силу более выгодных цен для покупателей, стабильного спроса уже на старте продаж для застройщика и потока заявок от качественных заемщиков для банка. Кроме того, в текущем году более широкое распространение получила схема рассрочки от застройщика. Доля продаж по такой схеме в 2015 году в общем объеме продаж вырастет по причине того, что доля ипотечных сделок сократится из-за роста стоимости фондирования и, как следствие, роста ипотечных ставок.

### – Отмечаете ли вы тенденцию увеличения количества выданных ипотечных кредитов? В какой период времени вы фиксировали всплеск? С чем он связан?

Первый резкий рост спроса на ипотеку мы наблюдали в I квартале текущего года, когда население активно избавлялось от рублевой ликвидности и пыталось защититься от обесценивания свои сбережения. Поэтому вложения в недвижимость – это, пожалуй, один из немногих самых распространенных и доступных инвестиционных инструментов для клиентов. Второй всплеск активности начался в середине лета, в активную фазу перешел в сентябре. С июля в Райффайзенбанке количество заявок ежемесячно увеличивается на 15-20%.

Поэтому в 2015 году мы ожидаем более скромного, но все-таки роста в целом по рынку в пределах 10-15%. Основным драйвером роста будет первичный рынок. Количество пятен застройки в городе огра-



ничено и уже не вырастет, предложение девелоперов активно движется в сторону границы города и области. Транспортная доступность, развитая инфраструктура, более привлекательные цены меняют стереотипы населения и заставляют невольно задуматься о приобретении жилья в ближнем пригороде или на границе города и области.

### – Долго ли продлится всплеск?

Сегодня ситуацию в российской экономике в целом и банковском секторе в частности можно назвать нестабильной. Кроме макроэкономических индикаторов на поведение компаний и граждан оказывает давление геополитический фактор. В этих условиях давать прогнозы весьма сложно. В 2015 году рынок ипотеки явно замедлит темпы роста из-за увеличения стоимости фондирования, за которым последует коррекция ипотечных ставок вверх. Вследствие этого спрос, а затем и уровень продаж жилой недвижимости сократятся.

### – Сколько было выдано ипотечных кредитов филиалом банка в 2014 году, как этот объем изменился по сравнению с 2013 годом?

По итогам трех кварталов 2014 года Северо-Западным региональным центром Райффайзенбанка выдан 661 ипотечный кредит на сумму 1,5 млрд рублей, что выше аналогичных показателей 2013 года на 12 и 14% соответственно. Размер ипотечного портфеля вырос с начала года на 7% и достиг 5,8 млрд рублей.

### – А изменились ли как-то сумма ипотечного кредита?

Средняя сумма ипотечного кредита в 2013 году составляла 2,4 млн рублей. Она покрывала расходы на приобретение наиболее ликвидной на рынке недвижимости – 1- или 2-комнатной квартиры, как правило, на первичном рынке. При этом средний размер первоначального взноса составлял минимум 30%, а срок кредита – 15 лет. В 2014 году индивидуальные клиенты более осторожно принимают решения и более трезво оценивают свои финансовые возможности и риски. Поэтому мы наблюдаем сокращение средней суммы ипотеки до 2,2 млн рублей.

### – Сколько застройщиков сейчас аккредитовано Райффайзенбанком?

Мы заметили тенденцию смещения спроса на первичный рынок (в силу качества объектов жилой недвижимости, более выгодных цен в период строительства, социально однородной среды и т. п.). Поэтому еще в 2005 году начали сотрудничество со строительными компаниями, когда объективно поняли, что после аккредитации компании и строящегося жилого объекта мы тратим какое-то время на выстраивание коммуникаций и бизнес-процессов с отделом продаж застройщика, а дальше получаем поток качественных заявок и активный прирост ипотечного портфеля. Это гораздо эффективнее и быстрее, чем оценка отдельной квартиры отдельного заемщика на вторичном рынке. Кроме того, именно поэтому сегодня нашими партнерами

являются уже 23 ведущих застройщика города. Аккредитовано 74 жилых объекта. Для наших стратегических партнеров мы предоставляем ряд преференций. Это может быть скидка от размера процентной ставки, упрощение процедуры аккредитации новых объектов либо аккредитация объекта даже на этапе котлована, проведение совместных маркетинговых проектов и проч. Так, например, в начале 2014 года Райффайзенбанк запустил специальную маркетинговую акцию со строительными компаниями «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», Setl Group, «Патриот-Нева», NCC и зафиксировал единую ставку на период строительства и после оформления права собственности на уровне 11,5% годовых в рублях.

Сегодня мы продолжаем расширять список партнеров, но подходим к этому более взвешенно.

### – А если говорить об ипотеке, как у вас изменились требования к потенциальным заемщикам-физлицам?

В целом кредитная политика в области ипотечного кредитования вне зависимости от конъюнктуры рынка является более консервативной в сравнении с другими секторами розничного рынка, так как речь идет о больших объемах сделок и длительном сроке кредитования. Ипотека была и останется в 2015 году драйвером розничного рынка для большинства универсальных банков в силу привлекательного соотношения «риск – доходность».

В силу того что Райффайзенбанк является банком с иностранным участием в капитале и умеренным аппетитом к риску, мы в принципе более консервативны, чем рынок в целом в оценке платежеспособности своих клиентов. Поэтому по объективным причинам в 2014 году у нас не было необходимости пересматривать свою кредитную политику.

### – Не фиксируете ли вы объем процентных платежей по ипотеке?

Счастливо, нет. Но в ситуации с существенным ростом курса валют нам пришлось столкнуться с ростом заявок от клиентов с валютной ипотекой на рефинансирование кредитов в рублях.

цифра

661 ипотечный кредит

выдан по итогам трех кварталов 2014 года Северо-Западным региональным центром Райффайзенбанка

**Банковский сектор**

# Залоги остужают рынок

**Кристина Наумова** / Традиционно в кризисные периоды на балансах банков возникает большое число непрофильных активов, чаще всего недвижимое имущество, выступавшее залогом по кредиту. Такая тенденция была в 2008-2009 годы и снова набирает обороты уже сейчас. ➔

Эксперты рассказывают, что в качестве обеспечения по кредиту может выступать любое движимое и недвижимое имущество собственника: автотранспорт, оборудование, товары в обороте, недвижимость. Однако предпочтение всегда отдается недвижимости.

## Твердый залог

По данным аналитиков, на конец 2013 года объем непрофильных активов на балансе петербургских банков достигал 250 млрд рублей. Около 70% залогового имущества в российских банках представлено недвижимостью. Такой вид обеспечения большинство банков признают наиболее надежным, потому что он отличается фундаментальными свойствами и требует обязательной регистрации в Росреестре. Но при проектом финансировании в строительной отрасли в обеспечение кредита принимаются акции или доли самого предприятия, залог имущества инициатора проекта, которое должно быть застраховано от риска утраты, залог участка земли, на котором ведется строительство объекта, или права на его аренду. Обеспечением также может быть поручительство материнской компании, рассказывают эксперты.

«Банкам по-прежнему интересен «твердый залог» (в первую очередь ипотека) и поручительства собственников. Менее интересен залог товаров в обороте и последующий залог. Со стороны заемщиков ситуация, соответственно, обратная: они в большей степени заинтересованы в кредитовании под ожидаемые в будущем денежные потоки, нежели чем под имеющееся обеспечение. В связи с этим особенно остро стоит вопрос качества предоставляемой заемщиками прогнозной финансовой информации и ее независимого и качественного анализа», — рассуждает старший менеджер, руководитель группы антикризисного управления отдела реструктуризации ЕУ Дмитрий Мигель.

Руководитель аналитического отдела ИК «Golden Hills – Капитал АМ» Наталья Самойлова отмечает, что на балансах российских банков в начале прошлого года находилось обеспечение (за исключением драгметаллов и ценных бумаг) на сумму 22,3 трлн рублей, половина из которых приходилась на недвижимость. При этом речь может идти не только о материальных активах, но и о вложениях в акции строительных компаний. Например, в рамках кредитования банк может взять в залог не сам объект недвижимости, а долю в юриде, которое является владельцем этой недвижимости, говорит госпожа Самойлова. То есть банк может получить на свой баланс долю в компании, которая фактически оценивается в 10 тыс. рублей, но в реальности располагает большими объемами недвижимости.

## Тенденция повторится

Серьезный рост количества непрофильных активов на балансе кредитных организаций последний раз наблюдался в период экономического кризиса 2008-2009 годов. Тогда огромный процент заемщиков не смог продолжать выполнять обязательства перед банками. У банков, в свою очередь, были последствия. Так



**Около 70% залогового имущества в российских банках представлено недвижимостью.**

**Такой вид обеспечения большинство банков признают наиболее надежным**

как цены на недвижимость резко снились, средств от их реализации во многих случаях не хватило для покрытия убытков. В других случаях было сложно найти покупателя.

Дмитрий Кузнецов, директор департамента продаж и приобретений East Real, отмечает, что вновь тенденция, когда у банков начали появляться непрофильные активы в виде земельных участков или объектов недвижимости, появилась еще в 2013 году. В основном это имущественные комплексы обанкротившихся предприятий, земельные участки и здания. В следующем году этот тренд, скорее всего, усилится, считает эксперт.

Дмитрий Мигель рассказывает, что с момента прошлого кризиса ЦБ ужесточил требования к банкам по созданию резервов в отношении активов, не используемых для осуществления банковской деятельности, то есть непрофильных активов. С 2012 года каждый год владения такими активами, включая паи ЗПИФ, означает для банка создание дополнительных резервов, что оказывает давление на капитал в условиях и так непростой ситуации с ликвидностью. С тех пор многие банки стали более активно подходить к управлению активами, полученными в результате урегулирования задолженности, в том числе создали специальные структуры по управлению недвижимым имуществом для повышения доходности от владения или продажи актива, рассказывает господин Мигель. В целом, по его словам, ситуация с заложенным имуществом кардинально не поменялась: залог для банка является мерой обеспечения выполнения обязательств, но способность воспользоваться этой мерой зависит от многих факторов, включая наличие активного рынка, ликвидность и специфика конкретного актива, налоговые аспекты

банка. Очевидно, что в текущей ситуации мы снова будем наблюдать рост непрофильных активов на балансах банков. Основную долю в непрофильных активах, которые будут переходить к банкам, традиционно составит недвижимость. В период затянувшегося кризиса банкам придется реализовывать недвижимость по сниженным ценам или держать ее на балансе, что приведет к росту резервов», — рассуждает госпожа Повикалова. По ее прогнозам, ситуации с непрофильными активами еще более усложнит положение мелких и средних банков в период кризиса и, возможно, выведет на рынок интересные предложения по недвижимости. «Очевидно, что специальные предложения по кредитам для приобретения залоговой недвижимости будут предлагаться на более выгодных условиях, чем предложения для открытого рынка», — говорит эксперт.

Директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag Александра Смирнова констатирует, что гораздо проще получить кредит, в котором в качестве залога выступают активы организации, нежели оборотные средства. Ярко выраженной тенденции увеличения количества непрофильных активов в управлении банков в связи с экономическим кризисом в Петербурге пока нет. По оценкам эксперта, ситуация станет более очевидной к весне 2015 года.

Аналитик инвестиционного холдинга «Финанс» Антон Сороко рассказывает, что зачастую кредитные организации не спешат с быстрой продажей актива (если речь идет о недвижимости) по цене ниже рынка, а предпочитают дожидаться адекватного предложения. Аренда, по его словам, не такое уж редкое явление, особенно если есть пул однотипной ликвидной недвижимости. «Проблемы начинаются, когда происходят существенные изменения в сфере банковского регулирования (например, повышаются требования к резервированию по непрофильным активам) или замедляется экономика и растет доля просроченной задолженности. В этом случае многие банки вынуждены в спешном порядке реализовывать непрофильные активы, чтобы улучшить свои балансовые показатели. В 2015 году мы ожидаем продолжения роста просроченной задолженности по потребительским кредитам и по корпоративным клиентам. Лучшее положение будет на ипотечном рынке, но и там у некоторых заемщиков могут возникнуть проблемы», — рассуждает господин Сороко.

делки. В общем случае банки не стремятся получить активы в собственность, однако неплатежеспособность заемщиков может привести к вынужденному взысканию предметов залога, констатирует эксперт. При этом потенциальная структура новых поступлений непрофильных активов на балансы банков напрямую связана со структурой кредитного портфеля банков и рыночными тенденциями в конкретных отраслях. Можно ожидать перехода в управление банкам активов отдельных строительных компаний, ретейлеров, автодилеров и компаний некоторых других отраслей, отмечает Дмитрий Мигель.

## По сниженным ценам

Начальник управления розничных продуктов Локо-Банка Светлана Повикалова отмечает, что любой экономический кризис сопровождается ухудшением финансового положения заемщиков и, следовательно, ростом невозвратов по кредитам. «По залоговым кредитам с большой долей вероятности залог переходит на баланс

## МНЕНИЕ

**Дмитрий Лукашов, аналитик IFC Markets:**

➔ — На мой взгляд, основным непрофильным активом банков в случае дальнейшей эскалации экономических проблем может стать жилье физических лиц, приобретенное по ипотеке. Касаясь юридических лиц, можно отметить, что по сравнению с началом 2009 года объем их кредитования в рублях увеличился более чем в шесть раз. При этом на начало октября объем просроченной задолженности вырос лишь в три раза по сравнению с уровнем шестилетней давности. Сейчас доля «просрочки» по кредитам в рублях у компаний составляет всего 4,2% против 9,2% на начало 2009 года. Таким образом, пока я не ожидаю массового банкротства физических и юридических лиц и всплеска реализации залогового имущества.

## НОВОСТИ

## Непривлекательная аренда

Роман Русаков / Вложение в квартиру для последующей сдачи в аренду становится все менее выгодным. Если раньше инвестиции окупались за 10 лет, то сегодня можно ждать и четверть века.

Руководитель агентства коммерческой оптимизации жилых проектов Corda Алексей Герасимов подсчитал, что сегодня вложения в квартиру для последующей сдачи ее в аренду окупаются в течение 15 лет и более (средний срок окупаемости сегодня составляет 25 лет). Раньше окупаемость составляла от 10 лет. «Если говорить об арендном доходе, то нужно понимать, что в этом случае это будет «консервативная инвестиция», рассчитывать в Петербурге можно на 8-11% годовых в рублях. Раньше доходность квартир была больше. В последние годы доходность снижалась», – уточняет Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation.

Директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы Алексей Количик полагает, что максимальная доходность, которую можно получить (при стоимости квартиры в рублях), сегодня составляет 8-10% годовых. «Я считаю, что инвестировать сейчас средства в стандартное жилье для среднего класса абсолютно неэффективно. Если вы обратите внимание, то со стороны крупных застройщиков уже нет такого объема больших скидок, как раньше. Как правило, сейчас цены сразу высоки, хотя это в большой степени зависит от объекта и от его расположения. Доходность таких вложений 10 лет назад в среднем составляла 23-30%, а порой могла доходить и до 40%, но сравнивать вложения в объекты недвижимости тогда и сейчас не вполне корректно. В прошлом десятилетии рынок был не вполне сформирован – не было полной законодательной базы, еще не было длительной истории у застройщиков и их объектов, что, естественно, приводило к высоким рискам таких сделок», – резюмирует он. Стоит отметить, что разные сегменты рынка жилья показывают разную доходность. Директор по развитию «НЛК Домостроение» Константин Блинов рассказал, что для загородной недвижимости, в отличие от городской, действуют несколько иные правила расчета доходности. Строительство коттеджа в престижной локации может принести доходность 100% и выше.

Елена Беседина, генеральный директор «O2 Недвижимость», заключает: «На итоговую стоимость метра, а также на динамику ее изменений в зависимости от строительной готовности дома влияет целый ряд факторов. Так, для нашего проекта «Самое сердце» в Пушкине доходность для сделок по переуступке квартир достигала 42%. В этом случае мы говорим об однокомнатной квартире, приобретенной на нулевом цикле и проданной через 24 месяца при вводе дома в эксплуатацию. Также ликвидными остаются студии. Однако далеко не все проекты на рынке демонстрируют подобную доходность. На результат влияет географическое положение, востребованность локации, инфраструктура и многое другое».

# Инвестиции в жилье теряют ценность

Роман Русаков / Инвестиции в жилую недвижимость продолжают оставаться одним из самых популярных инструментов сохранения накоплений. Сегодня деньги, вложенные на стадии котлована, при сдаче объекта показывают доходность около 30%. Но бывают вложения и с более высокой прибылью.

Директор стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI (входят компании RBI и «Северный город») Вера Серезина считает, что наиболее перспективны для вложений дома комфорт-класса в традиционных районах Петербурга с развитой инфраструктурой близко от метро и центра города (Невский, Приморский, Красногвардейский районы). «Стоит рассмотреть проекты с качественной инженерной начинкой, интересной архитектурой и благоустроенным внутренним двором – даже через 5-10 лет покупатель на них всегда найдется», – утверждает госпожа Серезина.

А вот квартиры в густонаселенных и удаленных от центра локациях (например, в Девяткино), хоть и дешевле, но менее привлекательны как для потенциальных арендаторов, так и для постоянного проживания.

Впрочем, окупаемость вложений зависит также еще и от того, на какой стадии стройки инвестор вкладывает деньги. «За счет разницы цены между стадией котлована и готовым домом инвестор зарабатывает от 15 до 20%. Этот показатель остался в тех же пределах доходности, что и в прошлом году», – добавляет госпожа Серезина. Также доходность вложений измеряется и общим ростом цен на недвижимость в городе. «Цены в 2014 году росли, но неравномерно. В локациях, где было выведено слишком много жилья (Девяткино), они росли медленно или даже останавливались. В традиционной черте города в локусах у метро росли в пределах инфляции (до 10%). В среднем по рынку рост цен в массовом сегменте составил 2-3%», – полагает госпожа Серезина.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», отмечает, что

Роман Русаков / После широкого распространения 214-ФЗ, с введением страхования ответственности застройщика рисков у покупателя стало меньше, чем, например, 5-7 лет назад.

Но из-за высоких рисков и доходность была выше. Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, отмечает, что после широкого распространения 214-ФЗ, с введением страхования ответственности застройщика рисков у покупателя стало меньше, чем, скажем, 5-7 лет назад. Тогда нередки были ситуации так называемых обманутых дольщиков. Что касается доходности, если рассматривать покупку квартиры для перепродажи ближе к завершению, то можно было заработать 30-40%. Лет 8-10 назад, в периоды бурного роста цен, можно было

заработать и 200, и 300%, но и риски тогда были существенно выше, чем сейчас, так как отрасль не была так зарегулирована, как в настоящее время».

Игорь Петров, генеральный директор E3 Investment, говорит: «Всегда было выгодно вкладываться на стадии котлована, но сейчас, когда ситуация в экономике нестабильная, застройщики стимулируют продажи привлекательными скидками, и инвесторы могут выгодно приобрести квартиры в домах с хорошей степенью готовности. Соответственно, доходность вложений не только не снизилась, но и увеличилась по целому ряду объектов». С ним не согласна Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Весар: «С наступлением текущего экономического кризиса доходность снизилась на 3-4%». Елена Беседина, генеральный

директор «O2 Недвижимость», отмечает, что доходность вложений в сегменте недвижимости оказывается вполне стабильной даже в кризисные периоды. «Во-первых, колебания цен на этот рынок приходят с запозданием, и у инвесторов всегда есть отрезок времени для принятия оптимального решения».

Во-вторых, доходность в любом случае обеспечивается за счет строительной готовности объекта. А в случае если рыночные условия оказываются неблагоприятными для реализации квартиры, ее можно сдавать в аренду, дожидаясь подходящего момента», – рассуждает госпожа Беседина.



Некоторые инвестиционно привлекательные объекты Петербурга (на 20.11.2014)

Объект	Срок сдачи	Цена покупки, рублей	Прибыль за год	Прибыль за весь период	Прибыль за весь период инвестирования, рублей
ЖК «Охтинская Дуга»	II кв. 2016	1 797 560	26%	42%	752 440
ЖК «Море»	I кв. 2016	2 400 000	23%	29%	700 000
ЖК «Солнечный город»	IV кв. 2016	1 900 000	23%	47%	900 000
ЖК «Краски лета»	IV кв. 2016	1 649 980	22%	45%	750 020
ЖК «Алые паруса»	I кв. 2017	1 850 000	22%	51%	950 000

Источник: АРИН

сегодня инвесторы в первую очередь обращают внимание на небольшие по площади квартиры – квартиры-студии и однокомнатные квартиры, которые в дальнейшем быстро найдут своего покупателя. Он оценивает прибыльность вложений несколько выше, чем коллеги из RBI. «Сегодня рынок жилой недвижимости Петербурга находится в стабильном состоянии, и ожидать сверхвысоких доходов не приходится. В среднем за весь период строительства ликвидная студия может увеличиться в цене на 25-30%. Еще примерно 5% можно заработать, если приобрести квартиру в объекте, по которому застройщик на старте продаж по тем или иным причинам выставил демпинговую цену», – рассуждает господин Васильев.

Он говорит, что еще 10 лет назад ситуация была иной: вложив денежные средства в небольшую однокомнатную квартиру на старте продаж, после ввода объекта в эксплуатацию продать такую недвижимость можно было на 65-70% дороже. Это были годы спекулятивного спроса.

Андрей Ильичев, коммерческий директор ГК «Пионер», рассказывает: «Бывают случаи, что в начале строительства некоторые высоколиквидные квартиры оказы-

ваются недооцененными застройщиком, и в силу высокого спроса на них рост цены может составить и до 50% за полгода». Встречаются также ситуации, когда застройщик, столкнувшись с высоким спросом на какие-то категории квартир, ставит на них «заградительные» цены с надеждой продать их в конце строительства с максимальной прибылью.

Особая категория – встроенные нежилые помещения в новостройках. В случае недооценки их коммерческой привлекательности в начале строительства рост цен на такие помещения, по словам господина Ильичева, к моменту передачи ключей может составить до 150%.

## цифра

## 2-3%

в среднем составил за год рост цен на рынке строящейся недвижимости в Петербурге

## Снижение рисков уронило доходность

Роман Русаков / После широкого распространения 214-ФЗ, с введением страхования ответственности застройщика рисков у покупателя стало меньше, чем, например, 5-7 лет назад.

Но из-за высоких рисков и доходность была выше. Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, отмечает, что после широкого распространения 214-ФЗ, с введением страхования ответственности застройщика рисков у покупателя стало меньше, чем, скажем, 5-7 лет назад. Тогда нередки были ситуации так называемых обманутых дольщиков. Что касается доходности, если рассматривать покупку квартиры для перепродажи ближе к завершению, то можно было заработать 30-40%. Лет 8-10 назад, в периоды бурного роста цен, можно было

заработать и 200, и 300%, но и риски тогда были существенно выше, чем сейчас, так как отрасль не была так зарегулирована, как в настоящее время».

Игорь Петров, генеральный директор E3 Investment, говорит: «Всегда было выгодно вкладываться на стадии котлована, но сейчас, когда ситуация в экономике нестабильная, застройщики стимулируют продажи привлекательными скидками, и инвесторы могут выгодно приобрести квартиры в домах с хорошей степенью готовности. Соответственно, доходность вложений не только не снизилась, но и увеличилась по целому ряду объектов». С ним не согласна Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Весар: «С наступлением текущего экономического кризиса доходность снизилась на 3-4%». Елена Беседина, генеральный

директор «O2 Недвижимость», отмечает, что доходность вложений в сегменте недвижимости оказывается вполне стабильной даже в кризисные периоды. «Во-первых, колебания цен на этот рынок приходят с запозданием, и у инвесторов всегда есть отрезок времени для принятия оптимального решения».

Во-вторых, доходность в любом случае обеспечивается за счет строительной готовности объекта. А в случае если рыночные условия оказываются неблагоприятными для реализации квартиры, ее можно сдавать в аренду, дожидаясь подходящего момента», – рассуждает госпожа Беседина.

## мнение



Андрей Ильичев, коммерческий директор ГК «Пионер»:

– Средняя доходность вложений с начала кризиса показывает очень плавный рост, незначительно опережая уровень инфляции. Бывали разные периоды на рынке, начиная с сверхдоходов тех, кто вовремя продал недвижимость перед кризисом в 2008 году, и заканчивая теми, кто к моменту сдачи дома оказался в убытке, купив на пике рынка и продав в разгар кризиса.

# Валютный скачок лишил покупателей скидок

**Роман Русаков** / Ажиотажный спрос на рынке строящегося жилья лишил покупателей традиционных предновогодних акций. Реальных скидок нет, говорят эксперты. ➔

В предыдущие годы распродажи на первичном рынке жилья Петербурга инициировались девелоперами с середины ноября. «Сегодня скидка «2015 рублей с каждого квадратного метра» (заявленная одним из игроков рынка) – это практически единственное финансовое послабление», – говорят эксперты АРИН.

Причиной этому послужил ажиотажный спрос на недвижимость в ноябре, когда девелоперы увеличили продажи практически на четверть. «Сейчас мы фиксируем лишь попытку застройщиков скорректировать цену за счет приятных бонусов», – отмечает Ольга Ананишнова, директор департамента долевого строительства АРИН. – Например, в подарок предлагаются машино-места, кладовые места, бесплатная отделка. Однако это не скидки, а скорее корректировка цен».

По оценкам департамента консалтинга АРИН, с начала 2014 года цена 1 кв. м в строящихся жилых объектах Петербурга выросла на 9,2% и по состоянию на 11 декабря составляет 99 489 рублей. В среднем по рынку готовое жилье на 13,8% дороже строящегося.

## Ключевой сегмент

Сегодня 70% сделок совершается в нижнем ценовом диапазоне. «Наибольшим спросом покупателей пользуются квартиры площадью до 40 кв. м в жилых комплексах эконом-класса. Цена на квартиры-студии сегодня начинается от 1,5 млн рублей», – уточняет Ольга Ананишнова. Предложение соответствует спросу: на рынке новостроек Петербурга преобладают студии и однокомнатные квартиры (52% предложений), а также двухкомнатные квартиры (28%).

Однако рост курса валют оказал влияние не на все секторы недвижимости.

Пока элитная недвижимость по-прежнему сохраняет стабильность.

Валентин Романов, руководитель департамента по СЗФО «Надежные новостройки России», отмечает: «Валютные колебания спровоцировали незначительное повышение цен (3%) в начале сентября на первичном рынке элитной недвижимости. Остальные незначительные изменения связаны с изменением структуры предложения. На спрос это существенно

## В предыдущие годы распродажи на первичном рынке жилья Петербурга инициировались девелоперами с середины ноября

не повлияло. В следующем году в этом сегменте будет рост цен в пределах 5% при условии незначительного валютного роста. Понижение же курса рубля не отразится на ценах».

Как говорят в компании Весег, сегодня наблюдается некоторое оживление спроса на покупку очень дорогих элитных объектов с высоким сроком экспозиции. «Курс на вывод денежных средств российской элиты из офшоров и возвращение капиталов стимулирует их обладателей приобретать элитную недвижимость как способ вложения и сохранения данных средств. По нашим оценкам, в краткосрочной перспективе (после Нового года) динамика показателей спроса и цены на данный продукт останется на прежнем уровне», – говорит Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Весег.

Директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка компании RVI Вера Серезина добавляет, что рынок элиты оказался более ровным, чем массовый сегмент, в этом году. «Спрос на элиту был устойчивым. Это объясняется тем, что элитный покупатель выбирает жилье для собственного проживания и ориентируется не столько на цену, сколько на сам проект и его качественные характеристики. Поэтому спрос на элиту, который наблюдался в этом году, не ажиотажный, а отложенный. За время дефицита

качественных предложений, что наблюдался на рынке в последние несколько лет, покупатель соскучился по интересным проектам и сегодня стремится их приобрести», – отмечает госпожа Серезина. О балансе спроса и предложения, по ее мнению, говорят следующие цифры: с начала 2014 года на рынок вышло 16 новых проектов, а это около 233 тыс. кв. м элиты и бизнес-класса. И в таком же количестве были распроданы оставшиеся квартиры в давно сданных домах.

## Материалы дорожают

Впрочем, Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», полагает, что валютные колебания все-таки затронут сегмент элитной недвижимости. «Для отделки фаса-

дов, интерьеров мест общего пользования в дорогих проектах обычно используются импортные материалы. Та же ситуация и с качественным инженерным оборудованием. Степень влияния курса валют на конечную себестоимость проекта будет зависеть от стадии готовности проекта», – уверена госпожа Агеева.

Борис Каптелов, коммерческий директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», считает, что основной тенденцией за последнее время стала осторожность рынка, связанная с макроэкономической нестабильностью. «У людей есть деньги, но они не понимают, что их ждет в будущем, как им планировать свои долгосрочные инвестиции, в том числе и покупку квартиры. В элитной недвижимости важным трендом стала поляризация спроса. Объекты, имеющие помимо основных достоинств (местоположение, панорамные виды, сервис) какие-то свои «фишки», остаются востребованными у покупателей. Что касается стоимости элитного жилья, то в сегменте квартир de luxe не наблюдалось особых изменений: цена 1 кв. м находится в диапазоне 250-590 тыс. Стоимость квадратного метра недвижимости класса премиум варьируется в пределах 135-410 тыс. рублей. Осенью наблюдалось сезонное повышение спроса и, соответственно, рост продаж. Ежегодно это связано с тем, что заканчивается сезон отпусков и многие возвращаются в город», – утверждает господин Каптелов.

С ним согласна Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы Solo: «Ноябрь мы можем оценить как один из самых активных месяцев с точки зрения объема продаж. Объем сделок в ЖК «Гранвиль» увеличился примерно на 10-15% по сравнению с октябрём. Несмотря на то что рынок сейчас занимает выжидательную позицию, элитные проекты всегда остаются востребованными».

цифра

99 489

рублей – средняя стоимость 1 кв. м строящегося жилья в Петербурге

## Основные мероприятия деловой программы международной строительной выставки «ИнтерСтройЭкспо»

**С 18 по 21 марта в Санкт-Петербурге в новом конгрессно-выставочном центре «ЭкспоФорум» состоится 21-я Международная строительная выставка «ИнтерСтройЭкспо».**

В этом году выставка состоится из четырех основных разделов: строительство и архитектура, чистовая отделка, строительная техника, благоустройство и безопасность. Благодаря тому что выставка проходит в новом современном комплексе и имеет четкое зонирование, посетителям будет гораздо удобнее ознакомиться с новинками рынка строительных материалов и оборудования. Помимо экспозиционной части в рамках выставки состоится ряд ключевых мероприятий для пред-

ставителей строительной отрасли. Центральным деловым мероприятием выставки станет **15-й Международный конгресс по строительству ИВС**, обеспечивающий прямой диалог представителей органов власти и бизнес-сообщества. Основной темой конгресса является строительный комплекс северо-запада России, его текущее состояние и перспективы. К участию в конгрессе приглашаются представители строительных, производственных, инвестиционных компаний, отраслевых объединений и иных участников строительного комплекса России. Второе ключевое мероприятие выставки – **8-й Форум градостроительства и архитектуры A.City** – направлено



на архитекторов, градостроителей и девелоперов. В рамках форума будет обсуждаться полицентрическое развитие города с учетом прилегающих территорий и транспортной инфраструктуры. Также участникам будет предложено ознакомиться с экспозицией проектов от архи-

тектурных, строительных и инженерных организаций, включая уже реализованные объекты городской среды Санкт-Петербурга, России и зарубежья. Третьим ключевым мероприятием станет **международный конкурс «Инновации в строительстве»**, организованный по

инициативе Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Цель конкурса – выявление инновационных строительных материалов и технологий и содействие их внедрению на строительном рынке России. На выставке будут подведены его итоги, а также представлена к ознакомлению экспозиция с инновационными продуктами и решениями участников. Конкурс стартовал в октябре 2014 года, и сбор заявок на данный момент еще открыт. Принять участие в конкурсе может компания, деятельность которой связана со строительной отраслью и внедрением инноваций. Помимо перечисленных мероприятий посетителей выставки ждет насыщенная деловая программа: пре-

зентации, мастер-классы, семинары производителей и поставщиков строительных материалов и оборудования. Проследить за расписанием мероприятий деловой программы можно на сайте выставки. Уже сейчас можно запланировать посещение выставки «ИнтерСтройЭкспо». Электронный билет доступен на сайте [www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com).

**InterStroy Expo**

**За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь к организаторам: «Примэкспо», ITE Group**  
Тел.: +7 (812) 380-60-14/00  
E-mail: [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)  
[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

# Выборг отреставрируют на деньги Всемирного банка

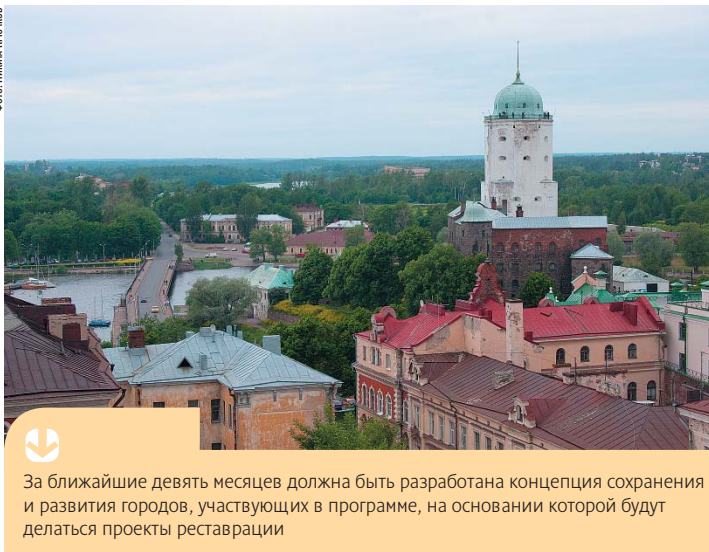
**Ефим Альтшуллер** / Российские власти ведут переговоры с Всемирным банком (ВБ) о выделении 200 млн USD на реставрацию и повышение туристической привлекательности девяти малых городов. Среди прочего планируется восстановить центр Выборга. По мнению экспертов, реставрационные работы увенчаются успехом только при участии западных специалистов. ➔

Россия и ВБ готовятся к реализации совместного проекта «Сохранение и развитие малых исторических городов и поселений». Как сообщил на коллегии Министерства культуры РФ 6 декабря генеральный директор Фонда инвестиционных строительных проектов Петербурга Алексей Васильев, в рамках проекта Россия планирует получить от ВБ долгосрочный кредит на 200 млн USD «на супервыгодных условиях». «На рынке таких выгодных предложений нет», – подчеркнул он.

Основную часть займа планируется направить на реставрацию исторического наследия четырех населенных пунктов: Выборг в Ленинградской области, Гороховец во Владимирской области, Торжок в Тверской области и Чистополь в Татарстане. Еще в пяти малых городах средства МБРП пустят на развитие туристической инфраструктуры.

Кредитное соглашение планируется подписать в 2016 году. По данным господина Васильева, обострение отношений России с западными странами на перспективах получения кредита не сказалось. «Работа с Всемирным банком продолжается. Банк говорит, что ни одного проекта в России они пока не остановили», – отметил он. По прогнозу директора фонда, реализация программы завершится только в 2020-х годах.

За ближайшие девять месяцев должна быть разработана концепция сохранения и развития городов, участвующих в программе, на основании которой будут делаться проекты реставрации. По ее завершении станет ясно, какую часть средств получит каждый из населенных пунктов. Разработка концепции заказана Леонтьевскому центру. По словам начальника исследовательского отдела Леонтьевского центра Нины Одинг, контракт на создание концепции был подписан только в начале декабря, поэтому пока говорить о каких-то предварительных итогах работы рано. «В результате исследования станет известно, в какой степени и что нужно делать для развития потенциала этих городов. Мы изучаем как маркетинго-



За ближайшие девять месяцев должна быть разработана концепция сохранения и развития городов, участвующих в программе, на основании которой будут делаться проекты реставрации

вые исследования, так и состояние объектов. Для этого будут привлекаться реставраторы. Иногда для повышения туристической привлекательности города нужно просто туалет или автобусную стоянку построить. Где-то требуется водопровод сделать, где-то башню какую-нибудь отреставрировать», – рассказала эксперт. – И это всегда должно сопровождаться затратами региональных бюджетов. Региональные власти не должны сидеть как побирушки. С деньгами международных организаций не забалуешь. Там всегда много отчетности, много документов, и они всегда требуют результата».

«Глубочайшим образом уверен, что это очень полезная инициатива», – заявил «Строительному Еженедельнику» депутат Законодательного собрания Ленобласти Владимир Петров. – 200 млн USD – сумма, конечно, большая, но для идеальной ситуации денег не хватит. Всегда что-то можно сделать лучше. Но, безусловно, это положительно скажется и на жизни жите-

лей Выборга, и на экономической ситуации в городе, и на имидже Российской Федерации, потому что Выборг – это ворота в Россию».

Однако член совета ленинградского областного отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) архитектор Виктор Дмитриев опасается, что при нынешнем состоянии российского рынка реставрационных работ реализация программы может нанести непоправимый вред памятникам Выборга. «Я живу в соседнем квартале с Часовой башней. Я читаю в газете: выделены деньги на Часовую башню, заключен подряд, они должны поставить леса и начать работы в конце ноября. Я выхожу – они только леса начинают ставить. Ну что это такое?» – возмущается зодчий.

По его мнению, недавняя реставрация здания архива, проведенная российскими специалистами, – «образец бесполезного освоения денег». При этом ряд под-

линных деталей реставраторы заменили на новые, утверждает господин Дмитриев. «Я вижу, что все эти деньги бессмысленно потрачены. Это все ужасно. Другого раза уже не будет. Объект безнадежно испорчен», – считает он. Как уверен эксперт, такая ситуация стала следствием того, что в России сейчас восстановлением исторических памятников занимаются «случайные организации, которые случайным образом получили лицензию и случайным образом выиграли торги».

Диаметрально противоположным примером является реставрация библиотеки Аалто, проведенная при участии финских специалистов, за которую авторы получили в Нью-Йорке престижную «Премию модернизма». «Библиотека – образец хорошего сочетания финансирования и грамотного методического руководства», – убежден архитектор. Поэтому программа «Сохранение и развитие малых исторических городов и поселений» будет эффективна только в том случае, если реставрация будет проводиться под контролем ЮНЕСКО и с привлечением независимых иностранных экспертов, полагает Виктор Дмитриев.

## справка



Стоит отметить, что РФ и ВБ уже реализуют совместный проект «Сохранение и использование культурного наследия в России», который касается более чем 10 городов. В Выборге в рамках этого проекта должны быть отреставрированы парк «Монрепо» и замок. Кроме того, планируется модернизировать музей замка и установить в нем современное мультимедийное оборудование. На это предполагается выделить около 2 млрд рублей за счет кредита ВБ, бюджетов РФ и Ленобласти, а также частных инвестиций.

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

22.12.2014

- Новогодний спецвыпуск
- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»

19.01.2015

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

26.01.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок тепловизионного обследования
- Коммерческая недвижимость

02.02.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Газобетон
- Подземное строительство
- Жилье
- Архитектура и дизайн

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

**Строительный**  
Еженедельник

## ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU



**Заседание Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга**

**Дата и место проведения:**  
03.12.2014, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга



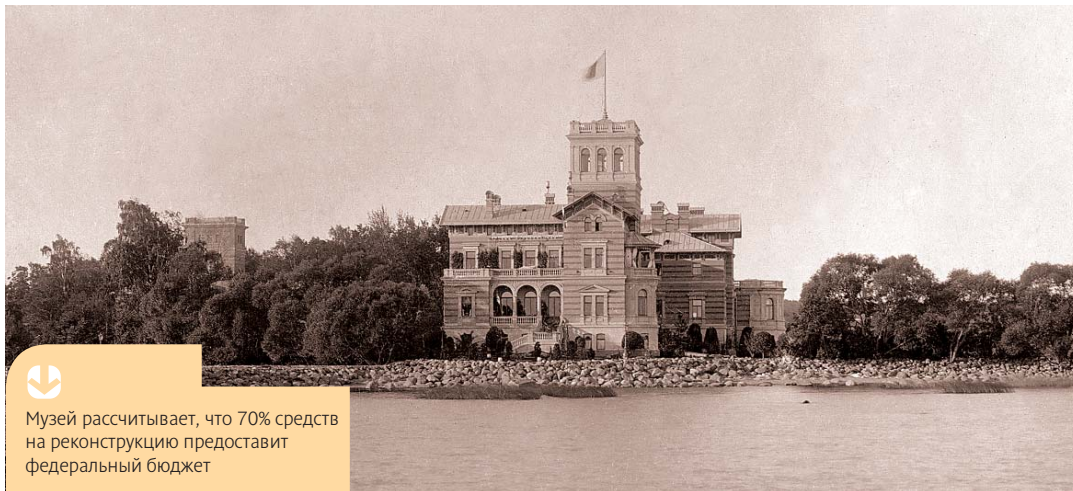
**IX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве**

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



Полные фотоотчеты с мероприятий смотрите на новостном портале «АЧ-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru))





Музей рассчитывает, что 70% средств на реконструкцию предоставит федеральный бюджет

# Нижнюю дачу восстановят частично

**Михаил Немировский** / Коллегия Министерства культуры РФ одобрила проект реставрации Нижней дачи Николая II в Петергофе. Музей предложил министерству три варианта работы с объектом – от полного воссоздания памятника до консервации руин. В итоге ведомство выбрало «срединный путь» частичного восстановления стоимостью 730 млн рублей. ➔

Проект реконструкции и воссоздания Нижней дачи в парке «Александрия» на минувшей неделе на заседании коллегии представила генеральный директор ГМЗ «Петергоф» Елена Кальницкая. По ее словам, в 2013 году были выполнены проектные работы, задачей которых было проведение комплексных исследований и разработка архитектурной концепции реконструкции и воссоздания архитектурно-ландшафтного комплекса «Нижняя дача» с приспособлением для современного использования в музейных целях. Работа выполнялась столичным ФГУП «Институт «Спецпроектреставрация» по заказу музея.

По итогам предпроектных работ было разработано три варианта реконструкции и воссоздания Нижней дачи, различающихся подходом к сохранению руинированных объектов. Первый вариант стоимостью более 1 млрд рублей ориентирован на полное воссоздание утрат, второй предполагает чистую консервацию сохранившихся фрагментов руин (94 млн рублей)

и третий вариант совмещает методику консервации подлинных фрагментов руин с частичным воссозданием утраченных строительных объемов в новом материале. Именно третий вариант стоимостью 730 млн рублей и был в итоге одобрен коллегией Минкультуры РФ. «Этот вариант дает возможность восстановить силуэтность прибрежной полосы «Александрии» и создать музей нового типа – многофункциональный историко-культурный комплекс, соединяющий в себе функции выставочного и концертного пространства», – заявляют в музее. В ГМЗ «Петергоф» также считают, что появление такого культурного центра будет способствовать росту посещаемости парка «Александрия», где он расположен. Сейчас это 6% от числа туристов Нижнего парка Петергофа, где бывает до 30 тыс. человек в день.

Госпожа Кальницкая рассказала, что музей рассчитывает, что 70% средств на реконструкцию предоставит федеральный бюджет. Остальные средства предоставят частные инвесторы. Начать проект-

ные работы по Нижней даче в Петергофе планируют в 2015 году, к строительству могут приступить уже с середины 2016-го. Полное завершение работ по проекту предполагается в 2025 году. «Проект частичного воссоздания Нижней дачи, последнего императорского дворца России, позволит представить, каким был этот объект в начале XX века, и создать в реконструированном здании культурный центр с музейными экспозициями, концертными

залами и лекториями», – говорит Елена Кальницкая.

Заместитель председателя Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга Михаил Мильчик был удивлен тому факту, что проект рассматривался коллегией. «Проекта я не видел, но для меня крайне удивляет тот факт, что он рассматривался коллегией Министерства культуры РФ. Во-первых, в городе существует Совет по сохранению культурного наследия, который в первую очередь должен был рассмотреть эти предложения. То, что его не вынесли на рассмотрение, непонятно и неправильно. Второе – если уж проекты рассматриваются на федеральном уровне, то их должен рассматривать научно-методический совет по охране памятников при Минкультуры РФ. А состав членов коллегии практически не имеет отношения к реставрации», – говорит эксперт.

Что касается вариантов, предложенных музеем министерству, то, по словам господина Мильчика, вариант с частичным восстановлением можно назвать наиболее подходящим для объекта. По словам эксперта, полное воссоздание приведет к тому, что 95% комплекса будет представлять собой «новодел». При этом в руинированном состоянии памятник тоже оставлять нельзя, особенно в петербургском климате. Да и использовать его в таком виде музей никак не сможет. «Главное же условие любой реставрации – точное отделение подлинного от воссоздаваемого. Чтобы каждый посетитель понимал, что эта часть сохранилась, а это воссоздано в наши дни».

Один из крупнейших игроков рынка реставрационных работ – ГК «Интарсия» – подтвердил, что проект в случае объявления конкурса компании будет интересен. «Проект потребует проведения полного комплекса реставрационных работ и работ по воссозданию утраченного. На протяжении многих лет мы специализируемся на этих работах, и с профессиональной точки зрения проект нам интересен», – заявили в компании. Оценить реальную стоимость работ в компании затруднились, поскольку на итоговую стоимость сильно повлияет уточнение исторического материала. При этом в компании отмечают, что при наличии необходимых средств предпочтительнее выглядит вариант полного, а не частичного восстановления.

## справка



Нижняя дача была построена в парке «Александрия» в середине 1880-х годов по проекту архитектора Антония Томишко. Она предназначалась наследнику престола, будущему Николаю II. Через 10 лет тот же архитектор увеличил и перестроил здание, превратив дачу в летний дворец императора. Известно, что именно здесь Николай II подписал манифест о вступлении России в Первую мировую войну. В советские годы дачу сначала превратили в музей, затем в дом отдыха НКВД. Пострадавший в годы войны дворец был взорван в 1961 году. Главный дом и другие постройки представляют собой руины.

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
16 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 [ASINFO.RU](http://ASINFO.RU)  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@asinfo.ru](mailto:pr@asinfo.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 НОСТРОИ правом выдавать предквалификационные заключения строительным компаниям, участвующим в тендерах.
- Что ждет строительное сообщество через год: варианты сценариев.

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

# Стрит-ритейл на грани выживания

**Роман Русаков** / Внешнеполитическая ситуация и колебание курсов валют в IV квартале 2014 года продолжили оказывать негативное воздействие на рынок встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга. Это выразилось в приостановке планов развития некоторых клиентов и даже целых торговых направлений. ➔

Аналитики говорят, что сегодня ряд клиентов, долгое время являвшихся активными игроками рынка street retail, заняли выжидательную позицию. Сейчас они заявляют, что продолжат развитие сетей не ранее конца I квартала 2015 года, когда станет понятна ситуация на рынке коммерческой недвижимости и перспективы развития экономики страны на ближайший год.

## Активная оптимизация

«Многие владельцы коммерческой недвижимости в IV квартале остались без арендаторов, которые расторгли или приняли решение не пролонгировать договоры, не желая продолжать арендные отношения на прежних условиях. Некоторые наши клиенты активно оптимизировали свое присутствие в Санкт-Петербурге, сокращая торговые площади (Мособлбанк, «Евразия», «ФинИнвест», Райффайзенбанк, Any Pasta, Subway и проч.),» – рассказала Ольга Аткачис, руководитель отдела торговых помещений ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Доля вакантных площадей увеличивается во всех основных торговых коридорах Петербурга начиная со II квартала. В районе станции метро «Московская», на Ленинском пр., пр. Просвещения появляются помещения, которых на рынке не было очень долгое время. «Значительно – на 10-25% – увеличилось количество предложений в наиболее дорогих торговых коридорах: у станции метро

«Московская», на Садовой ул. поблизости от Сенной площади, на Большом пр. П.С.», – перечисляет госпожа Аткачис. Она отмечает, что достаточно быстро растет доля вакантных площадей даже на Невском пр. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем предложения на центральной городской магистрали увеличился в два раза, с начала текущего года – на 25%, и до конца года доля вакантных площадей продолжит расти.

Данная тенденция связана с процессом оптимизации площадей, проводимым арендаторами, а также с отказом многих собственников снижать арендные ставки либо пролонгировать договоры по старым ставкам аренды.

Арендаторы уже не готовы арендовать дорогие помещения только ради имиджа, понимая, что торговые точки в них будут работать на грани рентабельности или себе в убыток. Как следствие, с Невского уходят банки и общепиты, изначально занимавшие слишком дорогие, имиджевые помещения, либо объекты, ставка аренды которых привязана к валюте.

## Наиболее устойчивый сегмент

В настоящий момент на Невском остаются компании, заключившие выгодные для себя договоры аренды, либо те, кто не может их расторгнуть. Наиболее устойчивы ценовые сегменты «средний» и «средний минус» – это рестораны, ювелирные магазины, fashion-ритейлеры, банки, в слу-

чае если их устраивают текущие условия аренды.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева добавляет, что рынок встроенных помещений Петербурга постепенно теряет традиционных игроков. Так, уже очевидно, что банковские организации к концу 2014 года на 25% снизили активность по аренде помещений. В 2013 году многие банки стремились к открытию офисов на главной магистрали стрит-ритейла – Невском пр., а в этом году ситуация кардинально изменилась в связи с замедлением роста бизнеса и оптимизацией планов по развитию филиальных сетей. Если отделение и открывается, то только в тех районах, которые испытывают явный дефицит, – в новых быстрозастраиваемых районах.

В среднем на 30% к IV кварталу 2014 года упала активность предприятий общепита, которые проявляли активность во II квартале 2014 года.

Тем не менее есть несколько направлений бизнеса, которые пока продолжают активное развитие и арендуют площади в сегменте street retail. Среди них столовые, аптечные сети и алкогольные магазины.

«В будущем году я не ожидаю улучшения ситуации на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Хочется надеяться, что ситуация стабилизируется», – пессимистична госпожа Аткачис.

Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, впрочем, отмечает: «В стрит-ритейле всегда работает один принцип: «Хорошее место всегда будет рентабельно, даже в кризис».

## МНЕНИЕ



**Екатерина Беляева, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

➔ Собственникам придется изобретать дисконты, поскольку в ближайшей перспективе усиление рубля вряд ли можно прогнозировать. С каждым месяцем российский потребитель приобретает все меньше импортных товаров, и покупатель начнет проходить мимо магазинов. В том числе «подсядут» и собственники бутиков, торгующих сумками, обувью, духами и прочим брендовым европейским товаром. Девальвация приведет к общинации населения. Следовательно, ударит еще сильнее по карману и предпринимателей, занятых в стрит-ритейле.

## Структура открытых магазинов за последний год



Источник: JLL

# Собственникам приходится проявлять гибкость

**Роман Русаков** / Снижение арендных ставок в сегменте стрит-ритейл в IV квартале 2014 года по некоторым объектам достигло 50%.

В IV квартале арендные ставки в сегменте street retail стали снижаться. Снижение ставок затронуло в первую очередь торговые магистрали в центральных районах города, где ставки находились на значительно более высоком уровне, чем в спальных районах города и на улицах, прилегающих к центральным.

Тем не менее многие клиенты продолжают откладывать решение по аренде новых помещений, ожидая еще большего снижения арендных ставок в I квартале 2015 года. «Снижение арендных ставок в среднем по городу в IV квартале составило от 15 до 50% по разным объектам. Полагаю, что ставки аренды в целом по городу будут понижаться

и в 2015 году, объем предложения в сегменте street retail также будет расти», – рассказала Ольга Аткачис, руководитель отдела торговых помещений ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН, отмечает, что большинство собственников предпочитают временные скидки арендаторам на срок от двух до шести месяцев с дальнейшим возвращением к прежним условиям. «Например, компания «Евразия» обратилась ко всем собственникам с просьбой понизить арендную ставку до 50%. Многие собственники согласились на эти условия», – подтверждает слова коллеги из ASTERA госпожа Лапина. Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, назы-

вает еще одну тенденцию, не связанную с кризисом: «Уже два-три последних года происходит заметная миграция арендаторов из стрит-ритейла в торговые центры. Открытие в центральной части города таких крупных успешных торговых центров, как ТЦ «Невский центр» и ТРЦ «Галерея», впервые обеспечило возможность многим брендам открыть флагманские магазины в центре города не в стрит-ритейле.

В связи с определенной нехваткой качественных помещений под рестораны, особенно в центре города, а также порой существенно завышенными арендными ставками в стрит-ритейле центральной части города многие желающие открыть свой ресторан уже обратили взоры в сторону крупных торговых центров, которые обеспечивают необходимую ресторатору проходимость и при этом могут

## МНЕНИЕ



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

➔ В текущих экономических условиях успешность каждого магазина приобрела критически важное значение для торговых операторов. Ритейлеры проводят оптимизацию своих сетей, нацеленную на эффективную работу каждого магазина. Поэтому открытие новых точек сети происходит только после тщательного подбора помещения, оценки локации, технических характеристик и т. д. В 2014 году этот процесс стал намного серьезнее. Рынок перешел на сторону арендатора. Во взаимоотношениях с арендодателями последним все чаще приходится идти на уступки, в первую очередь на снижение ставки.

предложить конкурентные арендные ставки». Екатерина Лапина отмечает, что на рынке купли-продажи встроенных помещений царит еще большая неопределенность: «Цены на продажу помещений собственники по-прежнему формируют из личных представлений. Соседние помещения могут отличаться по цене в два раза.

Снижение и рост цен индивидуальные. Общей тенденции на сегодняшний день нет. Кто-то пытается привязаться к курсу валют, и цена продажи увеличивается. Другие собственники фиксируют сумму в рублях». Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева резюмирует: «По итогам 2014 года

максимальные ставки здесь находятся в диапазоне 1,8-3,1 тыс. USD за 1 кв. м в год, что на 20% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. По прогнозам экспертов, в условиях негативных ожиданий относительно экономической ситуации в стране снижение уровня максимальных ставок аренды продолжится».

# Детские забавы девелоперов

**Денис Кожин** / Новогодние каникулы традиционно повышают спрос на развлекательную составляющую в торговых центрах. Как говорят эксперты рынка, сегодня одним из самых перспективных форматов являются детские развлекательные центры. Однако из-за кризиса предсказать перспективы этой отрасли довольно сложно. ➔

Развлекательная составляющая сегодня является обязательным условием успешности любого концептуального торгового центра. Успех торгового объекта в значительной степени зависит от величины трафика целевой аудитории, которая формируется в первую очередь с помощью якорных арендаторов. Детский развлекательный центр является одним из важнейших якорных арендаторов, так как ориентирован на предоставление посетителям возможностей полноценного семейного досуга. Причем если ранее детские центры включали в себя в основном чисто игровые площадки (различные лабиринты, залы игровых автоматов, батуты и т. д.), то в последние годы все большую популярность завоевывают интерактивные развивающие образцы с большим количеством разнообразных обучающих программ.

Ставки аренды для детских развлекательных центров обычно невысоки. В Москве и Санкт-Петербурге, где ставки пока еще продолжают определять в валюте, они могут составлять от 150 до 500 USD за 1 кв. м в год. Для размещения детского развлекательного центра требуется от 600 до 7-10 тыс. кв. м. «Основную роль здесь играет размер самого торгового центра и особенности концепции детской развлекательной составляющей. Одни из самых популярных сегодня концепций – «КидБург» и «Город мастеров» – предпочитают размещаться в суперрегиональных объектах и на значительных площадях от 2 до 7 тыс. кв. м. Операторы с менее насыщенными программами могут размещаться в торговых центрах с площадью не менее 18-20 тыс. кв. м», – рассказывает Олег Рыжов, генеральный директор Ross Group.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, продолжает: «Развлечения становятся необходимой частью суперрегиональных про-



Если несколько лет назад привычный формат развлечений был довольно небольшим, то сейчас развлекательные центры – это крупные якорные арендаторы

ектов, при этом если несколько лет назад привычный формат развлечений был довольно небольшим, то сейчас развлекательные центры – это крупные якорные арендаторы».

Из новых ожидаемых игроков на рынке стоит отметить первый в Санкт-Петербурге крытый парк активного семейного отдыха Angry Birds Activity Park, который открылся в 2015 году в торгово-развлекательном комплексе «Европолис» – флагманском проекте компании FORTGROUP. Комплекс расположен на Полуостровском пр. в Выборгском районе Петербурга. Площадь парка составит 3900 кв. м. «Также мы ожидаем соз-

дание в Петербурге парка Dream Works от ГК «Регионы». Общая площадь парка Dream Works составит 70 тыс. кв. м. Что касается арендных ставок, то детские развлечения платят сравнительно небольшие ставки, что характерно для арендаторов, занимающих большие площади. Базовые ставки для крупных развлекательных центров (2-5 тыс. кв. м) варьируются в диапазоне 100-150 USD/кв. м/год».

«Стоит отметить, что итоги развития сегмента торговой недвижимости в этом году показывают, что развлекательный сектор в городе не проявляет заметной активности. Новые уникальные проекты, которые мы видим на локальном рынке,

зачастую реализуются с участием самого девелопера торгового центра и находятся под его управлением. Анонсированные ранее крупные проекты развлекательных центров так и не были реализованы в ряде случаев», – добавляет госпожа Лежнева.

Станислава Билень, заместитель директора отдела торговых площадей компании JLL в Санкт-Петербурге, заключает: «Рынок детских развлечений, на наш взгляд, не насыщен – крупные торговые центры в Петербурге по-прежнему заинтересованы в качественной «детской» развлекательной составляющей, которая будет привлекать семейную аудиторию. В данном сегменте ожидают новые форматы: так, «КидБург» помимо своей основной концепции планирует развивать другие специализированные форматы тематических парков для детей; одна из новинок будет представлена во второй фазе ТРК «Питер-Радуга».

## МНЕНИЕ

**Олег Рыжов, генеральный директор Ross Group:**

➔ – Я считаю, что до насыщения этого сегмента российского рынка еще очень далеко. Но в текущей экономической ситуации говорить о перспективах достаточно сложно. С одной стороны, данный вид деятельности никогда не отличался высоким маржинальным доходом и сроки его окупаемости довольно значительны. С другой стороны, операторы данного профиля одни из самых востребованных в торговых центрах, причем востребованных как со стороны арендодателей, так и целевой аудиторией.

## Развлекательный локомотив

**Денис Кожин / Аналитики говорят, что один оператор детских развлечений тянет за собой десяток арендаторов, продающих товары для детей.**

Детские развлекательные центры, арендуемые площадки в составе торгово-развлекательных центров в Петербурге, можно разделить на три основных типа. Первый и наиболее популярный сейчас – это так называемый edutainment, детские тематические образовательные парки. Данная концепция дает возможность ребенку в игровой форме познать специфику различных профессий. Представители этого формата – «КидБург», «Мастерград», «Мастерславль», Нарруло и др. В среднем формат тематических парков занимает около 3-5 тыс. кв. м. Второй тип – это традиционные игровые зоны, с авто-

матами и аттракционами. Представители этого формата – FunCity, Game Zona, Crazy Park, которые арендуют обычно 1-1,5 тыс. кв. м. Третий – детские клубы, небольшие игровые зоны площадью 200-250 кв. м для детей в возрасте от года до 8 лет. К этой категории относятся Нарру City, «Планета игр», «Муравейники», «Солнечное царство». Это яркие, красиво оформленные детские комнаты, в которых обязательно работает обученный персонал – воспитатели, которые будут заниматься с детьми, пока родители ходят по магазинам. Детские развлечения платят невысокие ставки, ведь по обороту их нельзя сравнить, к примеру, с ювелирным ритейлером. Потому если говорить только о ставке аренды, развлекательные парки нельзя назвать выгодным арендатором. Именно поэтому

они обычно размещаются на последних этажах торговых центров, на не самых ликвидных площадях. «Однако ценность развлечений не в арендных платежах, а в том, что они выступают трафикообразующим оператором – они привлекают дополнительную аудиторию в торговый центр, повышают посещаемость, потому они, безусловно, интересны девелоперам торговых центров как «якорь», – уверен Станислава Билень, заместитель директора отдела торговых площадей компании JLL в Санкт-Петербурге. Федор Гавриченко, генеральный директор ООО «Сказочный лес», добавляет: родители охотнее выберут не ТРК с удобной парковкой, многозальным кинотеатром, большим ресторанным двориком и хорошим расположением, они поедут туда, где будет находиться развлекательные операторы, кото-

рые в их глазах связаны с креативностью, пользой для ребенка (спорт, театр, edutainment), и где ценовое предложение покажется им справедливым. «В случае достаточного места на число развлекательных операторов от пяти и выше можно собрать 40-50 торговых

операторов именно детского плана, согласных платить гораздо больше и тем самым не только компенсировать низкую ставку развлекательных операторов, а радикально поднять среднюю ставку по всему ТРК», – поясняет господин Гавриченко. Впрочем, с ним не согласна Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью

Агентства развития и исследований в недвижимости «АРИН»: «Принято считать, что детские центры привлекают в комплекс большее количество посетителей. Однако в последнее время это утверждение ставится под сомнение. Скорее все-таки это реализация менее ликвидных площадей, так как такие арендаторы занимают не самые востребованные площади».

## МНЕНИЕ

**Федор Гавриченко, генеральный директор ООО «Сказочный лес»:**

➔ – Развлекательный оператор заметного масштаба, скажем, более 500 кв. м, в столице – Москве и Санкт-Петербурге – платит ставку от 7 до 10% от оборота, но не менее чем от 100 до 200 USD в год, включая налоги и все платежи (аренда, эксплуатационный, маркетинговый и проч.). С данной точки зрения это далеко не самый выгодный оператор. Смысл присутствия, а еще лучше переизбытка развлекательных операторов в конкретном ТРК максимально прост: увеличивается среднее время пребывания посетителей в ТРК (в среднем до четырех часов), посетители предпочитают именно этот ТРК, так как понимают, что могут выбрать место для похода с ребенком, в том числе для заказа и последующего проведения дня рождения ребенка.

# Ремонт по накатанной колее

**Татьяна Соколова** / Комитет по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) определился с перечнем дорог, которые будут ремонтировать в 2015 году. В перечень новой адресной программы вошло 113 адресов, общая стоимость работ оценивается в 3,337 млрд рублей.

Первые конкурсы будут объявлены в ближайшее время, остальные уйдут на торги уже в январе 2015 года. В соответствии с адресной программой менять верхний слой асфальта будут на наб. Макарова, Адмиралтейской наб. и Исаакиевской площади.

Как сообщили в КРТИ, 18 лотов на текущий ремонт будут размещены в конце текущего года – в начале 2015 года. Максимальная сумма всех работ – 3,337 млрд рублей. Как и в прошлом году, лоты будут разделяться по районам, а также по видам ремонтных работ – ремонт трамвайных путей и пешеходных зон.

До конца следующей недели Комитет по госзаказу должен будет объявить пять конкурсов на сумму в 819 млн рублей: на ремонт дорог в Кронштадтском, Курортном, Невском и Фрунзенском, Петроградском, Центральном районах города. Оставшиеся лоты разместят в январе. В Смольном надеются, что в следующем году не повторится ситуация с многочисленными жалобами в антимонопольное ведомство, из-за которых в текущем году ремонтники вышли на объекты только во второй половине лета.

«Мы ставим перед собой цель провести все конкурсные процедуры и определить подрядчиков в максимально сжатые сроки, чтобы иметь возможность выйти на объекты в мае и закончить основную объем до 1 сентября. К настоящему моменту нами накоплен достаточный опыт работы в соответствии с новым Федеральным законом «О контрактной системе», что позволит нам выполнить поставленную задачу», – передает пресс-служба КРТИ слова председателя комитета Сергея Харлашкина.

В 2015 году дорожники будут ремонтировать преимущественно крупные объекты, отрезки протяженностью менее 100 м перейдут в ведение Комитета по благоустройству.

Согласно адресной программе, в центре города будет вестись замена асфальта на Адмиралтейской наб. (от Дворцового проезда до площади Декабристов), Исаакиевской площади на отрезке между Конногвардейским бульваром и Марининским дворцом, на набережных канала Грибоедова (от Гороховой ул. до Львиного пер.) и реки Фонтанки (от Садовой ул. до Вознесенского пр.). Полностью будет ремонтироваться Ординарная ул. в Петроградском районе.



В прошлом году конкурсы на текущий ремонт дорог власти также объявили еще до Нового года, однако пораньше выбрать подрядчика не получилось: начались многочисленные обращения в антимонопольные органы с жалобами на конкурсные процедуры. В результате на объекты строители вышли лишь во второй половине года

## До конца следующей недели Комитет по госзаказу Администрации Санкт-Петербурга должен будет объявить пять конкурсов на сумму в 819 млн рублей

В Центральном районе перекаладывать верхнее покрытие будут на наб. Обводного канала от Днепропетровской ул. до Лиговского пр. и от него же до ул. Константина Заслонова. Также будут вестись масштабные работы на площади Растрелли.

В Василеоостровском районе, где в следующем году ожидается напряженная транспортная ситуация из-за капитального ремонта станции «Василеоостровская» и частичного перекрытия Тучкова моста, пройдут только мелкие точечные работы стоимостью 109 млн рублей. В частности, ремонтировать здесь будут наб. Макарова на участке от Тифлисской ул. до Кадетской линии (6 млн рублей), а также участок набережной у Тучкова моста

(7 млн рублей). На время ремонта закроют участок Среднего пр. от наб. Макарова до Кадетской линии (11 млн рублей).

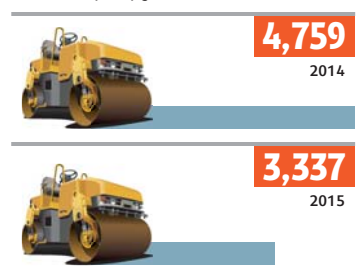
Самые дорогостоящие работы по замене асфальта, согласно адресной программе, пройдут на пр. Солидарности за 116,6 млн рублей (участок от ул. Коллонтай до ул. Дыбенко), Московском пр. от Обводного канала до площади Победы (113,6 млн рублей), Свердловской наб. от ул. Ватунина до Пискаревского пр. (111,5 млн), а также на пр. Королева от Серебристого бульвара до Коломяжского пр. и от Байконурской ул. до ул. Шаврова (106,3 млн рублей). Точные сроки работ по всем адресам будут определены позднее.

Следует отметить, что в прошлом году все заказы на текущий ремонт дорог также были размещены накануне нового года. Дорожный комитет успевал разместить их в соответствии с требованиями 94-ФЗ о госзакупках, действовавшим на тот момент. Однако из-за многочисленных жалоб со стороны участников рынка в антимонопольное ведомство все торги пришлось объявлять заново, но уже в рамках 44-ФЗ «О контрактной системе», который в текущем году пришел на смену прежнему закону. Из-за постоянных разбирательств в антимонопольном ведомстве на многих магистралях работы были начаты лишь во второй половине лета – в результате программа текущего ремонта выполнена лишь на 90-92%. В 2014 году работы велась на 250 объектах на общую сумму 4,759 млрд рублей.

Что касается капитального ремонта дорог, то в 2015 году начнутся работы по восьми адресам. Среди них – во Фрунзенском районе ул. Салова между Софийской ул. и Волковским пр., а также ул. Димитрова между Бухарестской ул. и Купчинской ул. (трамвайные пути). Также будут ремонтировать 2-ю Жерновскую ул., Ярославский пр., Понтонный проезд от Колпинской ул. до Понтонной ул. и саму Колпинскую ул. от Понтонного проезда до «Крестов-2» в Колпино. В адресной инвестпрограмме также два перекрестка – угол Санкт-Петербургского шоссе и ул. Макарова и ул. Нахимова. Лимит финансирования адресной программы составит 1,13 млрд рублей против 1,532 млрд в 2014 году.



Программа текущего ремонта дорог в Петербурге, млрд рублей



Источник: КРТИ

**18 декабря**  
Олег Михайлович ШАЛИМОВ,  
генеральный директор ЗАО «Холдингвая компания «МегаМейд»

**19 декабря**  
Сергей Борисович МАРЬИН,  
генеральный директор ЗАО «БЕТОМИКС ЛО»

Владислав Олегович ЕРЁМИН,  
директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»

**20 декабря**  
Андрей Анатольевич ТУРЧАК,  
губернатор Псковской области

Шот Михайлович ГОРДЕЗИАНИ,  
президент НОЭКС

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

РЕКЛАМА

Подпишись!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Проверено временем!  
Необходимо каждому профессионалу!

Подобная информация по тел. 605-00-50, [podpiska@asninfo.ru](mailto:podpiska@asninfo.ru)

РЕКЛАМА

# Вологодский турбизнес берет новую высоту

**Михаил Немировский** / Компания «Нордвест» планирует вложить 2 млрд рублей в строительство 25-этажной доминанты в историческом центре Вологды. Проект был одобрен инвестиционным советом при губернаторе области, но встретил яростное сопротивление со стороны градозащитного сообщества – в существующем виде здание нарушает градостроительные регламенты и может уничтожить соседние постройки. ➔

Согласно проекту, площадь 25-этажного многофункционального комплекса составит 14,4 тыс. кв. м. Комплекс будет включать в себя 4-звездочную гостиницу на 125 номеров, в том числе 18 – класса люкс и два президентских номера, подземный паркинг 235 мест, спа- и фитнес-комплекс, бизнес-центр, рестораны, сопутствующую торговую галерею. Для управления гостиницей планируется привлечь одного из международных операторов: Marriott International Inc, Rezidor или Holiday Inn. Начать строительство комплекса планируется в 2015 году, закончить – в 2017 году. Объем инвестиций в реализацию проекта – 2 млрд рублей.

Будущий МЦФ расположится по адресу: ул. Чернышевского, 14а. Право собственности на участок принадлежит региону. В настоящий момент на этой территории находится заброшенное более 20 лет здание общежития – «сталинка» 1950-х годов постройки, не имеющая охранного статуса. В процессе реализации проекта оно будет снесено.

## Для первых лиц

«Нужно оказать всемерное содействие в строительстве в кратчайшие сроки данной гостиницы. Уверен, что она станет одной из архитектурных достопримечательностей города. Необходимо обратить внимание на появление президентских номеров на верхних этажах гостиницы, потому что область на сегодня не имеет ни одной базы для приема первых лиц государства, – разводит руками, утверждая проект, на инвестиционном совете глава региона Олег Кувшинников. – Объект должен архитектурно вписаться в исторический и современный облик города. Я уверен, что мы ничего не нарушим». В благополучной реализации проекта уверен и владелец ООО «Нордвест» Алексей Сивков. По его словам, пятно застройки не попадает в историческую зону города, но тем не менее проект будет согласовываться с Департаментом культуры области.

Оптимистичный настрой тандема бизнеса и власти не разделяют вологодские градозащитники, которые сразу же после презентации проекта запустили сбор подписей с целью недопущения высотного строительства в историческом центре Вологды. Большая часть вопросов градозащитников адресована Корпорации развития Вологодской области, которая обеспечила мощную поддержку проекта – на 100% принадлежащая государству компания собрала необходимые технические условия подключения проектируемого объекта к коммунальным сетям теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, утвердила градостроительный план земельного участка, провела публичные слушания.

## Гостиница рвет панораму

Как рассказали в градозащитной организации «Настоящая Вологда», публичные слушания прошли 21 августа практически без участия общественных движений, и вопрос высотности будущего здания на



Проект получил поддержку губернатора, поскольку в Вологде негде принимать «высоких гостей»

слушания не выносился. На слушаниях инвестору удалось лишь изменить целевое назначение участка. Вместе с тем именно на высотные параметры будущего комплекса у градозащитников больше всего нареканий. «На данный момент высотной доминантой Вологды является колокольня Софийского собора. Постройка примерно равного или даже превышающего по высоте здания разрушит все панорамные виды города и нанесет непоправимый ущерб его туристической привлекательности», – говорится в петиции общественников. На инвестсовете была презентована 75-метровая доминанта в 25 этажей, в то время как по ПЗЗ на этом участке можно построить здания не более пяти этажей. Как корпорации удалось утвердить подобный градплан – непонятно. В госкомпании от комментариев отказались, сославшись на «распорядок сверху». «Эта территория входит в зону ЗРЗ-2 (И-4) действия проекта охранных зон, утвержденного постановлением правительства области № 2087, который устанавливает ограничения высотности, – рассказала координатор движения «Настоящая Вологда» Ольга Смирнова. – То, что участок не входит в историческую зону, – полная чушь. Вологда – это историческое поселение регионального значения,

и его исторические панорамы являются предметом охраны». Впрочем, по информации госпожи Смирновой, речь о 25-этажах была попыткой «попугать общественность» и сейчас инвестор согласился понизить высоту до 16 этажей, которые предусмотрены в Генплане города.

Тем не менее, по мнению градозащитников, мощный фундамент, который требуется для такой постройки, будет представлять собой реальную угрозу сохранности окружающей застройки, в первую очередь находящихся в непосредственной близости памятников архитектуры. В особой опасности окажутся уникальные двухэтажные деревянные дома и храм Дмитрия Прилуцкого. Еще одной проблемой является сильный износ инженерных сетей района Заречье. «Появление такого высотного здания без капитального ремонта коммуникаций, особенно канализационных, неизбежно приведет к сбоям в их работе и, возможно, к авариям на сетях», – говорится в петиции. По словам Ольги Смирновой, градозащитники уже обратились с запросом градплана участка, запросили резолюцию МЧС (у ведомства, по всей видимости, просто нет техники, чтобы тушить пожары на такой высоте) и Водоканала.

## справка

➔ Аффилированная с ООО «Нордвест» Алексея Сивкова управляющая компания «Нордсити» является одним из крупнейших девелоперов коммерческой недвижимости Вологды. По всей видимости, именно «Нордсити» возьмет на баланс будущий комплекс. В последнее время компания запомнилась затяжным конфликтом с властями Новгородской области и Великого Новгорода при строительстве ТРЦ «Мармелад» на ул. Ломоносова. Возведение комплекса долгое время велось без разрешения на строительство – инвестор не мог получить заключение экспертизы. Камнем преткновения стало обеспечение комплекса парковочными местами – вместо 2600 положенных парковочных мест инвестор планирует организовать 1121 место, причем только 147 из них компания согласилась расположить на своем участке, а 765 – на городской территории.

## НОВОСТИ

➔ **Правительство Республики Карелия утвердило программу** капремонта общего имущества в многоквартирных домах региона до 2044 года, передает [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Реализация программы затронет 7072 многоквартирных дома. Общая площадь помещений в многоквартирных домах, в которых планируется провести капитальный ремонт, составит почти 10,5 млн кв. м. Финансирование выполнения указанных работ будет производиться за счет средств Фонда капитального ремонта многоквартирных домов, который формируется за счет обязательных ежемесячных взносов собственников помещений в многоквартирных домах. Ориентировочно полная стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах составит более 38 млрд рублей. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникнет у собственников помещений в многоквартирных домах с 1 сентября 2015 года. Денежные средства будут аккумулироваться и расходоваться в пределах муниципальных районов и городских округов. В 2015 году региональной программой запланировано выполнить капитальный ремонт в 72 многоквартирных домах с общей площадью более 20 тыс. кв. м. Затраты на их ремонт составят более 96 млн рублей.

➔ **Ростуризм и правительство Вологодской области подписали соглашение** о выделении 56 млн рублей на выполнение работ по реконструкции наб. реки Вологды в рамках реализации туристического проекта «Насон-город», сообщает [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Проект «Создание туристско-рекреационного кластера «Насон-город» является пилотным проектом Вологодской области, получающим федеральную поддержку с 2013 года в рамках федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации на 2011-2018 годы». В 2013 году между региональным правительством и Федеральным агентством по туризму подписаны два соглашения о предоставлении субсидии общей суммой 100 млн рублей из федерального бюджета на строительство автомобильной дороги (транспортной развязки), соединяющей Предтеченскую ул. и Пречистенскую ул. в Вологде. Выделенные 56 млн рублей – это второй транш, полученный областью в рамках федеральной поддержки программы по развитию туризма на Вологодчине.

➔ **Восстановление изношенных покрытий на трех участках автодороги Р-23 «Псков»** обойдется в 605,9 млн рублей. Это стартовая цена аукциона, сведения о котором размещены на сайте госзакупок, пишет [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Прием заявок продлится до 25 декабря, аукцион назначен на 29 декабря 2014 года. Заказчик – ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова ФДА». Время производства работ – с 11 мая 2015 года по 7 октября 2016 года. Как следует из текста задания, подрядчик обязан представить в составе пояснительной записки план и продольный профиль трассы, картограмму фрезерования-выравнивания, ведомости работ по пересечениям и примыканиям, искусственным сооружениям, автобусным остановкам.

# Технопарку «Ингрия» дали зеленый свет

**Максим Еланский** / Власти Петербурга решили земельный спор по площадке, определенной под строительство технопарка «Ингрия». В ближайшие месяцы будет проведено перепроектирование объекта, возведение начнется в 2016 году. ➔

Строительство технопарка «Ингрия» в Невском районе Петербурга сдвинулось с мертвой точки. Так считает председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Максим Мейксин. По словам чиновника, властям города удалось окончательно решить имущественный конфликт с Университетом телекоммуникаций им. Бонч-Бруевича, на землях которого и должен был возведен технопарк. Также Смольный смог найти компромисс с местными жителями, чьи гаражи попали в зону строительных работ.

Возведение технопарка «Ингрия» на площади в 30 га у станции метро «Улица Дыбенко» должно было начаться еще в 2007 году на принципах государственно-частного партнерства. Однако оно быстро застопорилось из-за кризиса. В 2009 году по данной территории начались земельные споры. Смольный узнал, что земельный участок находится в федеральной собственности Университета телекоммуникаций им. Бонч-Бруевича, и пытался отсудить его. Арбитраж в течение нескольких лет выносил определения то в пользу вуза, то в сторону городских властей. В 2011 году судебный спор завершился мировым соглашением. Университет отказался от притязаний на участок, выделен-

## справка

➔ Технопарк «Ингрия» был создан в 2007 году на принципах государственно-частного партнерства при поддержке правительства РФ и Санкт-Петербурга. В том же году была создана одноименная управляющая компания. В декабре 2008 года было запущено структурное подразделение технопарка – бизнес-инкубатор «Ингрия». В настоящее время в совет директоров входят представители городских комитетов Смольного.

ный технопарку. КУГИ согласился с тем, что земля под построенными корпусами вуза и тремя жилыми домами – федеральная собственность.

В 2012 году также началась волна возмущений жителей ближайших домов, узнавших, что в зону строительства технопарка попадают более 300 гаражей, дачные площадки и небольшой лесопарк. Горожане просили изменить планировку строительства и обратились за помощью к губернатору Георгию Полтавченко. Градоначальник от подчиненных потребовал решить проблемы жильцов домов, попавших в зону строительства «Ингрии».

«В данный момент все земельные и планировочные вопросы решены. С универ-

ситетом мы обменялись участками. С местными жителями также смогли найти компромисс. Предполагается, что значительная часть объектов недвижимости будет оставлена, строительство инженерных инфраструктур удалит от жилых домов. Считаю, что мы по «Ингрии» потеряли приличное количество времени. Но с точки зрения отношения к жителям считаю принятые решения абсолютно правильными», – отметил Максим Мейксин.

Чиновник добавил, что в ближайшие месяцы будет проведено перепроектирование будущего технопарка, скорректированное под новое межевание. Летом следующего года проектная документация должна пройти экспертизу. Начать строительство запланировано в начале 2016 года, полно-

стью завершить – к 2023 году. Общий объем инвестиций в проект равен 30 млрд рублей. Большую часть вложений составят частные инвестиции.

Предполагается, что в рамках первой очереди будет построен административный корпус. В него переедет бизнес-инкубатор «Ингрия», который в настоящее время арендует площади офисного центра на пр. Обуховской Обороны. Ожидается, что в числе первых резидентов будут представительства компаний Microsoft, IBM, «Лаборатория Касперского» и ряда других компаний, специализирующихся на IT-технологиях. Всего в технопарке должно быть представлено около 200 резидентов. Также предполагается, что на землях «Ингрии» появится новый учебный корпус Университета телекоммуникаций им. Бонч-Бруевича. Деньги на его возведение могут быть выделены из федерального бюджета.

По мнению руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексея Гулевского, локация для технопарка, безусловно, удачная. «Один из наиболее важных факторов – хорошая транспортная доступность вследствие близости станции метро и выезда на КАД. Основными факторами, которые позволят привлечь в парк арендаторов, станут льготные арендные ставки, комфортные условия ведения бизнеса и доступ арендаторов к инфраструктуре технопарка», – отмечает эксперт.

## цифра

# 30 млрд рублей

будет вложено в строительство технопарка «Ингрия»

## достижения

# «Строймастер» выбирает лучших

Подведены итоги регионального конкурса профессионального мастерства среди специалистов строительного комплекса «Строймастер – Санкт-Петербург – 2014». Его победителей ждет выход во всероссийский финал национального конкурса «Строймастер». ➔

В Петербурге в начале декабря определили победителей конкурса профессионального мастерства среди специалистов строительного комплекса «Строймастер – Санкт-Петербург – 2014». Чествование финалистов регионального этапа национального конкурса по уже сложившейся традиции прошло во Дворце труда, где собрались лучшие строители Петербурга.

Напомним, история создания конкурса профессионального мастерства «Строймастер» неразрывно связана с Петербургом. Он стартовал в 2005 году при поддержке профсоюз строителей города и области в целях повышения престижа профессии отрасли. За время своего действия постоянно наращивал количество участников и номинаций. В 2012 году «Строймастер» получил поддержку Национального объединения строителей и стал уже конкурсом федерального

масштаба. Стоит добавить, что победителей конкурса «Строймастер – Санкт-Петербург – 2014» ждет всероссийский финальный тур в Москве. По словам координатора Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, генерального директора СРО НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, он очень доволен, что «Строймастер» из регионального конкурса превратился в общероссийский. Это свидетельствует о его высоком уровне и престиже в строительной сфере. «Отмечу, что по сравнению с другими регионами в Петербурге у конкурсов наибольшее количество очных форм. Считаю такой вариант оценки конкурсантов наиболее объективным для выявления профессионалов своего дела. Проведение очных конкурсов является неким локомотивом и двигателем дальнейшего развития

«Строймастера», и очень примечательно, что такой тон вновь заявляет именно Петербург», – подчеркнул он. Отметим, что в этом году в номинации «Лучшая строительная компания по качеству строительной продукции» по итогам конкурса «Лидер строительного качества – 2014» победителями стали 12 компаний. Среди них: ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», объединение «Строительный трест» (ООО «ГСК № 1» и ООО «ГСК № 2»), ГК «ЦДС», ООО «Норманн – Юг», ЗАО «РосСтройИнвест», ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», ЗАО «Северный город», ООО «КВС-Сертолово», ООО «ВЗЛЕТ-СТРОЙ», ОАО «Метрострой», ОАО «Мостоотряд № 19», ЗАО «Геострой». Лучшим специалистом по качеству строительной продукции по итогам конкурса «Лидер строительного качества – 2014» в очной форме

проведения определен инженер по надзору за строительством ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Дмитрий Лихачев. Строительной компанией, наиболее эффективно соблюдающей охрану труда и технику безопасности, стало ЗАО «Киришский домостроительный комбинат» (ООО «ОСК-Строй»). Лучшим специалистом в данной номинации стал Михаил Ерофеев, начальник участка данного объединения.

В номинации «Лучшая строительная площадка» Гран-при получил жилой квартал «NEWПитер» объединения «Строительный трест», а также жилой комплекс «Город мастеров» от ЗАО «РосСтройИнвест». Лучшим бытовым городком признали жилой комплекс микрорайон «Е» в Киришах от ЗАО «Киришский домостроительный комбинат». Не остались без внимания и ветераны отрасли.



Победители конкурса «Строймастер – Санкт-Петербург – 2014» получили дипломы и памятные призы

Дипломы первой степени в данной номинации получили генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаил Зарубин и первый заместитель директора этого же предприятия Владимир Еранцев. Лучшими трудовыми династиями были признаны династия Заренковых, работающая на ЗАО «ГК «Эталон», и Малашенко из ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». Также жюри «Строймастера» выбрало и лучшую саморегулируемую организацию по проведению соревнований среди рабочих строительных про-

фессий. Дипломами I степени отмечены НП «Балтийский строительный комплекс» и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Лучшей страховой компанией, наиболее активно работающей со строительными СРО, стало САО «ЕФЕСТ». В рамках конкурса были отмечены и СМИ, освещающие вопросы саморегулирования в строительстве. Дипломы I степени получили генеральный информационный партнер – газета «Строительный Еженедельник» – и журнал «Балтийский горизонт».

# РЫНОК В ИЗОЛЯЦИИ

**Екатерина Костина** / Производители проникающей гидроизоляции говорят о том, что снижение темпов экономики напрямую влияет на этот рынок. Зарубежные производители предрекают этому сегменту строительной отрасли стагнацию. Отечественные компании, напротив, отмечают увеличение спроса на свою продукцию и связывают это с ростом валют и отказом многих заказчиков от импортных материалов в пользу российских аналогов.

Проникающая гидроизоляционная смесь представляет собой составы на цементной основе. Материал заполняет капиллярную структуру цемента, а также камня и кирпича и становится составной частью конструкции, предотвращая проникновение воды.

## За и против

Игорь Черноголов, президент ГК «Пенетрон-Россия», отметил, что проникающая гидроизоляция применяется там, где невозможно использовать традиционные материалы. «Там, где нужно защитить само тело бетона, а не только и не столько его поверхность. Наглядный пример использования проникающей гидроизоляции – это подземные сооружения: тоннели, подземные переходы, подвалы, подземные паркинги и т. п., то есть те объекты, которые невозможно изолировать снаружи. Но применяя проникающую гидроизоляцию изнутри, можно надежно защитить сооружения от воды и других агрессивных условий эксплуатации», – рассказал эксперт.

По его словам, собственно проникающая гидроизоляция занимает около 2% на рынке гидроизоляции. Однако Игорь Черноголов уверен, что этот показатель постоянно растет и будет увеличиваться по мере того, как застройщики и эксплуатационники почувствуют существование более высокого качества, получаемое в результате применения проникающей гидроизоляции. «Ведь такая гидроизоляция работает весь срок службы сооружения, не отклеивается, не утрачивается, не требует повторного применения», – сказал он.

Денис Удачин, руководитель отдела продаж компании «Кальматрон», уверен, что рынок гидроизоляционных материалов в более выигрышном положении, чем другие сегменты строительной отрасли. Это связано с тем, что гидроизоляция используется не только в новом строительстве, но и при реконструкции, реставрации и капитальном ремонте жилой и коммерческой недвижимости.

Он отметил, что проникающая гидроизоляция занимает значительную долю на рынке изоляционных материалов, которая год от года увеличивается. «Это связано с тем, что многие заказчики начинают использовать для защиты своих объектов от влаги инновации, отказываясь от «дедовских способов» в пользу применения проникающей гидроизоляции. Ее действие основано на том, что химически активная часть, попадая в бетон, меняет поровую структуру бетонной конструкции, и она перестает пропускать влагу», – прокомментировал эксперт.

Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «Пенеплэкс», напротив, говорит, что главная особенность проникающей гидроизоляции – это ограниченная сфера применения, так как самые распространенные марки в основном выпускаются для бетонных и железобетонных поверхностей.

Он отметил, что какие-то особые плюсы у этого типа гидроизоляции выделить сложно (возможно, эффективность в процессе ремонтных работ, при устранении протечек), но минусы очевидны – ограниченность применения по типу поверхности. «Еще есть такой момент, как трещины, –



Проникающая гидроизоляция заполняет капиллярную структуру цемента (каменя, кирпича) и становится составной частью конструкции, предотвращая попадание воды

материал неэластичный, поэтому со временем при деформации или незначительном изменении поверхности, на которую была нанесена такая гидроизоляция, могут возникнуть трещины, разломы, что, следовательно, приведет к проникновению влаги и ее воздействию на конструктив, сводя на нет весь смысл гидроизоляционного слоя», – высказал свою точку зрения господин Жеребцов.

В отличие от своих коллег, он считает, что строительный рынок гораздо охотнее отзывается на универсальные предложения, которые имеют более широкие возможности использования. Поэтому эксперт уверен, что серьезного всплеска интереса со стороны рынка потребителей к проникающей гидроизоляции ожидать не стоит. «Скорее всего, это будет планомерное развитие в рамках очень ограниченной ниши», – добавил он.

## Цены растут

Игорь Черноголов рассказал, что цены на проникающую гидроизоляцию системы «Пенетрон» ежегодно поднимаются на процент инфляции. «В конце 2014 года мы повышаем цену, но значительно ниже уровня инфляции. И этот подход может применяться ко всем товарам. Продукт стоит столько, сколько за него готовы платить», – прокомментировал он.

Со своей стороны, Денис Удачин констатировал, что в нынешней ситуации кон-

пания «Кальматрон» наблюдает большой всплеск объемов продаж. «В связи с ростом курса валют и политикой импортозамещения, проводимой нашим правительством, заказчики отказываются от применения импортных материалов в пользу российских аналогов, которые ничем не уступают по качеству. По нашим наблюдениям, европейские и американские гидроизоляционные материалы подорожали с осени 2014 года на 20-25%, российские производители частично повысили свои цены на 10-15%. Наша компания на данный момент пытается удерживать стоимость своей продукции на прежнем уровне», – заключил он.

По данным «СтройПРОФИ», сегодня на российский рынок представлены гидроизоляционные сухие смеси не менее чем 63 производителей. Из них около половины предлагают только сухие смеси, еще треть дополнительно выпускает готовые составы, пропитки или инъекционные жидкости. Около 12 компаний предлагают самый широкий ассортимент, включающий сухие смеси и готовые составы для гидроизоляции, жидкие поверхности и объемные гидрофобизаторы, ремонтные материалы и т. д. Большинство из представленных на рынке марок выпускаются в России.

Среди производителей проникающей гидроизоляции эксперты отмечают отечественные компании: «ЛАХТА», «Гидротэкс», «Стромикс», «Кальматрон», и зарубежные: «Пенетрон» (США), «Ксайлекс» (Канада).

## МНЕНИЕ



**Игорь Черноголов, президент ГК «Пенетрон-Россия»:**

– На рынке проникающей гидроизоляции будет стагнация, которая напрямую связана с общеэкономической ситуацией. Выстоит экономика – выстоит и производитель. Но, думаю, легче будет крупным компаниям. Кризис вытеснит с рынка «однодневки» и компании, мимикрирующие под проникающую гидроизоляцию. «Псевдо» с рынка исчезнет. Так было всегда. Мы пережили уже несколько кризисов, в этом их очищающая сила. Но на подъеме, который обязательно последует, снова появятся подделки и контрафакт.

## АСНинфо НОВОСТИ

➔ **Группа ЛСР продает цементный завод в Сланцах холдингу «ЕВРО-ЦЕМЕНТ групп».** Предварительный договор о сделке между компаниями уже подписан и согласован с Федеральной антимонопольной службой. Ожидается, что операционный контроль в отношении завода будет передан до конца текущего года. Сумма сделки не разглашается. Как отмечают в Группе ЛСР, сделка является частью реализации стратегии Группы ЛСР по фокусированию на наиболее высокодоходных проектах и быстрорастущем девелоперском бизнесе для максимизации акционерной стоимости компании. Выручку от продажи завода крупный строительно-промышленный холдинг Северо-Запада планирует использовать на снижение своей долговой нагрузки. Завод «ЛСР-Цемент» работает с ноября 2011 года. Его производительность составляет 5 тыс. тонн клинкера в сутки и 1,86 млн тонн цемента в год, штат предприятия составляет 450 человек.

➔ **Городские парламентарии предлагают внести изменения в Градостроительный кодекс РФ** с целью исполнения инвесторами условий договора о реновации территорий. Как сообщает портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru), парламентарии предлагают запретить инвесторам, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории, продавать жилые помещения в домах до исполнения договорных обязательств по их передаче в государственную или муниципальную собственность для предоставления гражданам, которые выселяются в рамках программы реновации из квартир, предоставленных по договорам социального найма. Нарушение инвестором этого условия предлагается признать основанием для одностороннего отказа органа власти от исполнения договора о развитии территории.

➔ **В 2015 году в Петербурге будет проведена государственная кадастровая оценка** помещений площадью менее 3 тыс. кв. м. Об этом сообщает Комитет по земельным ресурсам и землепользованию. По мнению чиновников, оценка позволит перевести собственников подобной недвижимости на налогообложение, рассчитанное по кадастровой стоимости. Предполагается, что решение о переходе на кадастр должно быть принято в первой половине следующего года, исходя из экономической ситуации и успеха внедрения новой системы для более крупных собственников недвижимости.

➔ **В Петербурге так и не появится Севастопольский сквер.** Губернатор Георгий Полтавченко ответил отказом инициативной группе жителей Приморского района на предложение о его возведении на пересечении Мебельной ул. и Туристской ул. Причина отказа – запланированное на данной территории строительство отдела полиции, многоэтажного паркинга и путепровода над Сестрорецкой железнодорожной веткой. Тем не менее, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru), накануне получения письма от губернатора жители обратились к руководителю УМВД по Петербургу и Ленинградской области Сергею Умнову с просьбой перенести строительство отделения полиции на другую территорию. Также они отправили жалобу в прокуратуру Петербурга о нарушении нормативов зеленых насаждений в городе на одного жителя.

## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

# УДОБНО ВСЁ



# 670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



### ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА ФИАВСИ-РОССИЯ

«Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости – 2012» (детский сад в «Новом Оккервиле»)



### ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на премии Urban Awards 2011



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

на конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2013»

## Дорогие коллеги, друзья!

Примите наши искренние поздравления с Днём энергетика и наступающим 2015 годом!

Строительство объектов энергетики – это почетный и благородный труд. От профессионализма и компетентности работников отрасли во многом зависит укрепление энергетического потенциала России. Ответственность, надёжность, стабильность – качества, всегда отличавшие людей, с гордостью называющих себя Энергетиками.

Пусть все хорошее, что радовало вас в уходящем году, найдет свое продолжение в году наступающем! Мы хотим пожелать вам новых свершений и побед, чтобы каждый день открывал перед вами новые перспективы, а рядом всегда были хорошие друзья и надежные партнеры:

Пусть исполнятся все ваши самые заветные желания. Счастья и благополучия вам и вашим близким.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

## ИНЖСПЕЦСТРОЙ ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ  
КАЧЕСТВА И БЕЗОПАСНОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

НОМЕР В РЕЕСТРЕ РОСТЕХНАДЗОРА: СРО-С-054-26102009