



Индекс счастья населения России весной-2014 достиг своего максимума за последние 25 лет  
стр. 2, 6, 9, 12

**События**



Имущество спорткомплекса «Арсенал» на пр. Металлистов, 51, на торгах за 132 млн рублей приобрел глава агентства недвижимости «Абсолют» Игорь Гинзбург.

**Стадион «Арсенал» купил риэлтор, стр. 6**

**Интервью**

Вице-губернатор Петербурга  
Марат Оганесян:

**«Строители и Смольный отработали в тандеме», стр. 8**



Строительный округ, стр. 20-23 • Рентабельность, стр. 27



## Госзакупки с привязкой к местности

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко (справа) потребовал от чиновников отдавать предпочтение при госзаказе городским производителям. Юристы предупреждают: выбор в пользу местных компаний в ряде случаев может нарушать федеральное законодательство о конкуренции. (Подробнее на стр. 3) ➔

**СР СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС**

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

STROYRESURS.INFO

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

**ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ**

**ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА**

**LAZERNAYA REZKA** www.szmetal.ru

**ЗАО «ТТМ»**

Энергоаудит  
Пусконаладка ОВК  
Курсы по тепловидению  
Тепловизионная диагностика  
Контроль воздухопроницаемости

Свидетельство СРО № 003-2011-7813037923-3057 от 18.03.2010

(812) 320-57-51 199137, г. Санкт-Петербург  
(812) 320-57-57 ул. Кораблестроителей, 30  
(812) 305-57-88 лестница 5, пом. 103Н  
ttm.infrared@gmail.com

**ЗД-МЕТАЛЛ**

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

3D Metall

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

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

LSR ЛСР Базовые

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

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

**Над номером работают:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Крючков, Михаил Неирировский,  
Алена Шереметьева, Максим Еланский

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редут (директор по рекламе), Валентина  
Борникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова,  
Наталья Антошина, Мария Савельева  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



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

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

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

При использовании текстовых и графических  
материалов газеты полностью или частично ссылка  
на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации  
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.  
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,  
«Паспорт объекта», «Достижения», «Лишнее дело»,  
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимуще-  
ство», «Современные материалы», «Лишнее дело.  
Персона», публикуются на правах рекламы.

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

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

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 101  
Подписано в печать 19.12.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее  
профессиональ-  
ное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ  
ГВОЗДЬ**  
Лучшее  
специализи-  
рованное СМИ  
(номинант  
2004-2007 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее элек-  
тронное СМИ,  
освещающее  
рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



**СРЕДО**  
Лучшее СМИ,  
освещающее  
рынок недви-  
жимости (лауреат  
2009, 2011  
и 2013 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее печатное  
средство мас-  
совой инфор-  
мации, ос-  
вещающее  
проблемы рынка  
недвижимости  
(лауреат 2013 г.)



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, ос-  
вещающее  
в строительстве  
(лауреат 2012,  
2013 и 2014 гг.)

# «Дальпитерстрой» стремится ввысь

**Никита Кулаков / Компания «Дальпитерстрой»** Аркадия Скорова заявила проект строительства двух 300-метровых небоскребов в Новодевятикино, один из которых будет жилым, а второй – офисным. Власти Ленобласти проект рассматривают, но эксперты о его перспективах говорят скептически. ➔

Компания «Дальпитерстрой» планирует построить в Новодевятикино на участке в 17 га, который находится в ее собственности, два небоскреба. Как рассказал генеральный директор компании Аркадий Скоров, раньше на этом участке он планировал построить 285 тыс. кв. м жилья. Но КГА через суд отменил проект планировки территории района, заявив, что жилье там может быть не более 160 тыс. кв. м. В результате «Дальпитерстрой» разработал два новых варианта развития участка. Один предполагает строительство 210 тыс. кв. м

Arabtec Construction LLC, который участвует в строительстве «Лахта-центра». «У нас крепкие дружеские отношения. Но на стадию переговоров перейдем, когда судьба проекта будет ясна», – отметил Аркадий Скоров.

«Дальпитерстрой» уже обратился в КГА Ленобласти с идеей высотной застройки. «Пока сопротивления не встретили», – сообщил Аркадий Скоров. Кроме того, состоялась встреча руководителя «Дальпитерстроя» по поводу данного проекта с губернатором региона Александром Дрозденко. «На его

Площадь нового строительства в Ново-девятикино и Мурино составляет около 6 млн кв. м. На разных стадиях строительства находится около 1,4 млн кв. м жилья – более 40 объектов. Среди застройщиков – НСС, «ЦДС», «УНИСТО Петросталь», «Сэтл Сити» и др. Если все проекты будут реализованы, то через 10-15 лет там будет проживать около 200 тыс. человек. Но пока эксперты прогнозируют дефицит качественных коммерческих площадей в районе. «Большинство людей хотят работать рядом с домом. Но пока проектов коммерческой недвижимости в этой локации очень мало», – говорят эксперты NAI Becar.

Действительно, кроме «Дальпитерстроя» офисные проекты в этом районе заявили только московская компания «Айтаск» (компания строит в Буграх бизнес-парк на участке 47 га, там будет 60 тыс. кв. м офисов) и «Арсенал-Недвижимость» (планирует построить на участке 32 га в Буграх офисно-торговые и образовательные объекты). Остальные девелоперы сосредоточены на жилье, окупаемость которого выше.

## Очевидно, что проект придется согласовывать и с властями Петербурга, поскольку он появится вблизи от границы города и может повлиять на его виды

жилья не выше 75 м. А второй – весьма экстравагантный. «Он предполагает строительство двух 300-метровых башен площадью по 150 тыс. кв. м каждая. Одна будет жилой, вторая – офисная. И еще будет построено 50 тыс. кв. м социальной инфраструктуры и паркингов», – сообщил Аркадий Скоров. Себестоимость строительства небоскребов, по его словам, будет в 1,5 раза дороже обычной. «Проект мы оцениваем примерно 15 млрд рублей. И уже ведем переговоры с одним из банков-партнеров по поводу участия в финансировании», – сообщил бизнесмен. Срок строительства высоток составит 4-5 лет. В качестве подрядчика «Дальпитерстрой» рассматривает

проект требует дополнительных консультаций. Очевидно, что его придется согласовывать и с властями Петербурга, поскольку он появится в непосредственной близости от границы города и может повлиять на его виды», – говорит Аркадий Скоров. В пресс-службе Ленобласти подтвердили, что предложения от застройщика были. Но вице-губернатор Ленобласти по строительству Георгий Богачев отметил, что пока не видит предпосылок для реализации этого проекта. «Для этого нужны изменения в генплан поселения и утверждение нового ППТ», – отметил он. Девелопер надеется, что уже в январе власти Ленобласти примут соответствующее решение.

## цифра

# 6 млн кв. м –

общая площадь зданий, которые заявлены к строительству в Новодевятикино всеми девелоперами

## опрос

## «Индекс счастья населения России весной 2014 года достиг своего максимума за последние 25 лет»

**В преддверии нового года газета «Строительный Еженедельник» обратилась к своим читателям с просьбой рассказать, что им больше всего запомнилось в уходящем году. Для кого-то самым главным событием стали политические и экономические передряги в стране, для кого-то – получение нового контракта, а для кого-то – рождение сына.**



**Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости TWEED:**

– Главное событие уходящего года – падение курса рубля, которое оказало влияние на все сегменты рынка недвижимости. Особенно неожиданно макроэкономические сложности отразились на первичном рынке. В отли-

чие от кризиса 2008-2009 годов, когда многие проекты были заморожены, в 2014 году покупатели ринулись приобретать новостройки по рублевым ценам. Сейчас мы наблюдаем ажиотажный спрос на первичное жилье, которое номинируется в национальной валюте. В результате IV квартал по темпам продаж перекрыл лучшие времена 2013 года. Сегодняшняя ситуация похожа на кризис 1998 года, который был также связан с курсами и скачками валют. Однако есть и положительный аспект – в 1998 году банки закрывались, безналичные платежи блокировались, а сейчас финансовые структуры пока держатся на плаву. Как и в 1998 году, люди ищут варианты, чтобы построить свои сбережения. Одни скупают технику, другие – авто, третьи превращают эфемерные денежные знаки в нечто осязаемое – квадратные метры.



**Ольга Шаруйгина, управляющий директор департамента управления**

**активами (Asset Management) NAI Becar:**

– Самым знаковым общероссийским событием стал рекордный рост курса иностранных валют, который вызвал ажиотажный спрос на жилую недвижимость во II и III квартале 2014 года. Причем наибольшим спросом пользовались небольшие, бюджетные квартиры. Таким образом люди старались вложить имеющиеся у них денежные средства в жилую недвижимость, считая подобные инвестиции более надежным способом сохранения капитала. Спрос в первом полугодии 2014 года вырос на 18% (по сравнению с показателями в IV квартале), достигнув своего

максимума. Так, за первое полугодие было продано около 2,5 млн кв. м жилых площадей.



**Дарья Баранова, директор по маркетингу O2 Development:**

– На рынок, безусловно, повлиял резкий рост курса доллара. Эти валютные колебания повлекли за собой всплеск покупательской активности в начале и в конце уходящего года. Для многих покупателей недвижимости стала возможностью сохранить свои накопления, которые практически на глазах начали обесцениваться. В итоге у себя мы фиксировали увеличение количества сделок до 56% в этот период.

Продолжение  
на стр. 6, 9, 12

# Госзакупки с привязкой к местности

**Максим Еланский** / Губернатор Петербурга потребовал от чиновников проявить патриотизм и в госзакупках предпочтению отдавать продукции городских производителей. Независимые эксперты полагают, что выбор в пользу местных компаний в ряде случаев может нарушать федеральное законодательство о конкуренции. ➔

На прошедшем последнем заседании городского правительства губернатор Петербурга Георгий Полтавченко вне повестки мероприятия заявил о необходимости проведения в Северной столице активной политики товарного импортозамещения. От чиновников, ответственных за госзаказ, градоначальник потребовал производить закупку товаров в первую очередь петербургских производителей. По словам главы города, заказы 2015 года должны оформляться в соответствии с новыми критериями отбора поставщиков.

«В современных экономических условиях все, что производится в Петербурге и необходимо для петербуржцев, должно покупаться именно здесь, у местных производителей. Если определенной продукции у нас нет, искать его в других регионах. Если и там она не найдена, только тогда искать ее за рубежом. Считаю, что таким образом можно и нужно поддерживать местного производителя. А кто не будет этого делать, тот не патриот Петербурга», – подчеркнул градоначальник.

В частности, по словам губернатора, следует активно заниматься импортозамещением в закупках лекарств, так как фармацевтика, выпускаемая за рубежом, значительно подорожала за последние месяцы. Аналогично, производимые петербургским фармкластером, вполне могут заменить ставшие недоступными по стоимости лекарства.

Высокая заинтересованность властей как регионального, так и федерального уровня в товарах импортозамещения в определенной степени вынужденная. Из-за ввода антироссийских и антизападных санкций многие товары из-за рубежа перестали попадать на отечественный рынок.

В мае этого года Минэкономразвития РФ уже ввело 15%-е преференции в отношении стоимости контракта по ряду товаров российского, белорусского и казахстанского происхождения для закупки по

## Осуществление закупок продукции именно у петербургских производителей может быть осложнено проблемами

госзаказам. Это означает, что в рамках госзакупок по закону смогут побеждать компании, предлагающие продукцию, произведенную в Таможенном союзе, даже при условии что их цена будет на 15% выше той, которая будет предложена поставщиками товаров из других государств. Правда, о преференциях по какому-то региональному признаку внутри субъектов Федерации в законе не говорится. Более того, как говорят юристы, подобный патернализм противоречит федераль-

ному законодательству, которое говорит, что все российские производители равны. Стоит отметить, что Георгий Полтавченко не первый градоначальник, который призывает покупать только петербургское – по этому пути пытались идти еще в 1990-е годы Владимир Яковлев – тогдашний губернатор города.

Комитет по госзаказу Петербурга также решил внести свою лепту в развитие импортозамещения. В октябре чиновники ведомства сообщили о создании реестра отечественных товаров, возможных для

о защите конкуренции. «Конечно же, на такие конкурсы пристальное внимание обязательно обратит ФАС. В случае обнаружения признаков нарушений захочет опротестовать его. Для города и для поставщика срыв контракта, пусть даже временный, – это дополнительные издержки», – отмечает специалист.

Стоит добавить, что, согласно данным сайта госзаказа Санкт-Петербурга, за счет бюджетных средств на середину декабря было заключено почти 210 тыс. контрактов на сумму чуть более 169 млрд рублей.

### КСТАТИ

На заседании городского правительства в Смольном отметили, что в этом году в Петербурге было возведено 32 долгостроя, в которые вкладывались средства дольщиков. Долгожданное жилье получили более 4 тыс. семей. До 2017 года должны решиться проблемы еще 5600 семей.

В рамках заседания также было отмечено, что теперь реестр участников долевого строительства, чьи права были нарушены, будет курировать Комитет по социальной политике. Георгий Полтавченко предложил ведомству упростить процедуру вхождения граждан в реестр. Сейчас в нем состоят только 344 человека.

### Точка зрения

## Ольга Трошева: «На рынке начался ажиотаж»

**Максим Шумов** / Руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева рассказала «Строительному Еженедельнику» о росте объемов продаж, об увеличении цен на жилье по итогам 2014 года и перспективах будущего года. ➔

### Какие итоги рынка недвижимости Петербурга за 2014 год можете подвести?

– В 2014 году мы достигли рекордных показателей по ряду таких рыночных индикаторов, как объем рынка и объем предложения. Объем рынка на конец 2014 года, по нашим оценкам, составил более 10 млн кв. м жилья. Это общий объем строящегося жилья, включая уже проданные квартиры. Объем предложения – строящееся жилье, которое находится в продаже, – составляет на сегодняшний день около 40% объема рынка, то есть более 4,5 млн кв. м жилья. По этому показателю у нас был дефицит пару лет назад, но в целом эта цифра достаточно стабильна. В последние годы в городе и пригородной зоне рос объем спроса, была отмечена высокая активность по выводу новых объектов. По

итомам 2014 года на рынок будет выведено свыше 5 млн кв. м жилья. Но это соизмеримо с существующим объемом спроса. По нашим расчетам, объем спроса по итогам 2014 года на 25% превысит показатель 2013 года и составит 4,8 млн кв. м жилья.

### Как изменялась кривая спроса в течение всего 2014 года?

– Рост спроса был зафиксирован в I квартале 2014 года. Ажиотаж на рынке начался после новогодних праздников и достиг пика к февралю-марту. Спрос был подстегнут, прежде всего, целым рядом макроэкономических факторов. В летний период традиционно было некоторое снижение, но тем не менее продажи оставались на достаточно высоком уровне. По итогам III квартала мы отмечаем очередную волну подъема спроса,

а объемы продаж IV квартала превысят результаты ажиотажного I квартала минимум на 15%. Сейчас люди пытаются вложиться в недвижимость и сохранить свои сбережения.

### Какой процент инвестиционных сделок сейчас наблюдаете на рынке?

– Максимальная доля таких покупок – 15–20% от общего объема сделок – наблюдается на рынке в периоды ажиотажа, в более стабильные периоды этот показатель составляет 10–15%. Есть инвесторы, которые действительно пытаются заработать на сделках с недвижимостью, и такие возможности рынок сегодня предоставляет. Есть целый ряд объектов, который продемонстрировал серьезный рост стоимости «квадрата» в процессе реализации. Прирост составил 30–40% в зависимости от локации

новостройки. Есть высококонкурентные зоны, в которых сложнее сыграть на росте стоимости недвижимости, а есть места, где строится мало и рост может быть большим. Другая часть инвесторов, приобретая недвижимость, желает сохранить средства, а не заработать на перепродаже. Многие, к примеру, покупают жилье для несовершеннолетних детей. Большая же часть сделок, от 70 до 90% – это именно решение жилищных вопросов. Люди стремятся приобрести жилье именно сейчас, потому что многие крупные застройщики уже объявили о повышении цен на жилье. Высокий спрос дает возможность застройщикам повышать цены. Нельзя забывать и о росте цен на объекты в высокой стадии готовности. В среднем за период строительства объект дорожает на 20–30%.



### Как изменились цены на первичном рынке в течение 2014 года? Какой прогноз на 2015 год?

– По итогам 2014 года средняя цена в массовом сегменте по Петербургу вырастет примерно на 8,4%. В течение всего года мы констатировали ежемесячный рост в пределах 0,5–1% средней цены предложения. При условии

благоприятной макроэкономической ситуации в 2015 году ожидаем рост цен в пределах инфляции. Влияние на среднерыночную стоимость «квадрата» оказывает выход на рынок новых объектов, а значит, играет свою роль и градостроительная политика города. Наконец, на ценах скажется рост себестоимости строительных материалов.

# Вместо дома на улице Мира появится сквер

**Максим Еланский** / Власти Петербурга не согласовали проект строительства жилого дома на ул. Мира, 36, в Петроградском районе. Город решил выкупить участок у инвестора и разбить на этом месте сквер.

Правительство Петербурга решило не выдавать компании «Коннолахтинский 55» разрешение на строительство многоэтажного жилого дома по адресу: ул. Мира, 36, что в Петроградском районе города. Губернатор Георгий Полтавченко поручил чиновникам рассмотреть вопрос о выкупе данного участка земли площадью 0,15 га у инвестора и организации на нем зеленой зоны.

Отметим, что компания «Коннолахтинский 55» приобрела этот земельный участок в 2011 году с аукциона за 75 млн рублей. В придачу получила находящееся на нем расселенное жилое здание постройки 1902 года, признанное необратимо аварийным. По условиям договора с городом, инвестор должен был снести историческое здание и при строительстве нового с внешней стороны повторить фасады демонтированного дома.

Представители компании «Коннолахтинский 55» в начале этого года рассказывали, что их будущий жилой комплекс будет состоять из двух корпусов на 47 квартир, соединяющихся в угловой части стеклянной башней. Большая часть квартир должна разместиться в восьмизэтажном доме со стороны ул. Котовского. Под этим же зданием предполагалось возвести подземный паркинг на 28 мест.



Фото: Никита Вронцов

Изначально планировалось снести исторический дом и на его месте построить новый

Однако такой проект жилого комплекса не понравился членам Градостроительного совета и чиновникам КГИОП. С экспертами и чиновниками необходимо было его согласовать, так как строительство должно было вестись в охранной зоне. В июле

скорректированный проект, уже без башни и с несколько упрощенной стилистикой, КГИОП все же одобрил. Тем не менее Смольный строительство жилого комплекса сейчас «завернул». За почти год сравнительно активных действий на площадке

инвестор смог срубить около двух десятков деревьев примыкающего небольшого сквера. Само историческое здание продолжит стоять на месте. Прокомментировать ситуацию по проекту на Петроградке в компании «Коннолахтинский 55» не смогли.

Отметим, что в настоящее время инвестор реализует только один проект – ЖК «Александрит», расположенный по адресу: Коннолахтинский пр., 55, лит. А и лит. Б. Правда, по данным объектам у компании тоже были проблемы. Строительство многоквартирных домов шло без разрешительных документов, в августе суд признавал их самостроем. Все согласованные документы на ЖК «Александрит» инвестор смог получить только два месяца назад.

По мнению директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar Александры Смирновой, стоимость земельного участка площадью 0,15 га в Петроградском районе составит около 90 млн рублей. Вице-президент по консалтингу и оценке «АРИН» Андрей Петров полагает, что участок стоит не менее 100 млн рублей. «Понятно желание властей организовать в данной локации зеленую зону. Для центра Петербурга она будет совсем не лишней. Как и понятно нежелание застройщиков лишиться такого интересного по местоположению участка земли, где можно возвести комплекс класса премиум или элитного класса», – считает он.

Градозащитники, конечно же, поддержали последнюю инициативу губернатора и чиновников. При этом представители движения «Живой город» и регионального отделения ВООПИиК отмечают, что следует и сохранить здание, и создать сквер. Они подчеркивают, что данный дом работы выдающегося архитектора Д.А. Крыжановского и играет важную роль в архитектурном ансамбле улицы. Спасение здания и его реконструкция без сноса – задача не менее важная, чем восстановление зеленой зоны, считают активисты.

**Уважаемые коллеги,  
дорогие друзья!**

Коллектив Центра качества строительства поздравляет всех работников саморегулируемых и общественных организаций, органов государственного надзора и экспертизы

**с Новым годом  
и Рождеством!**

Искренне желаем вам и вашему близкому крепкого здоровья и хорошего настроения, счастья и семейного благополучия, успехов и новых достижений в вашей работе по повышению уровня безопасности и качества строительства!

Исполнительный директор  
А.Н. Летчфорд

**Дорогие друзья!**

Поздравляю всех вас с наступающим праздником – Новым годом! Пусть 2015 год будет удачным и плодотворным, полным новых возможностей и свершений. Желаю вам ярких событий, крепкого здоровья и финансового благополучия.

Руководитель  
ООО «Центральное Бюро  
Экспертизы АКФ»  
Галина Мозговая

Сотрудничество с нашей организацией сэкономит ваше время и средства при гарантии получения качественных услуг профессионалов в строительной отрасли.

(812) 333-08-21, +7 (911) 980-83-86, info@cbe-lkf.ru, www.cbe-lkf.ru

# Шушары собирают сети

**Михаил Немировский** / Компания «А Плюс Девелопмент» построит для X5 Retail Group мультитемпературный склад площадью 33,5 тыс. кв. м. Это уже второй ретейлер, поселившийся на территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары» – в октябре здесь начал строительство французский «Ашан».

Долгосрочный договор аренды складских помещений площадью 33,5 тыс. кв. м заключен по схеме built-to-suit (строительство под заказчика). Складские помещения будут состоять из нескольких зон разных типов хранения, включая сухой склад, холодильные и морозильные отделения. «Расположение складского комплекса в одной из самых популярных индустриальных зон – «А Плюс Парк Шушары» на Московском шоссе – позволит максимально оптимизировать логистику компании», – заявили в компании Colliers International, выступающей консультантом сделки. Объект находится в стадии проектно-изыскательских работ, сообщили в «А Плюс Девелопмент». Строительство начнется в феврале, завершить возведение объекта планируется осенью 2015 года. Инвестиции в строительство склада в компании не раскрывают, но, по оценке директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar Александры Смирновой, инвестиции в комплекс класса А составят около 23,5 млн USD. «Большинство подобных объектов возводится из импортных строительных материалов, стоимость которых в последние два месяца выросла на 30-50%. Полагаю, что речь может о сумме более 20 млн USD», – подтверждает Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе

с BNP Paribas Real Estate. Михаил Тюнин, руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg, оценил стоимость строительства в 600-700 млн рублей.

Отметим, что это уже вторая торговая сеть, которая решила выстроить складской комплекс на площадке «А Плюс Девелопмент». В октябре долгосрочный договор аренды с девелопером заключи-

## X5 Retail Group – уже вторая торговая сеть, которая решила выстроить складской комплекс на площадке «А Плюс Девелопмент»

ла французская сеть «Ашан». Для нее оператор парка построит аналогичный комплекс, но меньшего размера – 25 тыс. кв. м.

«А Плюс Парк Шушары» располагается на земельном участке в 72 га, общая площадь индустриального парка составляет около 300 тыс. кв. м. На территории «А Плюс Парк Шушары» около 90 тыс. кв. м готовых площадей, в том числе уже действующий индустриально-складской комплекс «АКМ Лоджистикс», в начале 2015 года будет введен в эксплуатацию

торгово-распределительный комплекс компании «ЭТМ». «Условно свободных площадей в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары» осталось менее 100 тыс. кв. м, по части из них уже ведутся переговоры», – рассказал менеджер по развитию компании Александр Безгубов.

Строительство под заказчика становится все более популярной схемой при аренде складов, и торговые сети остаются

ленности. В связи с этим сделки built-to-suit в 2015 году будут единичными.

«Строительство склада позволяет ретейлеру не зависеть от капризов собственников складских комплексов, в которых они арендуют площади, и получить продукт, соответствующий их требованиям. В данном случае мы видим, что требования X5 Retail Group были очень специфическими и найти подходящее предложение на рынке они просто не смогли. Полагаю, что переговоры велись в течение последних двух кварталов. На подготовку подобных проектов обычно уходит 2-4 месяца до реального подписания договора о строительстве», – говорит госпожа Бойкова.

В сделках built-to-suit заинтересованы как девелоперы, так и заказчики, добавляет Александр Смирнова. «Поскольку в результате строительства объекта под конечного заказчика, заключившего договор долгосрочной аренды, собственник-девелопер получает конкретный финансовый поток, а заказчик – необходимый складской комплекс», – заметила эксперт. – Успех площадки «А Плюс Девелопмент» объясняется удачной локацией и готовностью застройщика инвестировать в строительство складов под заказчиков. Не все строительные компании обладают таким объемом денежных средств».

основными драйверами этого спроса. По прогнозам Colliers International, основной объем ввода нового строительства складов в 2015 году придется на объекты built-to-suit. С такой позицией не согласна Вера Бойкова. По ее словам, с ухудшением макроэкономической конъюнктуры спрос на такие схемы стал снижаться. Для строительства склада по схеме built-to-suit заказчику необходимо иметь возможность планировать свой бизнес на 2-5 лет вперед. Сейчас же все участники рынка пребывают в состоянии неопреде-

### КСТАТИ

По данным Knight Frank St Petersburg, в настоящий момент в Санкт-Петербурге и пригородах насчитывается порядка 280 тыс. кв. м качественных складских холодильных и морозильных складов. Из них около 70% являются мультитемпературными.

*Дорогие коллеги, друзья!*

**От всей души поздравляю вас с наступающим Новым годом и Рождеством!**

Пусть уходящий год запомнится вам самыми светлыми и прекрасными мгновениями, а новый подарит радость и исполнит все заветные мечты!

Желаю вам и вашему близким добра, успехов в работе, здоровья, волшебного праздника в душе. Пусть удача никогда не оставляет вас, а надежда станет вашей путеводной звездой.

Коллектив ООО «Строительная компания-4» в лице генерального директора В.И. Ирха



*Дорогие друзья!*

Коллектив ОАО «Метрострой» поздравляет вас с наступающим Новым годом и Рождеством!

Ваганы, которые ставятся перед строительной отраслью, с каждым годом становятся все сложнее и объемнее. Теряется необходимость разбиваться, а для этого нужны новые дома, детские сады, школы и, что очень важно, новые объекты транспортной инфраструктуры. Особое место в этом перечне занимает строительство метро, без которого такой город, как Санкт-Петербург, существовать просто не может. В текущем году, несмотря на все трудности нашего времени, метростроителями выполнен значительный объем работ по подготовке и строительству новых линий метрополитена. В канун Нового года мы хотели бы поблагодарить всех своих коллег за труд и пожелать успешной работы в будущем. Уверены, что благодаря нашим общим усилиям наш прекрасный город будет становиться еще более красивым и удобным для проживания. Крепкого вам здоровья, дорогие друзья.

*С Новым годом!*



# Стадион «Арсенал» купил риэлтор

**Никита Кулаков** / Российский аукционный дом (РАД) продал 5,5 га на пр. Металлистов под спортивный комплекс. Актив приобрел за 132 млн рублей глава агентства недвижимости «Абсолют» Игорь Гинзбург. Стоимость проекта на этом месте эксперты оценивают в 1,3 млрд рублей. ➔

На прошлой неделе РАД реализовал на торгах два смежных земельных участка площадью 3,1 и 2,4 га единым лотом на пр. Металлистов, 51. Это имущество спортивного комплекса «Арсенал». На меньшем участке, площадью 2,4 га, находится основная часть поля стадиона «Арсенал». На большем, 3,1 га, – постройки. В том числе теннисные корты, хозяйственный блок, водомерная будка и главный корпус спортивного комплекса. Общая площадь построек – 1, тыс. кв. м. «Часть одной из построек занята арендатором. Но сроки аренды истекают в конце мая 2015 года. После этого все объекты могут быть снесены», – сообщили в пресс-службе РАД. Согласно градостроительному плану, территория спорткомплекса отведена под рекреационные и спортивные цели. Бывший собственник «Арсенала» – компания «Элис» – планировал построить там жилье. Но изменить статус территории не получилось. Сейчас участок заложен в Сбербанке по кредиту «Элис».

Стартовая цена актива составила 100 млн рублей. На него претендовали

четыре покупателя. В результате долгого торга (было сделано 12 аукционных шага на повышение цены) актив за 132,2 млн рублей купил предприниматель Евгений Гинзбург. «Эта сделка – позитивный сигнал для рынка. Люди не боятся тратить и получать деньги в рублях даже на фоне последних событий. Тем более что спортивная функция традиционно не

## Итоговые параметры проекта будут зависеть от того, какой профиль объекта удастся согласовать девелоперу

столь привлекательна для инвесторов, как, например, жилая. Но в Петербурге с 2009 года активно развиваются спортивные объекты: сети фитнес-клубов, катков и бассейнов. И эта сделка в тренде», – говорит глава РАД Андрей Степаненко. Игорь Гинзбург – известный на рынке недвижимости бизнесмен. «Ему принадлежит агентство недвижимости «Абсолют», сеть теннисных кортов в Петербурге и дру-

гая недвижимость», – сообщили в РАД. В 2009 году бизнесмен оказался в центре криминальной войны. На предпринимателя было совершено покушение. О одной из версий, оно было связано с деятельностью ТС «Восстания», где находился филиал МРЭО. Общаться по телефону по поводу покупки стадиона «Арсенал» он отказался.

Итоговую цену торгов участники рынка считают адекватной. «Если покупатель оказался готов заплатить эту цену, значит, она рыночная», – говорит директор УК Docklands Светлана Петрова. «Рядом с участком расположен островской парк. Соседство с зеленой зоной благоприятно для спортивного объекта. Минус территории – отсутствие станций метро поблизости. Но по соседству

нет и подобных спортивных объектов. Что, безусловно, плюс для проекта – он будет востребован», – говорит директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag Александра Смирнова. «Лошадь застройки может составить до 15 тыс. кв. м. Но итоговые параметры проекта будут зависеть от того, какой профиль объекта удастся согласовать девелоперу – будет ли это просто спортивное сооружение либо МКО, включающий в себя коммерческую и спортивную функции. Проект, несомненно, актуальный, так как рядом возводится около десятка жилых комплексов общей площадью в несколько миллионов квадратных метров, а спортивной и досуговой инфраструктуры в районе явно не хватает», – добавляет руководитель отдела консалтинга ASTERA Алексей Гулевский. «Оскільки рынок коммерческой недвижимости насыщен, а участок большой, спортивная функция может оказаться вполне коммерчески успешной», – полагает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. А заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова уверена, что новый собственник реализует проект качественного спортивного комплекса, соответствующий современным стандартам. Инвестиции в проект эксперты оценили в 1,3 млрд рублей.

цифра

5,5 га –

площадь земельных участков, которые купил Игорь Гинзбург на аукционе



**СТРОИМ КАЧЕСТВЕННО,  
В ДОГОВОРНЫЕ СРОКИ**

- НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ под ключ от проектирования до пуска наладки
- ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
- ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ
- ИСПЫТАТЕЛЬНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ

Международный сертификат качества ISO 9001:2008  
Ср-во № 0001.14-2012-782506341-С-054

**Пройдет и это!**  
Здоровья, работы, удачи.  
Всех коллег с Новым годом и Рождеством!

**191014, Санкт-Петербург, Ковенский переулок, д. 21**  
Телефон: (812) 272-41-38, факс: (812) 272-64-43  
e-mail: info@smu-53.ru, www.smu-53.ru

### опрос

Продолжение. Начало на стр. 2



**Валентин Романов,**  
руководитель  
департамента  
по Северо-Западному  
федеральному  
округу «Надежные  
новостройки России»:

– Очень бы хотелось выделить самым значимым событием 2014 года положительный тренд в предложении ликвидных объектов, пик продаж на рынке или рекордные темпы строительства, но, к сожалению, самое значимое событие года находится в негативном поле. И это даже не одно событие.

Я бы хотел сказать о трех важных событиях, которые серьезно повлияли и еще повлияют на рынки и на бизнес, на социально-экономическое положение россиян. Эти самые значимые события в 2014 года – ускорение рецессии экономики России, рекордное с 1998 года падение мировых цен на нефть и, как следствие, рекордное снижение курса рубля к доллару США и евро.

Сегодня и Минэкономразвития и Минфин соглашаются, что Россия в 2015 году может войти в рецессию после пяти лет роста, но на самом деле рецессия была видна уже по снижающимся темпам роста экономики в I квартале 2014 года по сравнению с IV кварталом 2013-го.



**Кирилл Иванов,**  
коммерческий  
директор компании  
«Пеноплэкс»:

– Главное событие на рынке строительства 2014 года – курс доллара. А с этим связаны остальные события всего года: свободные торговые площади и резкое сокращение

в сегменте коммерческого строительства, всплеск продаж жилой недвижимости и рост ипотечных ставок. Демонстрации «валютных» заемщиков ипотеки и тендеры на строительство метрополитена, куда не заявляется ни одна компания, так как не знает, сколько будет строить прокладка тоннеля через неделю. Для нас главным событием стало открытие нового предприятия в Казахстане и востребованность выпускаемой нами продукции за пределами нашей области и вне границ России. Для петербургского игрока это значимое достижение.



**Максим Новицкий,**  
генеральный  
директор  
бизнес-брокерской  
компании «Альтера  
Инвест»:

– Сейчас нас с вами окружают непростые экономические события, которые дают почву для опасения, паники, негативных ожиданий. Особенно сейчас мне хочется посмотреть на позитивные события, произошедшие в России в 2014 году. Мне хочется отметить значимое и позитивное событие – Олимпиаду в Сочи. Она сильно повлияла на тон 2014 года. Благодаря Олимпиаде мы можем гордиться нашей страной, гордиться тем, что, преодолев все трудности, успешно реализовали задуманное и победили. В том числе благодаря успеху на Играх в Сочи индекс счастья населения России весной 2014 года достиг своего максимума за последние 25 лет: 78% россиян, по данным ВЦИОМ, ощущали себя счастливыми. Основой поддерживающей нас являются нематериальные ценности, которые позволяют нам пережить любые трудные времена

Продолжение на стр. 9

# Петербургские девелоперы готовятся к непростому году

**Агата Маринина** / Власти Петербурга готовы поддержать девелоперов в непростом с экономической точки зрения 2015 году. Речь о необходимости взаимодействия между властью и бизнесом в сложившихся условиях шла на состоявшемся на прошлой неделе рождественском саммите «Рынок недвижимости: в ожидании чуда».

Правительство города по-прежнему рассматривает в качестве основного плана развития города «Стратегию-2030», а принятая недавно инвестиционная стратегия приводится в соответствие с главным документом. «Мы понимаем, что сейчас будет достаточно сложный экономический этап. Мы готовы доработать стратегию и будем признательны за дополнительные предложения от бизнеса по тому, какие мероприятия необходимо заложить в основу дальнейшего развития», – заявила председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

По словам председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга Анатолия Котова, строители и девелоперы – это именно тот сегмент, который может обеспечить стабильность экономики. «В следующем году, а может быть, и в 2016-м последствия негативных экономических аспектов будут оказывать на строительную сферу давление. Задача города и власти – предпринять те меры, которые минимизируют эти последствия. Строители и девелоперы сегодня для нас являются важным инструментом экономики, и нужно ему помочь – активно формировать жилищные программы, чтобы люди могли этим пользоваться. Будем обсуждать вопросы увеличения



Участники рождественского саммита констатировали: стратегия развития Петербурга должна быть откорректирована, так как создавалась в ином – более благополучном – экономическом периоде

финансирования этих программ», – заявил господин Котов.

В наступающем году снизится приток иностранных инвестиций. «Иностранный

инвестор не считает в рублях. Если раньше прекрасные проекты давали условно прибыль в 1000 рублей, так как они были равны 30 USD, то любые проекты для

иностранных инвесторов сегодня являются абсолютно неприбыльными. Если мы говорим о строительстве на заемствованные деньги, то сегодня никаких новых проектов не может начинаться», – считает директор по строительству MirLand Development Лев Марголин.

Генеральный директор Hansa Group Олег Барков напомнил, что отрасль стоит на пороге серьезных испытаний. «Следующие несколько лет будут тяжелыми. Есть конкретные вопросы, и их необходимо решать быстро. К любому инвестору нужно относиться внимательно», – считает Олег Барков. Кроме того, по мнению эксперта, стратегия должна быть откорректирована, так как создавалась в другой обстановке. «Никто не знал, что ситуация так обострится», – подметил он.

И хотя все признают, что предстоящий год станет непростым, на саммите звучали и оптимистичные мысли. «Время достаточно интересное и дает возможности, сильные останутся на рынке, а слабые уйдут. Рынок переживет эту фазу и восстановится», – уверен управляющий партнер FORTGROUP Максим Левченко.

## справка

Рождественские саммиты – это ежегодная серия мероприятий, на которых собираются ведущие девелоперы, консультанты и инвесторы, чтобы подвести итоги уходящего года, обсудить прогнозы на будущее, а также лично поздравить коллег, партнеров и клиентов с наступающими праздниками. В этом году рождественские саммиты проходят в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Омске и Тюмени. Организаторы рождественского саммита в Петербурге: ARE, PROEstate Events при участии Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга, при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов.



## УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России



Победитель конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.



Победитель конкурса «Золотой Меркурий-2013» в номинации «Лучшее малое предприятие в сфере услуг»

**uptk.ru**

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

- КАБЕЛЬ
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ
- ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ
- МЕТАЛЛОПРОКАТ  
(оказываем услуги по резке в размер)

- ШПУНТ
- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- ГРАНИТ, МРАМОР
- ТРУБЫ
- ОБОРУДОВАНИЕ...

- отдел стройматериалов: 766-14-29
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32
- отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05

## ДОРОГИЕ ПАРТНЕРЫ И КОЛЛЕГИ!

Примите самые искренние поздравления с наступающим 2015 годом и Рождеством!

От всей души желаю процветания, благополучия и ярких впечатлений в новом году!

С уважением, директор УПТК филиал ОАО «Метрострой»  
**М.С. Августинович**

# Марат Оганесян:

## «Мы создали для строителей понятные правила игры, по которым можно работать»

Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян в ходе общения с журналистами в рамках XII Съезда строителей города рассказал об основных результатах работы строительной отрасли города по итогам 2014 года, а также о том, как будут решаться набравшие силу проблемы рынка в 2015 году. ➔

### – Как обстоит ситуация с утверждением проектов планировки (ППТ) в Петербурге?

– На мой взгляд, этот год строительный блок Смольного и представители отрасли отработали в тандеме. На регулярных совместных заседаниях принимались решения, которые потом нашли отражение в нормативно-правовых актах правительства Петербурга, вышедших в 2014 году. Раз в месяц мы встречаемся с крупными городскими застройщиками, а также со средним бизнесом. Результат налицо. Сдвинулось с мертвой точки решение такого непростого вопроса, как утверждение проектов планировки территорий. На сегодня утверждено 49 ППТ, планируется к утверждению до конца 2014 года еще не менее 20 ППТ. Для сравнения, в 2013 году было согласовано всего 13 проектов планировки территорий. Чем больше ППТ будет утверждено, тем больший задел мы сделаем для реализации инвестиционных проектов территории нашего города.

### – Какие меры предприняты для снижения административных барьеров при согласовании проектов планировки территорий в Петербурге?

– В этой области мы предприняли серьезные шаги. Губернатор держит на жестком контроле вопрос снижения административных барьеров в строительстве, чтобы Петербург занял лидирующие позиции в стране в этом направлении. В конце января выйдет в свет местный закон о порядке разработки и согласовании проектов планировки территорий. В документе будет перечислен перечень необходимых процедур, сроки прохождения ППТ по всем согласующим структурам. Я уверен, что это очень приятно удивит строительное сообщество.

Безусловно, устранение административных барьеров – это совместная работа власти и бизнеса, поскольку от качества документации зависит и отношение к ней властей. Качество подготовленной документации должно быть на высшем уровне. Мы это неоднократно говорим застройщикам. Они нас слышат. Уверен, что в этом направлении у нас будет прогресс в 2015 году. Кроме этого, срок выдачи разрешения на строительство в Петербурге составит 90 дней, но в дальнейшем и он будет уменьшаться.

### – Какие успехи достигнуты городом в области строительства социальных объектов в новых жилищных проектах?

– Мы нашли общий язык в этом вопросе с застройщиками, которые начали возводить такие объекты за собственный счет в своих новых кварталах с дальнейшей их безвозмездной передачей городу либо выкупом. Речь идет не только о детских садах и школах, но и дорогах. Я думал, что этот процесс будет достаточно сложным. Но оказалось, что инвесторы хорошо восприняли инициативу города. Сегодня у нас уже более чем с 50 компаниями подписано соглашение о строительстве социальных объектов. Идет интенсивное проектирование. Девять детских садов и пять школ в этом году уже реализованы. Это большой



прогресс и для города, и для инвесторов. Мы создали для строителей понятные правила игры, по которым можно работать.

### – Почему город решил вернуться к строительству бюджетного жилья, а не к его покупке у инвесторов? Еще год назад губернатор Георгий Полтавченко был уверен, что социальные объекты надо покупать.

– Ответ на этот вопрос прост: потому что дешевле. Сегодня покупка жилья у инвесторов по ценам Минрегиона составляет около 57 тыс. рублей за 1 кв. м, а строительство городом – 44 тыс. рублей. Экономия довольно серьезная. Это было и раньше понятно, но, к сожалению, задел, который был сделан проектной документацией и земельных участках, не позволил нам сегодня строить социальное жилье самостоятельно. В связи с тем что в Петербурге сегодня большая очередь на социальное жилье, мы вынуждены покупать его у инвесторов, причем не менее 200 тыс. кв. м в год.

Но за последние два года мы провели серьезнейшую работу в этом направлении – нашли земельные участки, разработали ППТ. Мы планируем уже в начале 2016 году начать реализацию этих проектов. Нами выделено 34 участка в различных районах Петербурга. Эти участки находятся в городской собственности. На них были разработаны проекты планировки, и частично мы их планировали выставить на торги для жилищного строительства. Но губернатор Георгий Полтавченко принял решение часть этих участков снять с процедуры торгов и направить на бюджетное строительство.

### – Что происходит с программой реновации «хрущевок» в Петербурге? Не отказывается ли город от ее реализации?

– Реновации быть. Еще раз хочу подчеркнуть, что компания «СПБ Реновация» не отказывалась от своих намерений и планов. Наоборот, она привела себя в боевую готовность. Несколько месяцев назад в компании сменилось руководство, и это пошло ей на пользу. Появилась уверенность, адекватность, четко выстроенные планы и резкое изменение к подходу. Сегодня девять городских территорий находятся в проектировании и застройке. Готовятся к сносу первые дома. В 2015 году на этих территориях будет совершаться передача жилья. Кроме этого, на шести территориях планируется осуществить реновацию в будущем. Конечно, есть ряд проблемных территорий. Для устранения этих вопросов создано две рабочие группы – одна в Комитете по строительству города, а вторая с участием депутатов петербургского ЗакСа и застройщиков.

### – В Петербурге возникает довольно много конфликтных ситуаций между застройщиками, жителями и органами исполнительной власти. Решаются они сейчас в индивидуальном порядке и в ручном режиме. Планирует ли город разработать механизм для решения таких проблем на системной основе?

– На самом деле у города таких планов нет. Безусловно, любое строительство на территории Петербурга вызывает различные мнения со всех сторон, и их нужно рассматривать в индивидуальном поряд-

ке. Поэтому никакого нормативно-правового документа по этому поводу разрабатывать и утверждать не планируется. Думаю, что мы достаточно плодотворно в этой области работаем и учитываем все мнения – и инвесторов, и строителей, и жителей.

### – Что будет с участком, на котором еще недавно планировалось строительство Театра песни имени Аллы Пугачевой?

– Постановление правительства Петербурга о строительстве этого объекта на Васильевском острове признано утратившим силу. Данный участок будет возвращен в оборот земельных ресурсов города, и правительство Петербурга примет решение о том, как его использовать. У меня есть определенные предложения, я обращался с ними к губернатору Георгию Полтавченко. Надеюсь, что он их поддержит. На части территории планируется обустроить сквер. А часть территории занимает улично-дорожная сеть, то есть как раз из-за этого была отмена разрешения на строительство Куйбышевский районным судом, то есть мы фактически исполнили решение суда.

цифра

49 проектов

планировки территории утверждено в Петербурге в 2014 году

Продолжение. Начало на стр. 2



**Андрей Хитров,**  
региональный  
директор EKE Group  
в России:

– Стоимость нефти с начала года снизилась на 37%. Падение цены на нефть негативно повлияет на государственные капитальные расходы, инвестиционную активность компаний и рост потребления населения. Соответственно, девелопмент и строительная отрасль должны будут приспосабливаться к низкой инвестиционной активности и повышать качество проектов.



**Виталий Никифоровский,**  
вице-президент  
группы компаний  
Springald:

– Самыми важными событиями на рынке демонтажа можно назвать процессы, влияющие на развитие рынка, а именно внесение поправок в Генеральный план Санкт-Петербурга. Только изменение разрешенного вида использования земельных участков позволяет осуществлять комплексные проекты по редевелопменту территорий – законодательство РФ не позволяет строительство жилья на участках, изначально предназначенных для промышленной и деловой застройки.



**Вадим Исаков,**  
региональный  
управляющий  
«БКС Премьер»:

– Самым главным событием для строительного рынка и для экономики в целом я считаю ослабление рубля более чем на 60%, которое стало главным и наиболее зримым признаком надвигающейся рецессии.



**Игорь Оноков,**  
генеральный  
директор  
девелоперской  
компании  
«Леонтьевский  
Мыс»:

– Сегодня все больше внимания уделяется параметрам строительства и созданию условий для согласования работы застройщиков и городской власти. Когда речь идет не просто о строительстве дома, а о формировании новой городской среды обитания, требуется взаимодействие очень многих структур. Если этот процесс не наладить, то территория, где человек мог бы реализовать все свои каждодневные потребности, получится непригодной для жизни.



**Марина Агеева,**  
руководитель  
отдела продаж  
жилья  
недвижимости  
УК «Теорема»:

– 2014 год особо значим для меня тем, что после 10 лет интересной работы на рынке загородной недвижимости в УК «ПулЭкспресс» я перешла в УК «Теорема» и начала заниматься городской недвижимостью.



**Андрей Бойков,**  
партнер  
Rusland SP:

– Сложно назвать более важное событие 2014 года, нежели присоединение Крыма к России, последствия которого нам еще предстоит осознать. Будем надеяться, что политические разногласия с Западом и экономика скорейшим образом нормализуются и рынок опять пойдет в рост, поскольку на рынок недвижимости и строительства это также оказывает

сильное негативное влияние. Что касается строительного рынка Петербурга, то одним из основных событий я бы назвал проведение процедуры по корректировке Генерального плана Санкт-Петербурга – очень важный момент для определения векторов дальнейшего развития города.



**Тимур Нигматуллин,**  
аналитик ИХ «Финам»:

– Самое важное событие – изменения в налоговом законодательстве. Оценка недвижимости в целях налогообложения исходя из кадастровой стоимости может привести к замедлению темпов роста цен.



**Марина Желобкович,**  
генеральный  
директор  
ЗАО «Хоум Траст»:

– Наиболее значимыми событиями 2014 года для нашего холдинга стал ввод в эксплуатацию жилого комплекса комфорт-класса «Гранд Фамилия», а также начало работы над новым крупным проектом в Ленинградской области.



**Григорий Гриф,**  
генеральный  
директор ООО  
«Фортрент»:

– Главное событие для нашего холдинга в 2014 году – завершение объединения в январе 2014 года шести компаний «Крамо» и «Рамирент» в ООО «Фортрент». После этого были открыты новые офисы в Ростове-на-Дону, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге, а также произошло значительное увеличение арендного парка нашей компании.



**Лев Каплан,**  
вице-президент,  
директор  
«Союзпетрострой»:

– Если говорить о строительном комплексе Санкт-Петербурга в целом, то знакомым событием стало начало деятельности Регионального фонда капитального строительства многоэтажных жилых домов. Его работа очень важна для города и его жителей. Однако нужно обязательно проследить, чтобы в соответствии с позицией губернатора города, которую он подтвердил на XII Съезде строителей, и мнением ответственного за капитальный ремонт в городе вице-губернатора Игоря Албина эта работа досталась надежным компаниям малого и среднего строительного бизнеса Санкт-Петербурга. Однако созданный фонд по капремонту выставил такие требования, которые под силу только крупным компаниям. Поскольку крупному бизнесу работы в нерасселенных жилых домах неинтересны, существует опасность, что они будут выступать посредниками и привлекать специализированные компании малого бизнеса на кабальных условиях, что приведет к неминуемому провалу всей программы по капремонту и, по сути, к нецелевому использованию средств как городского бюджета, так и самих граждан.

А лично для меня 2014 год навсегда запомнится получением почетного знака «За заслуги перед Санкт-Петербургом», который вручил мне губернатор Георгий Полтавченко. Это для меня самая высокая награда – значит, я не зря всю свою жизнь, связанную со стройкомплексом Ленинграда, а затем Санкт-Петербурга, старался сделать его лучше и красивее. Даю слово и впредь на посту директора «Союзпетрострой» помогать строительным компаниям города сохранять и увеличивать его красоту.

Окончание на стр. 12

**2015**

**ЧЕРЕЗ БУРИ  
К УСПЕХУ!**

**С НОВЫМ ГОДОМ!**

**KVSS** **645 5555** **www.KVSSPB.ru**

# «Больше понимания и меньше эгоизма»

**Екатерина Костина** / В рамках XII Съезда строителей Петербурга городские власти и участники рынка констатировали, что в уходящем году строительная отрасль добилась значительных успехов: выросли объемы жилья, ускорилось согласование ППТ, активизировались торги земельными участками для возведения жилья. Но петербургские девелоперы настаивают на сокращении административных процедур, необходимых для вывода на рынок новых проектов. ➔

С основным докладом в рамках Съезда строителей выступил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. Он рассказал о ситуации, сложившейся в инвестиционно-строительном комплексе города, о том, как происходит диалог с застройщиками, а также о планах администрации и задачах, которые правительство ставит перед отраслью.

## «Поводов для паники пока нет»

Губернатор Петербурга позитивно охарактеризовал ситуацию, которая наблюдается в строительном комплексе города. По его словам, в сложной геополитической ситуации такой разговор особенно важен, так как от строительной отрасли зависит все.

«Весь год результаты вашего труда давали повод для оптимизма. По данным Петростата, с января по октябрь объем работ по виду деятельности «строительство» составил 102,2%. Если в прошлом году в Петербурге было введено 2 млн 583 тыс. кв. м жилья, то сейчас уже сдано 2 млн 616 тыс. кв. м. Контрольный показатель Минстроя России – 2 млн 500 тыс. кв. м – перевыполнен. Но год еще не закончился. Мы надеемся с вашей помощью взять планку на уровне 3 млн кв. м жилья и установить рекорд за последние пять лет», – констатировал глава города.

Губернатор отметил, что понимает, что в условиях инфляции участникам строительного рынка трудно сохранить высокую рентабельность строительного бизнеса.

«Поскольку сейчас стали недоступны еще и многие кредитные инструменты, кому-то из вас, возможно, придется нелегко. В такой ситуации, я считаю, лучше будет сразу прийти к нам и рассказать о возникших сложностях. Попробуем вместе найти выход. Сегодня ситуация на строительном рынке стабильная. А вот на завтра наша с вами общая и главная задача – не допустить появления в Петербурге новых обманутых дольщиков. Тем более что в уходящем году общими усилиями мы добились определенных успехов в решении проблемы», – прокомментировал он. По его словам, за 2014 год введено 16 проблемных объектов общей площадью 286 тыс.



С основным докладом в рамках Съезда строителей выступил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко

кв. м жилых помещений, или 4103 квартиры, а до 2017 года проблема обманутых дольщиков в городе на Неве должна быть решена в обязательном порядке.

Среди важных шагов, которые будут предприняты строительным блоком Смольного в ближайшие годы, губернатор назвал возврат к строительству социального жилья вместо его покупки у инвесторов. «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», – констатировал Георгий Полтавченко.

Кроме этого, он отметил, что в целом со стороны участников рынка в уходящем году было больше понимания и меньше эгоизма. «Поэтому и город, со своей стороны, ускорил шаги навстречу застройщикам. Было утверждено 49 проектов планировок территорий – в три с лишним раза больше, чем в 2013 году. Еще как минимум 50 проектов заявлены к реализации и находятся в стадии активной разработки», – рассказал Георгий Полтавченко. Он поблагодарил тех застройщиков, кто откликнулся на призывы города и начал возводить объекты социальной инфраструктуры за свой счет, отметив, что такие застройщики заслуживают налоговых льгот, которые сейчас разрабатываются совместно с федеральным законодателем.

## Положительные тенденции

Президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев также рапортовал об успехах строительной отрасли, отметив, что всего в России на сегодняшний день

введено 56 млн кв. м жилых и общественно-деловых объектов, прирост по отношению к 2013 году составляет 23%. Он отметил, что сегодня государство понимает задачи и говорит с рынком на строительном языке.

В свою очередь, Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу, заместитель председателя Комитета ГД РФ по земельным отношениям и строительству, отметил две важные тенденции. Первая – это приток вкладов населения в строительную отрасль, вторая – стремление государства оживить российскую экономику вообще и дать работу строителям, в частности благодаря реализации крупных инфраструктурных проектов.

В работе съезда принял участие председатель Симферопольского городского совета Виктор Агеев. Он поблагодарил строителей за поддержку, оказанную крымскому городу в реконструкции и модернизации детских спортивных площадок и пришкольных территорий. Проект оказания помощи реализуется по инициативе Союза строительных объединений и организаций и осуществляется под патронатом президента союза, вице-губернатора Санкт-Петербурга Марата Оганесяна. Виктор Агеев вручил губернатору Петербурга Георгию Полтавченко и Марату Оганесяну благодарственные письма от имени жителей Симферополя и органов власти города.

## мнение



**Александр Вахмистров, генеральный директор ОАО «Группа ЛСР»:**

В современных экономических условиях правительство Петербурга должно разрабатывать план «Б», но и у бизнеса должен быть запасной вариант развития. Власти должны ускорить согласовательные процедуры, активизировать те стройки, которые идут и дают занятость населению. Важно посмотреть на структуру госзаказа и, может быть, его расширить. Сегодня много говорят о том, что Петербург должен обладать инновационной, наукоемкой промышленностью, но в эпоху кризиса важно обеспечить рабочими местами население, и именно стройки легко реализуют эту задачу. Группа ЛСР работает в привычном режиме. В настоящее время мы сосредоточены на реализации уже запущенных проектов. Новых крупных строек в 2015 году наша компания начинать не планирует.

Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, также сказал, что темпы роста жилья в регионе радуют. По его словам, по итогам 2014 года Ленинградская область не отставала от «старшего брата и соседа Санкт-Петербурга» и вплотную приблизилась к целевому показателю в размере 1 кв. м на одного жителя. «Мы ожидаем, что область введет около 1,7 млн «квадратов». Это очень серьезный показатель, которым мы очень гордимся, но он накладывает на нас дополнительную ответственность, связанную с решением сопутствующих развитию жилищного строительства вопросов», – заключил он.

Со словами приветствия выступил исполнительный директор Союза строительной промышленности Финляндии Тармо Пипатти. В ноябре между Союзом строительных объединений и организаций и финляндским союзом было подписано соглашение о сотрудничестве между строителями двух стран.

### Борьба с барьерами

Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, в своем выступлении затронул очень актуальную тему борьбы с административными барьерами.

По его словам, 403-е постановление Правительства РФ определило перечень исчерпывающих административных процедур, которые должны быть в строительстве. «Мы сделали предложение со стороны Петербурга по сокращению согласовательных процедур со 134 до 79. На ближайшем заседании Штаба по борьбе с административными барьерами мы их рассмотрим и отправим как инициативу от Петербурга в Минстрой РФ», – рассказал Алексей Белоусов. Тем не менее он отметил, что возникают расхождения между реальным положением дел и количеством процедур, прописанных в 403-м постановлении Правительства РФ. Так, согласование ППТ в Петербурге занимает от 1,2 до 2,2 года.

Однако вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян обратил внимание, что в конце января выйдет в свет петербургский закон о ППТ, в котором будут указаны перечень необходимых согласований, сроки прохождения ППТ по всем согласующим структурам. «Я уверен, что это очень приятно удивит строительное сообщество, так как закон серьезно пересматривает сроки согласования, процедуры прохождения и т. д.», – прокомментировал вице-губернатор. По его словам, срок выдачи разрешения на строительство в Петербурге составит 90 дней, в дальнейшем он будет уменьшаться.

Со своей стороны, Лев Каплан, директор «Союзпестростроя», традиционно под-



Сергей Компанийченко, председатель секции фотографии Санкт-Петербургского союза художников, показывает Марату Оганесяну виды города, сфотографированные со шпиля Адмиралтейства

нял тему бедственного положения предприятий малого бизнеса в строительной отрасли Петербурга. По его словам, город на Неве занимает одно из последних мест по уровню ведения бизнеса в стране. Что касается малого и среднего бизнеса, то он находится на стадии умирания. В 2004-2005 годах в Петербурге такие организации выполняли 40% работ, а по сегодняшним данным, их стало 8%. Лев

не говоря уже о многочисленных нарушениях законодательства в части застройки многоквартирными домами земель ИЖС. «Более того, ярким примером того, что мелкие и средние компании участвуют в крупных стройках города, является стадион на Крестовском острове, где в возведении объекта участвует около 30 таких организаций», – заключил вице-губернатор.

## В конце января выйдет в свет петербургский закон о подготовке проектов планировки территорий, в котором будет указан перечень необходимых согласований

Каплан уверен, что Петербург должен пойти по пути интеграции малого, среднего и крупного бизнеса. «Когда малый бизнес будет координироваться крупным, возможности рынка увеличатся. На мой взгляд, петербургским властям важно разработать реальную программу развития предпринимательства в городе, а во-вторых, организовать строгий контроль реализации положений ст. 30 44-ФЗ, который уже говорит о том, что контракты до 30 млн рублей должны быть отданы малому и среднему бизнесу», – заключил он.

Однако вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян констатировал, что именно мелкие и средние компании «наплодили» обманутых дольщиков, например компании «Импульс», «Флагман» и др.,

### МНЕНИЕ



Елена Лашкова, генеральный директор ООО «ГЕОИЗОЛ»:

– Строительный рынок изменился, повернувшись к бюджетному заказчику. При госзаказах многие вопросы необходимо решать во взаимодействии с госорганами, прежде всего это экспертиза проектно-сметной документации. Подготовка к тендерам – отдельный пласт работы. Победу обеспечивает совокупность факторов: подготовленность заявки, репутация компании, наличие опыта, финансовых и профессиональных ресурсов. Выходя на госзаказ, необходимо оценивать свои силы, так как любое нарушение обязательств может привести к включению компании в список недобросовестных поставщиков. Мы понимаем, что в 2015 году будем жить в условиях меньшей прибыли, поэтому снижаем издержки. Но мы намерены расширить географию и общий оборот группы компаний. Мы подготовили новые для российского рынка технологии инженерной подготовки территорий, актуальные для строительства на намывных территориях и на слабых грунтах.

### справка

Организатором XII Съезда строителей Санкт-Петербурга является Союз строительных объединений и организаций. Проведение мероприятия поддержал ряд строительных компаний и организаций города, среди которых СРО НП «Строительный ресурс», ОАО «Метрострой», ООО «Лидер Групп», ОАО «ЛЕННИИ-ПРОЕКТ», СРО НП «Содружество строителей», СПб ГУП «Ленгипроинжпроект», ООО «Страховая компания «Советская», ООО «Проект-МонтажСтрой» и др. Официальным информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник».



Георгий Полтавченко награждает Владимира Яковлева медалью «За заслуги перед Санкт-Петербургом»



Официальным информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник»

Окончание. Начало на стр. 2, 9



**Карина Чичканова, партнер, руководитель Санкт-петербургской практики в области недвижимости Dentons:**

– Наиболее значимым «внешним» событием, которое надолго определит наше дальнейшее существование и развитие бизнеса в России, является, конечно же, конфликт на Украине и складывающееся по-новому отношение западного мира, в том числе западного бизнес-сообщества, к нашей стране. Безусловно, все это дало импульс для мобилизации внутренних резервов, но одновременно заморозило множество реальных проектов наших клиентов и инвестиционных потоков.

Не могу не сказать и о том, что на фоне такой экономической и политической ситуации значимые события происходят и в сфере законодательства, в том числе в сфере недвижимости и строительства. В этом году, например, одним из революционных изменений я бы назвала изменения в Земельный кодекс РФ, которые вступят в силу с марта 2015 года и могут значительно облегчить жизнь девелоперам при грамотном применении местными органами власти.



**Виктор Кривошонок, президент СРО НП «Строительный ресурс»:**

– Для нас главным событием года стало принятие 359-ФЗ от 24.11.2014 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ». Этот закон должен переломить негативную ситуацию в саморегулировании, связанную с нарушениями закона при выдаче допусков СРО. Включение профес-

сионального сообщества в механизм регистрации СРО и создание единого реестра компаний, работающих на российском рынке, позволят саморегулированию выйти на другой качественный уровень. Надеюсь, что следующим шагом, завершающим формирование системы профессионального саморегулирования, станет участие СРО в квалификационной оценке компаний, претендующих на исполнение госзаказа.



**Алексей Герасимов, руководитель Агентства коммерческой оптимизации жилых проектов CORDA:**

– Самым важным бизнес-событием уходящего 2014 года я считаю ослабление курса рубля к основным валютам, задающее новый тренд на большинстве рынков, включая рынок недвижимости.

Самым важным небизнес-событием уходящего 2014 года я считаю резкое ухудшение отношений между Россией и Украиной, Россией и ЕС. Констатирую, что прогноз политолога Глеба Павловского (система РФ в войне 2014 года) сбывается.



**Иван Шаров, генеральный директор брокерской компании «Финансовое агентство»:**

– В этом году для рынка потребительского кредитования, на котором мы работаем, произошло несколько знаковых событий. Во-первых, политические события привели к ограничению финансирования «дочек» зарубежных банков со стороны головных компаний, а стоимость фондирования на рынках возросла. Это неминуемо должно привести к повышению ставок для конечного потребителя.

Во-вторых, Центральный банк повысил нормы резервирования высокодоходных кредитов, а следом запустил механизм ограничения максимальных процентных ставок. Два этих фактора на фоне общей тенденции к росту социального дефолта создают эффект ножица, урезая маржинальность бизнеса.

Остается надеяться, что такие условия рынка и внешней среды будут способствовать ориентации банков на качество кредитного портфеля и приведут к созданию новых интересных продуктов для клиентов.



**Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры»:**

– Лично для меня самым важным событием 2014 года было рождение сына, потому что политика и экономика в своем развитии цикличны, и в целом ничего нового я не вижу, а некоторые ценности вечны.



**Антонина Филиппова, генеральный директор ООО «ПромЭкология»:**

– Одним из важнейших событий для нашей компании в 2014 году стало заключение контракта на строительство водовода большой протяженности во Всеволожском районе.



**Мария Дартау, президент ГК «Единые Решения»:**

– Самое важное событие 2014 года – это, безусловно, воссоединение России как бы кто ни относился к Крымю. И к этому факту, какие бы аргументы за или

против ни приводил, это войдет в историю. На мой взгляд, это восстановление исторической справедливости, исправление ошибок прошлого, это нужно было сделать. В присоединении Крыма я вижу признаки возрождения былого могущества нашей страны, возвращения ее истинного места в мировой политике.



**Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС»:**

– Самое важное в этом году – это события, связанные с Украиной и взаимоотношениями России с внешним миром: Европой, Америкой. Бесспорно, это оказывает сильнейшее влияние на экономическое состояние внутри нашей страны: это показало развитие ситуации и весной, и осенью. Основываясь на результатах мониторинга, мы констатируем, что колебания цен на нефть, флуктуации на валютном рынке оказывают непосредственное влияние на рынок недвижимости – пока это влияние преимущественно на покупательский спрос.



**Елена Лашкова, генеральный директор группы компаний «ГЕОИЗОЛ»:**

– Одним из важных событий года стало участие в строительстве Западного скоростного диаметра, где мы не только выполняем строительно-монтажные работы, но и изготавливаем металлоконструкции временных мостовых опор общим объемом около 500 тонн. Мы завершили очередной этап модернизации входящего в группу компаний «ГЕОИЗОЛ» Пушкинского машиностроительного завода. Это позволило нам приступить к реализации стратегии импортозамещения анкерной продукции.

## новости «Союзпестрой»

**«Союзпестрой» поздравляет всех участников строительного комплекса с наступающим Новым, 2015 годом! Вместе мы можем больше!**

### Участие в заседании совета РСС

**11 декабря** состоялось заседание совета Российского Союза строителей, на котором были подведены итоги работы союза за 2014 год, рассмотрены вопросы повышения роли союза и его структур, новых аспектов образовательной деятельности в строительной отрасли. По инициативе «Союзпестрой» на мероприятии была поднята проблема, связанная с принятием Федерального закона № 359-ФЗ, вносящего поправки в Градостроительный кодекс РФ в части наделения национальных объединений СРО расширенными полномочиями в сфере контроля деятельности саморегулируемых организаций, а также прав передачи в новую СРО средств компенсационного фонда компании, оставшейся без допуска к работам в результате исключения СРО из госреестра. Российский Союз строителей обещал взять под контроль выполнение положений нового закона с целью защиты компаний строительного комплекса России. Также по предложению «Союзпестрой», поддержанному О.А. Бритовым, вопрос о необходимости применения пятилетнего образования инженерных кадров в системе высшей школы внесен в протокол

заседания совета. Дирекции РСС поручено в срок до 15 января 2015 года подготовить и направить в Министерство образования и науки РФ соответствующее ходатайство.

### XII Съезд строителей

**12 декабря** состоялся XII Съезд строителей Санкт-Петербурга. С докладом, традиционно вызвавшим аплодисменты участников съезда, выступил вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, который озвучил перспективы развития инвестиционно-строительного комплекса города, в частности особое внимание уделил проблемам взаимодействия крупного, среднего и малого строительного бизнеса. В своем выступлении он напомнил губернатору Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко его высказывание о том, что все работы по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов в городе должны являться прерогативой малых и средних строительных компаний нашего города. Губернатор еще раз подтвердил правильность такого решения. Отдельным пунктом в докладе прозвучал отчет о проделанной «Союзпестроем» работе по созданию по поручению правительства Санкт-Петербурга каталога «Инновации в строительстве и промышленности

строительных материалов», экспертный совет которого готов к приему и рассмотрению заявок на включение инновационных продуктов в каталог. Данная инициатива нацелена на выполнение поставленных Стратегией инновационного развития РФ до 2020 года задач и должна стать первым шагом в переходе к инновационному развитию строительной отрасли Санкт-Петербурга.

### СРОчная перезагрузка в строительстве

**16 декабря** в работе организованного «Строительным Еженедельником» заседания круглого стола «СРОчная перезагрузка в строительстве» принял участие вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, который рассказал о том, что «появилась реальная опасность потери возможности деятельности на строительном рынке тысячами компаний, в основном малого и среднего бизнеса. Это связано как с наделением нацобъединений большими полномочиями в части исключения СРО из госреестра, так и передачей им права решения о возврате средств компенсационного фонда при вступлении в новую СРО компании, оставшейся в результате такого исключения без допуска». При этом эксперт напомнил

о том, что министр строительства М.А. Мень дал саморегулирующему на исправление ситуации год, и если нацобъединениям не удастся наладить четкую и прозрачную работу, СРО могут прекратить свое существование. Кроме того, свое мнение о сложившейся ситуации высказал директор СРО НП «Союзпестрой-Проект» А.В. Уртьев: «Принятый в ноябре закон меняет не принципы саморегулирования, а систему контроля за соблюдением законодательства. За пять лет государству не удалось наладить ведение полноценного реестра СРО и их членов. Торговля допусками осуществляется многочисленными посредниками, доказать их связь с конкретными СРО сложно. Однако если все СРО будут строго соблюдать законодательство, то посредникам останутся только фальшивые свидетельства, которые несложно вычислить».

### Очередное заседание совета «Союзпестрой»

**18 декабря** прошло очередное заседание совета «Союзпестрой», на котором были подведены итоги прошедшей в ноябре традиционной конференции по качеству, утверждена смета на будущий год, приняты новые компании в состав союза, а также рассмотрена программа празд-

нования 27 февраля 2015 года 20-летия союза.

### Кубок «Союзпестрой»

**22 ноября** состоялся турнир по мини-футболу «Открытый Кубок «Союзпестрой»». Этот турнир ежегодно проходит с ноября 2003 года. За десятилетие проведения турнира была оказана материальная помощь более 40 ветеранам и инвалидам спорта Санкт-Петербурга, среди которых чемпионы и призеры Европы, мира и Олимпийских игр. В 1-й игре турнира призовые места заняли: 1-е место – КМБ-1, 2-е место – «Селект», 3-е место – «Лиссант». Во 2-й лиге: 1-е место – «Эрнст энд Янг», 2-е место – «Ленгипротранспуть», 3-е место – «Люксавто». Победители турнира были отмечены кубками, почетными дипломами «Союзпестрой» и шампанским. В этот день премию получила Евгения Степанова 1939 года рождения, чемпион Европы по прыжкам в воду среди спортсменов – ветеранов спорта.



# Виктор Кривошонок:

## «Добросовестные СРО меня услышат»

На фоне ухудшения экономической ситуации проблемы саморегулирования как бы отошли на второй план, но от этого не потеряли своего значения. На XII Съезде строителей Санкт-Петербурга тема саморегулирования была представлена только в одном кратком выступлении. ➔

В 2014 году система допуска на строительный рынок через профессиональные объединения вступила в новую фазу развития, и если предприниматели не воспользуются возможностями СРО для улучшения и развития собственного строительного бизнеса, дальнейшее существование СРО будет под вопросом. О позитивном потенциале саморегулирования строителям Санкт-Петербурга рассказал президент СРО НП «Строительный ресурс» Виктор Кривошонок. «Строительный Еженедельник» публикует некоторые тезисы его выступления.

«В течение всего 2014 года Министр строительства и ЖКХ Михаил Мень говорил о том, что идея саморегулирования в строительной отрасли не работает в полной мере и существует масса злоупотреблений. В резких словах министра есть своя правда. За пять лет саморегулирования в строительной сфере только единичные СРО что-то развивали и делали для своих строителей-членов. Многие действительно злоупотребляли полученными возможностями, и это сложно не признать.

В настоящее время государство предпринимает существенные шаги для перестройки системы, но и СРО не должны сидеть и ничего не делать в ожидании указаний сверху. На что хотелось бы обратить внимание. Сейчас в саморегулировании укоренилась единственная схема контроля за членами СРО – это камеральные, то есть документальные проверки строительных компаний-членов СРО на соответствие минимальным требованиям к полученным ими допускам. При документальной проверке специалисты СРО могут проверить лишь корректность представленных документов. Это говорит лишь о том, что у компании есть хороший офис-менеджер или бухгалтер, который держит все документы в порядке, а никак о качестве выполняемых строительными компаниями работ. Да, все обучались вовремя, да, у компании не было несчастных случаев, но правильно



### Усиление контрольно-инспекционной деятельности – это тот самый «золотой ключик», который поможет нам доказать эффективность саморегулирования

ли и по всем ли техрегламентам компания заливает цемент, и специалисты, прошедшие подготовку, применяют на практике полученные навыки – документы подтвердить не могут.

В нашей саморегулируемой организации мы осознали существенный минус такого способа проверки и стали активно внедрять практику выезда на стройплощадки.

Для начала мы начали взаимодействовать с ГСН регионов России. Мы стали выезжать на те объекты, которыми заинтересовались органы контроля со стороны государства. Мы начали с малого, не предполагая успеха, но и инспекторы ГСН, и руководители компаний-членов партнерства почувствовали простоту и эффективность совместной работы при проведении таких про-

верок. При участии третьей стороны (а мы считаем, что именно треугольник – более эффективная в данном вопросе фигура) проверки стали проходить легче и быстрее. Члены, чувствуя присутствие уполномоченного и юридически грамотного сотрудника СРО, желающего помочь в качественном прохождении проверки, стали охотнее идти на диалог. А сотрудники госстройнадзора отметили ускорение в устранении замечаний, указанных в их актах, ведь возможность применения мер дисциплинарного воздействия по отношению к члену саморегулируемой организации – аргумент весомый.

Об эффективности данной работы говорит большее количество повторных приглашений как от членов СРО, так и от ГСН. По результатам нашей работы с регионами количество извещений от органов госстройнадзора в адрес СРО с начала этого года возросло в 30 раз, и они стали приходить заблаговременно. География сотрудничающих ГСН расширяется.

Я немного рассказал о нашем опыте, и, надеюсь, добросовестные СРО меня услышат, потому что усиление контрольно-инспекционной деятельности – это тот самый «золотой ключик», который поможет нам доказать эффективность саморегулирования – путем проведения выездных проверок, с посещением строительных площадок, путем контроля на местах, путем разъяснительной деятельности, путем правовой помощи членам.

Конечно, добавилось работы нашим юристам, в случае необходимости они помогают компаниям привести свои документы и деятельность в соответствие с требованиями действующего законодательства. Но другого пути мы не видим. Чтобы решать задачи по повышению качества и безопасности, по защите интересов наших членов, чтобы предпринимать реальные шаги по развитию строительного бизнеса, нам нужно выходить на строительные площадки и собирать информацию с мест».

## Дорогие друзья! Уважаемые коллеги!

От имени сотрудников ООО ГК «Н.Э.П.С.» и от себя лично искренне и сердечно поздравляю вас с наступающим Новым, 2015 годом!

Пусть грядущий год приносит вам только удачу и успех во всех делах и начинаниях, пусть все ошибки и проблемы останутся в прошлом, вместе с уходящим годом. Пусть те цели, которые вы поставили для достижения в 2015 году, будут легко-выполнимыми, а прибыли в разы превысят планируемые!

Пусть в новом году каждого из вас окружают верные друзья, любимые люди и надежные партнеры; пусть наши оппоненты всегда будут разумными и честными, а соратники и коллеги – мудрыми и преданными своему делу.

Пусть самые сокровенные желания, загаданные под бой курантов 1 января 2015 года, обязательно сбудутся у каждого из вас.

От всего сердца желаю вам неиссякаемой энергии, мира, деловой и экономической стабильности и плодотворной деятельности.

С наступающим Новым, 2015 годом, дорогие друзья, крепкого здоровья, благополучия и счастья вам и вашим близким!

*С наилучшими пожеланиями  
в Новом году, президент  
ООО «Группа Компаний «Н.Э.П.С.»,  
почетный строитель России  
Виктор Зозуля*



интервью

## Андрей Бондарчук: «Город планирует наращивать темпы ремонта, реконструкции сетей и источников энергоснабжения»

Андрей Бондарчук, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горбуруковой рассказал об итогах развития энергетического комплекса города в 2014 году, а также о перспективах отрасли.

– На сколько процентов исполнена адресная инвестиционная программа (АИП) Комитета по энергетике по итогам 2014 года, по предварительным данным? Как изменился процент исполнения программы по сравнению с 2013 годом?

– В целях исполнения бюджета подготовлен проект постановления правительства Петербурга о перераспределении лимитов финансирования по адресной инвестиционной программе. С учетом принятия постановления ожидаемое освоение АИП за 2014 год составит 73,5% (без учета целевых программ – 77,2%).

Объем инвестиций, направленных на развитие инженерно-энергетического комплекса Петербурга в 2014 году, составил 15,658 млрд рублей. Из них 4,9 млрд рублей (31,3%) относятся к сфере водотведения и водоснабжения; 5,637 млрд рублей (36%) направлены на теплоснабжение, 782,2 млн рублей (5%) – на газоснабжение, 1,916 млрд рублей (12,2%) – на инженерную подготовку территорий, 1,603 млрд рублей (10,2%) – на наружное освещение, 817,6 млн рублей (5,2%) пошли на целевые программы.

Если мы проанализируем общий объем инвестиций на развитие инженерно-энергетического комплекса Петербурга за последние три года, то заметим, что в 2013 году средства бюджета составили 20,23 млрд рублей, в 2014 году – 17,41 млрд рублей, а в 2015 году составят 14,07 млрд рублей. Налицо сокращение средств бюджета на 30%.

В то же время мы наблюдаем рост инвестиций в обновление энергокомплекса города от энергетических организаций: в 2013 году вливания составили 45,27 млрд рублей, в 2014 году – 48,88 млрд рублей, а в 2015 году будут равны 50,03 млрд рублей.

Благодаря постоянным инвестициям в отрасль произошли положительные сдвиги в качестве предоставляемых услуг, повышении надежности систем энергоснабжения и водоснабжения. В то же время увеличивается процент износа головных сооружений и сетей практически по всем видам инженерной инфраструктуры обуславливает риск сведения к нулю уже достигнутых результатов. Поэтому город и дальше будет наращивать темпы ремонта, реконструкции сетей и источников энергоснабжения.

– Какие ключевые объекты были реконструированы и построены в 2014 году в энергокомплексе Петербурга?

– В уходящем году завершилась реализация крупнейшего инвестиционного



проекта, обеспечивающего энергетический баланс города, – энергетическое кольцо 330 кВ пополнилось последней, пятой подстанцией «Василеостровская». Продолжилось укрепление энергетической безопасности исторического центра Петербурга. На Центральной ТЭЦ введен в эксплуатацию современный электротехнический комплекс – закрытое распределительное устройство 110/6 кВ, оснащенное современной системой автоматизированного управления. Со своей стороны, Петроградский район стал первым в реализации проекта создания уникальной сети в 35 кВ, которая позволит полностью решить проблему энергодефицита и создать резерв мощности в 84 МВА для присоединения новых потребителей.

Также была построена и введена в эксплуатацию подстанция 330 кВ «Пулковская», которая стала источником питания для новой подстанции 110 кВ «ДК Порт». Одновременный ввод этих объектов обеспечил электроэнергией новый терминал аэропорта Пулково, конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум», город-спутник Южный, а также позволил подключить к электрическим сетям новые объекты жилищного, общественно-делового и промышленного строительства Пушкинского и Московского районов.

Продолжилось строительство второй очереди парогазовой Юго-Западной ТЭЦ, которая станет базовым источником тепла для новых кварталов в Кировском

и Красносельском районах. Работы завершились и на множестве других объектов.

– Есть ли у города планы по комплексной реконструкции систем теплоснабжения в различных районах Петербурга?

– 26 ноября текущего года состоялись публичные слушания по проекту схемы теплоснабжения Петербурга на период до 2017 года с учетом перспективы до 2030 года. Схема была разработана по заказу ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», генеральным подрядчиком выступило ОАО «Газпром Промгаз». В качестве субподрядчиков были привлечены ведущие российские проектные организации в сфере теплоснабжения. А 9 декабря Министерство энергетики РФ подписало приказ об утверждении схемы теплоснабжения Петербурга на период до 2030 года.

В частности, документ содержит инициативы по повышению эффективности всей системы теплоснабжения Петербурга. Предлагается модернизировать и реконструировать существующие источники тепла (городские ТЭЦ и котельные), увеличить их мощность, перераспределить на них существующую и перспективную тепловую нагрузку. Также важным шагом по улучшению качества теплоснабжения потребителей города является реконструкция теплосетевой системы. Схемой предложено повысить интенсивность перекачки тепловых сетей, особенно тех

участков, которые превысили нормативный срок эксплуатации – 25 лет.

Немаловажным аспектом программы является обеспечение выполнения требования законодательства о переходе на закрытую систему горячего водоснабжения к 2022 году.

– Сохранилось ли у города намерение по выкупу контрольного пакета акций ОАО «Теплосеть СПб»?

– В 2014 году на уровне правительства Санкт-Петербурга были приняты решения об увеличении финансирования инвестиционной программы ОАО «Теплосеть СПб» за счет бюджетных средств и подготовлены все необходимые документы. Однако советом директоров ОАО «ТГК-1» не поддержаны предложения города. Работа по способам участия Санкт-Петербурга в ОАО «Теплосеть СПб» продолжается, по возможности город готов поддержать эту энергокомпанию для увеличения объемов финансирования инвестиционной программы. В настоящее время в Комитете по тарифам находится на рассмотрении и утверждении инвестиционная программа ОАО «Теплосеть СПб» на 2015 год за счет тарифной выручки, то есть амортизации, платы за подключение.

Эта энергокомпания требует постоянных вложений. Полагаю, что в 2015 году, в том случае если будет соответствующее предложение со стороны «Теплосети», будут продолжены переговоры либо об увеличении доли города в пакете компании, либо о более кардинальном решении, а именно о том, чтобы Петербург стал единственным ее владельцем.

Пользуясь случаем, хочу поздравить энергетиков и ветеранов отрасли с профессиональным праздником – Днем энергетика – и пожелать неисчерпаемой энергии, крепкого здоровья, новых достижений и успешного завершения всех начинаний в деле развития и модернизации энергетической отрасли.

цифра

14,07 млрд

рублей составит объем средств АИП Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



# Тепло на крыше

**Екатерина Костина** / Обустройство автономной котельной на крыше здания является подчас единственным выходом для создания системы теплоснабжения при отсутствии возможности подключения к центральным сетям. Наибольшей популярностью такие объекты пользуются в исторических районах Петербурга, где нет возможности присоединить дополнительных абонентов. ➔

По мнению экспертов, есть несколько причин, по которым выбор делается в пользу крышных котельных. «Во-первых, это отсутствие возможности подключения к центральным сетям теплоснабжения или слишком высокая цена на данную услугу. Кроме того, стоимость на землю в городе слишком высока, чтобы тратить драгоценные метры территории еще и на отдельно стоящую котельную, необходимые ей тепловые и газорегуляторные пункты. Идеальный вариант – когда заказчик сразу ориентируется на автономное теплоснабжение. В этом случае есть возможность учесть все технические нюансы котельной еще на этапе проектирования. Но если здание изначально не предусмотрено для монтажа на них объектов автономного теплоснабжения, тоже не беда. Специализированное оборудование для крышных котельных подойдет и для таких зданий», – рассказали специалисты Ariston Thermo Group.

## Разные здания

В компании Ariston Thermo Group отмечают, что к основным особенностям крышных котельных можно отнести ограничения, накладываемые российскими регламентами, например высоту здания, максимальное давление газа, невозможность снабжать близлежащих потребителей и т. д.

В свою очередь, Алексей Червочкин, заместитель генерального директора по производству ООО «ЭнергоИнвест», рассказал, что тепловая мощность крышной котельной не должна превышать потребности в теплоте того здания, для теплоснабжения которого она предназначена. «В отдельных случаях при соответствующем технико-экономическом обосновании допускается возможность использования крышной автономной котельной для теплоснабжения нескольких зданий, если тепловая нагрузка дополнительных потребителей не превысит 100% тепловой нагрузки основного здания», – прокомментировал он. По словам эксперта, для жилых зданий допускается устройство крышных котельных с применением водогрейных котлов с температурой воды до 115 °С, при этом тепловая мощность котельной не должна быть более 3 МВт. Кроме этого, не допускается проектирование крышных котельных на зданиях детских дошкольных и школьных учреждений, лечебных корпусах больниц и поликлиник с круглосуточным пребыванием больных, пристройка их к спальным корпусам санаториев и учреждений отдыха.

Алексей Червочкин рассказал, что на сегодня застройщик имеет право выбора и ему не надо получать в Комитете по энергетике разрешение на размещение автономного источника теплоснабжения. Котельную мощностью до 3 МВт выгодно делать крышной – в таком случае не требуется отдельного земельного участка, но возникают проблемы с определением собственности.

В Ariston Thermo Group констатировали, что в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, в отличие от Москвы и ее пригородов, дела с газификацией обстоят не так



Проектирование и монтаж объектов теплоснабжения в зданиях – памятниках архитектуры требует особого, индивидуального подхода

хорошо. По словам экспертов компании, это является одним из ключевых факторов, тормозящих внедрение крышных котельных. «Наибольшей популярностью они пользуются в центральных районах города. Как правило, историческая застройка не имеет возможности для подключения и эксплуатации дополнительных потребителей от теплотрасс центрального теплоснабжения, поэтому гостиницы, офисные здания, ряд жилых домов и т. д., расположенные здесь, оборудованы крышными котельными. Например, гостиницы Ibis, Novotel, Petro Palace Hotel и др.», – рассказали в компании.

При этом участники рынка отмечают, что проектирование и монтаж объектов теплоснабжения в зданиях – памятниках архитектуры требует особого, индивидуального подхода и бережного отношения к старинным зданиям.

В качестве примера зданий, которые имеют крышные котельные и расположены в центральной части, Алексей Червочкин назвал дом Зингера, бывший Азовский коммерческий банк на Невском пр., 62, отель «Кемпински» на наб. реки Мойки, 22. Он добавил, что компания «ЭнергоИнвест» имеет в собственности и эксплуатирует более 40 крышных котельных в восьми районах города.

## Вопросы экономики

По мнению экспертов, вопрос, что выгоднее – установить крышную котельную для обогрева здания или подключить дом к центральному теплоснабжению, не имеет однозначного ответа.

Алексей Червочкин отметил, что, например, затраты на строительство котельной мощностью 3 МВт от проекта до сдачи в эксплуатацию составляют в среднем порядка 360 тыс. USD, при этом нужно приобрести лимиты газа. По его словам, таким образом, окупаемость проекта при строительстве крышной котельной происходит не раньше семи лет. Стоимость подключения к централизованному теплоснабжению бывает соизмеримой, а в некоторых

случаях и дороже, чем строительство автономного источника теплоснабжения.

В Ariston Thermo Group пояснили, что при застройке района с крышными котельными необходимо учитывать полные затраты на строительство и сравнивать их, соответственно, с полными затратами на строительство централизованной котельной. «В подавляющем большинстве случаев вариант с расположением котельной на крыше выгоднее. При сопоставлении очень важно принимать во внимание, что застройщик при организации централизованного теплоснабжения несет дополнительные издержки по приобретению земли под котельные, а также под соответствующую охранную зону, тепловые пункты, теплотрассы, которые не могут быть реализованы как объекты недвижимости, но требуют больших вложений для их организации», – прокомментировали специалисты компании.

По их словам, себестоимость энергии от крышной котельной для потребителя, как правило, в 3-4 раза ниже, чем от централизованной. «Это связано с более высоким общим КПД системы», – заключили в Ariston Thermo Group.

Отметим, что сегодня на российском рынке представлено множество как отечественных, так и зарубежных производителей оборудования для крышных котельных, например российская компания «Энтророс», немецкая Viessmann Buderus Rendamax, голландская Ariston Thermo Group, также можно отметить производителей из Финляндии и т. д.

### цифра

в 3-4 раза

ниже себестоимость энергии от крышной котельной для потребителя, чем от централизованной

➔ **ОАО «ФСК ЕЭС» ввело в работу подстанцию 330 кВ «Василеостровская».** Новый энергообъект является заключительным звеном Петербургского энергокольца высокого напряжения. ПС «Василеостровская» позволит выдавать необходимую мощность для активной развивающейся инфраструктуры острова, в том числе создаст возможность подключения к энергосистеме объектов чемпионата мира по футболу 2018 года, а также повысит надежность электроснабжения потребителей района с численностью населения более 200 тыс. человек. В рамках строительства энергокольца были выполнены уникальные работы по прокладке кабеля по дну Финского залива, отметили в пресс-службе энергокомпании.

➔ **ОАО «МРСК Северо-Запада» (дочерняя компания ОАО «Россети») представило отчет** по итогам финансово-хозяйственной деятельности за девять месяцев 2014 года. За этот период электросетевая компания получила чистую прибыль в размере 101 млн рублей, сообщает пресс-служба ОАО «МРСК Северо-Запад». Финансовый результат отчетного периода выше запланированного на 328 млн рублей. Основной причиной улучшения финансового результата служит опережающий рост прочих доходов над прочими расходами. Выручка компании за девять месяцев 2014 года составила 31,9 млрд рублей. В рамках реализации инвестиционной программы фактический объем освоения капитальных вложений составил 3,1 млрд рублей, объем ввода основных фондов – 2,1 млрд рублей. В физическом выражении введено 912,8 км линий электропередачи. Также энергетики ввели в эксплуатацию 97,83 МВА трансформаторной мощности, что втрое превышает запланированные показатели.

➔ **ОАО «Ленэнерго» (входит в группу компаний ОАО «Россети») выделило мощность** стационарным снеголавильным пунктам (ССП) Водоканала в Петербурге – на Мельбальной и Кушелевской дороге, сообщает пресс-служба энергокомпании. Два ССП могут переработать 12 тыс. кубометров снега в сутки. Источниками питания стали подстанции № 268 и 93 «Завод Либкнехта». Объектам выделена общая мощность 871 кВт. Специалисты Ленэнерго разработали технические условия для присоединения к сетям двух снеголавильных пунктов. На Мельбальной ул. установили трансформаторную подстанцию с трансформатором 10/0,4 кВ мощностью 630 кВА и проложили кабельную линию 10 кВ длиной 560 м. При строительстве использован современный кабель с изоляцией из сшитого полиэтилена.

➔ **Начались проектно-исследовательские работы** по реконструкции водочистных сооружений Выборга. Проектно-исследовательскими работами занимается Южный проектный институт – организация, имеющая большой опыт по проектированию сооружений на инженерных системах Московской области и нефтегазостроения. Как сообщает пресс-служба администрации Выборгского района, заключение госэкспертизы по проекту готово к маю 2015 года. Затем будет решен вопрос с финансированием работ. Ожидается, что реконструкция очистных сооружений позволит улучшить качество питьевой воды и экологическую обстановку в районе.

# Василий Селиванов:

## «Настоящий девелопмент не допускает штамповки и серийности»

Новые идеи, новые подходы, новые технологии – колоссальный импульс для развития отдельных рынков и целых отраслей. И даже кризис воспринимается передовыми компаниями как время возможностей и перспектив. Об этом мы сегодня беседуем с генеральным директором компании LEGENDA Василием Селивановым. ➔

**– Все обсуждают происходящее в стране, в экономике. Поэтому нельзя обойти главный вопрос: как вы оцениваете уходящий год и складывающуюся непростую ситуацию?**

– Уходящий год был, без сомнения, хорошим. Даже несмотря на все макроэкономические и политические трудности, навалившиеся на нашу страну. И хотя никто, конечно, не ожидал, что под конец года «шарахнет» так сильно, тренд был совершенно предсказуем.

Другой вопрос, что участники рынка недвижимости и строительства в большинстве своем прожили этот год, не вполне понимая, к чему ведет развитие событий. Были два серьезных всплеска продаж – в I и в IV квартале. Проданы рекордные объемы – более 4 млн кв. м, и это исторический рекорд для рынка Петербурга. Однако этот рекорд свидетельствует не о здоровом и пропорционально растущем рынке нового жилья. Скорее, наоборот. Это следствие диспропорций, разбалансированности, затянувшегося кризиса рынка. Кризиса, который зависел не настолько от макроэкономики страны, как может показаться. Долгое время это был и остается «кризис в головах» – в инерции рынка жилищного строительства и его участников.

К чему все пришли? К тому, что текущий спрос в сделках – это как лимон, который уже и без того выжали до последнего, а сейчас просто положили на стол и прихлопнули так, что ошметки полетели во все стороны. И здесь я полностью согласен с Германом Грефом, который не так давно сокрушался, что все признают законы физики, но с экономикой пытаются играть вне ее законов. Вот и получаем, что чем сильнее амплитуда – тем больнее отскакивает. В конечном итоге ситуация этого года, несмотря на все рекорды, сослужит рынку плохую службу в следующем году.

**– То есть кризис только начинается?**

– Продолжается. Мы для себя состояние в экономике начали называть кризисом еще в сентябре. А кризис в отрасли – это вообще состояние, благодаря которому появился на рынке наш smart. То есть кризису рынка не год, не два. А к тому, что происходит в экономике сейчас, действительно были все предпосылки. Этот удар завершает двухлетнюю рецессию. Это только начало. Следующий год будет очень непростой. Для многих – фатально сложной. Увы!

**– А каким был 2014 год для компании LEGENDA?**

– Мы годом довольны. В первую очередь потому, что все принципиальные для нашего развития пункты выполнены. Самый заметный, пожалуй, для всех результат – это наш первый сданный дом «Победы, 5». В нем много такого, чего до нас никто никогда на рынке не делал. И подрядчикам, прямо скажем, пришлось очень непросто. Но сегодня мы понимаем, что все силы, потраченные на первый объект, уже многократно оправданы. Дом



**Если посмотреть на все изменения, произошедшие в предложении рынка за последние два года, то наше влияние в этих процессах далеко не последнее**

будет еще долго «отдавать» нам благодаря своему уровню и качеству. Его потенциал будет расти во времени. Дебют получился честным, бескомпромиссным и не по времени взрослым для молодой компании. Это первый серьезный репутационный шаг в истории бренда LEGENDA.

**– Тем не менее сегодня ваша компания более известна на рынке как создатель smart-домов. Как складывались дела в этом направлении?**

– Конечно, наш основной вектор развития – это smart. Как я сказал, он появился не просто так. Это следствие серьезных кризисных явлений рынка жилищного строительства – кризиса идей, инерции

крупных компаний, равнодушия к потребителю. В нашем smart-продукте масса новых решений для рынка, новых подходов, нового отношения. И если два года назад многие ехидно воспринимали это как декларации, то сегодня многие наши решения уже можно потрогать руками. Они стали реальностью – явлением на рынке, с которым нельзя не считаться.

Безусловно, smart живет не в вакууме. Мы являемся частью экономики города, частью строительного рынка, подвержены всем имеющимся взаимосвязям. На многих мы влияем, многие влияют на нас. И конечно же, есть понимание, что в следующем году возможное негативное влияние будет сильнее. Но главное, в чем

мы полностью отдаем себе отчет, – мы не будем поступать теми принципами, которые закладывали в smart. Быть как все нам неинтересно! Да, это будет нам стоить дороже. Но сегодня, как и в первый день существования компании LEGENDA, мы делаем ставку на бренд. На честность, на высокий уровень качества, на бескомпромиссность в решениях. Конечно, какие-то компании в наступившей ситуации пойдут на репутационные жертвы, на компромиссы в качестве. Но только не мы – у нас свой путь.

В целом для бренда LEGENDA год был отличный. Не просто выросла узнаваемость – выросла сама ценность компании в глазах потребителей, в масштабах рынка. Мы видим, что наше отношение – к проектам, к клиентам, к окружающему миру – оказалось самым ценным в построении бренда.

**– В эти непростые для рынка времена smart оказался уместен?**

– Smart стал глотком свежего воздуха для рынка. Он был нужен. Если посмотреть на все изменения, произошедшие в предложении рынка за последние два года, то наше влияние в этих процессах далеко не последнее. Часть нашей миссии – подталкивать рынок к переменам и показывать, что можно делать лучше. И если первый год многие наблюдали с интересом, со скепсисом, с недоверием, то весь прошлый год мы видели конкретные шаги ряда компаний, во многом повторяющие наши. Попытки копирования в описательной части продукта, в терминах, в стратегии продвижения, пока еще примитивные реплики в планировочных решениях. Я только рад, что многие участники рынка начали бросать попытки завернуть все ту же старую и невкусную конфету в новую яркую обертку. Стали действительно двигаться в сторону качества, продуманности решений, в сторону желания клиента. Мы не видим в этом прямой угрозы нашему бренду: наша «прививка» – не останавливаться на одном месте, двигаться быстрее других, развиваться самим и развивать продукт на шаг быстрее конкурентов. И я сожалею, что в новых экономических условиях большинство компаний о тренде на качество вновь забудут. Опять вернуться к банальным «оберточным историям», только «конфета» может стать еще хуже.

**– У всех, наверное, свои представления о принципах и сути девелопмента?**

– Мое личное мнение и принцип: настоящий девелопмент не допускает штамповки и серийности. И на каждом новом этапе, в каждом новом проекте мы лишь поднимаем требования. В первую очередь к себе. Следующий наш проект smart-квартала, стартовый весной 2015 года, будет «smart 2.0» – заметно интереснее, еще более продуманным, на новом уровне качества решений и воплощения. Для нас это будет эволюция – запланированный шаг. Но для рынка, уверен, еще одна революция – в характеристиках нового жилья, в приемах, в деталях.

В кризис или нет, но глубокое отношение к делу, которым ты занимаешься, уместно всегда. Да, для многих сейчас опять наступают времена скукоживания, нежелания или невозможности что-то менять в продукте, в своем подходе. Лишь бы удержаться, где-то сэкономить, не усложнять. Даже пресловутое импортозамещение в строительстве, к сожалению, сегодня работает только в том варианте, если напрочь убрать планку качества. Тогда аналогов действительно полно!

**– То есть вы планируете сохранить заявленную планку качества? И при этом уверены, что ваши smart-квартиры найдут на «сложном рынке» своего покупателя?**

– Мы сегодня не можем удовлетворить всех, кто оценил наш продукт и smart-подход. Это факт! С одной стороны, это дает нам серьезную фору ввиду ограниченности нашего предложения. Это позволяет нам становиться маркетмейкерами района, буквально «забирать» нужное количество сделок, при этом позволяя соседям-конкурентам поднимать цены выше своего уровня.

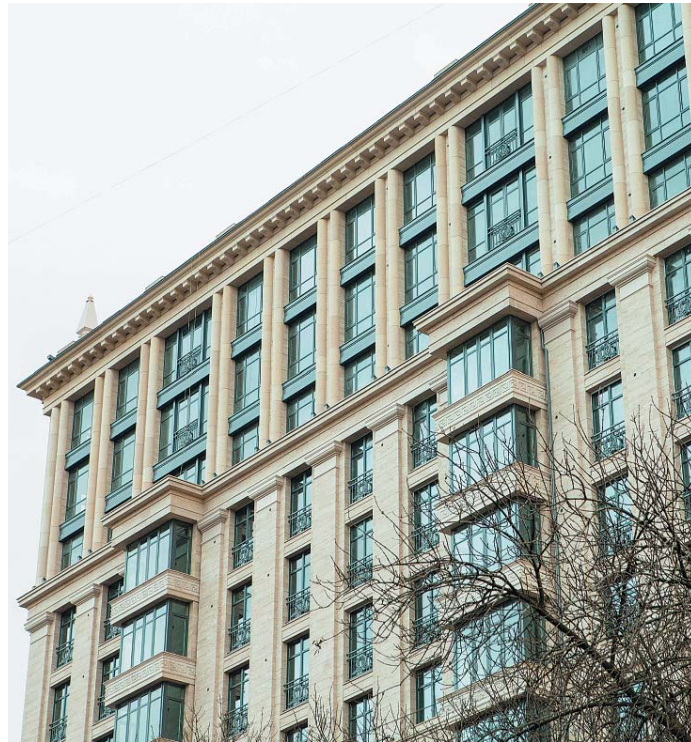
С другой стороны, сегодня есть объективные ограничения для нашего роста. Мы видим много людей, которым на 100% нравится наш продукт, но, увы, нужен другой район. И это, не говоря о достаточно высокой стоимости, часто причина, по которой клиенты от нас уходят. Основное препятствие для нас сегодня – это качество земельных участков, предлагаемых рынком. Мы выбираем высокий уровень во всех составляющих нашего smart-продукта – в планировках, в архитектуре, в инфраструктуре, в технологиях, в материалах. Поэтому smart просто не может появиться в случайном месте. Тем более на КАД. Конечно, мы стремимся к развитию нашей адресной базы, серьезно работаем в этом направлении. И будем радовать клиентов новыми, но только хорошими локациями – со всеми условиями для комфортной жизни.

**– Если коротко, как вы смотрите на наступающий год и чего бы пожелали коллегам?**

– Мы смотрим так же, как на каждый год в жизни компании LEGENDA. Да, будет опять трудно. Но интересно! Всем, наверное, сегодня уже известно, что в Китае слово «кризис» состоит из двух иероглифов – «опасность» и «возможность». Мы смотрим в 2015 году в первую очередь на «окна возможностей». Это будет год трудолюбия для тех, кто хочет чего-то добиться. Не просто пережить невзгоды, а воспользоваться новыми перспективами. Поэтому я искренне хотел бы пожелать все коллегам: давайте в 2015 году работать над собой!

### справка о компании

Компания LEGENDA Intelligent Development основана в 2010 году. Ключевая компетенция – девелопмент городской жилой недвижимости. Сегмент рынка – премиальные проекты и проекты smart-класса. В 2012 году компания вывела на рынок авторскую smart-концепцию, получившую высокую оценку экспертов и потребителей. В 2013 году генеральный директор компании Василий Селиванов признан экспертом года в номинации «Девелопмент». В 2014 году компания LEGENDA победила в номинации «За вклад в развитие передовых технологий на рынке жилищного строительства» конкурса «КАИССА-2014». Около 100 тыс. кв. м недвижимости сегодня находится в стадии строительства. В 2014 году сдан первый проект компании – дом премиум класса «Победы, 5». В стадии проектирования – более 120 тыс. кв. м. Ближайший новый проект – smart-квартал на Комендантском проспекте – выйдет на рынок весной 2015 года.



## Дом «Победы, 5» показал новый уровень

Первый проект компании LEGENDA – дом премиум-класса «Победы, 5» в Московском районе – введен в эксплуатацию. Инвестиции в проект составили 1,5 млрд рублей. А некоторые из примененных при его строительстве технологий не имеют аналогов на рынке Петербурга. ➔

Для компании LEGENDA, известной сегодня своими smart-проектами, дом «Победы, 5» стал первым и показательным. «Мы поставили задачей реализовать проект, беспрецедентный по уровню качества и вниманию к деталям. И сегодня можно констатировать, что нам это удалось», – говорит Василий Селиванов, генеральный директор компании LEGENDA. Архитектурный проект дома премиум-класса «Победы, 5» выполнен студией «Евгений Герасимов и партнеры» в неоклассическом стиле, который как никакой другой уместен в «золотом прямоугольнике» парадной сталинской застройки Московского проспекта. «При этом нам было интересно выйти на новый уровень, совместив достижения неоклассической архитектуры с технологиями строительства XXI века. В этом наши с девелопером взгляды счастливо совпали», – рассказывает архитектор дома Евгений Герасимов. Строительство «Победы, 5» началось в июне 2012 года. За 2,5 года в проекте реализовано немало ноу-хау и беспрецедентных для рынка решений. При проектировании дома девелопер сформировал крайне высокие требования к квартирному плану. В итоге на 51 квартиру заложено 16 типов планировочных решений. Такое разнообразие планировок на

небольшое количество квартир не имеет аналогов на рынке элитного жилья. При том что ограничения внутри квартир минимальны, каждый покупатель смог найти именно свой вариант, и на сегодня ни один из них не собирается кардинально менять планировку. Экстерьер дома выполнен в системе «вентилируемого фасада» из плит натурального камня. Это юрский мрамор различных фактур (JURA BEIGE и JURA GELB RAHMWEIS, Германия), который отличается высокой морозостойкостью и прочностью. Он добывается только в Баварии в природном парке «Альпмюльтал». В Петербург доставлено более 4 тыс. кв. м мрамора и около 4 тыс. пог. м элементов из него (карнизов, отливов, откосов). Всего для отделки фасада «Победы, 5» использовали около 150 типов камней по форме и размерам изделия, весу, толщине (вес некоторых превышает 200 кг). «В Петербурге в таком масштабе еще никто не работал с камнем для отделки фасадов, создавая уникальные изделия и элементы декора. Это очень дорого и очень сложно», – подтверждает архитектор Евгений Герасимов. В оформлении фасада использован практически весь арсенал классической ордерной архи-

тектуры: колонны, пилястры, балюстрада с обелисками на уровне кровли, карнизы с кронштейнами, пояса орнамента и отдельные декоративные элементы авторской резки по камню. На входе посетителей встречают отлитые в бронзе скульптурные группы доспехов, выполненные скульптором Владиславом Маначинским, а также каменная голова льва, строго взвешенная с высоты. Карусельные двери позволяют попасть в шикарный холл, проект которого выполнен также Евгением Герасимовым. Стиль общественных пространств дома стал логическим и концептуальным продолжением неоклассической архитектуры здания. Особое настроение ему придают классическая осевая композиция, второй свет с 7-метровыми потолками, обилие неоклассической геральдики, поли в мозаике из разных сортов мрамора и стены в травертине, массивные деревянные двери и внушительная дубовая стойка ресепшен. Отдельного внимания заслуживают витражи из цветного стекла: их авторы – художники Анна Карпова и Андрей Журавлев, ученики Андрея Мильникова. Венчает холл уникальная люстра, буквально спасенная коллекционерами из ДК им. Первой пятилетки: это историческое здание советской

эпохи было разрушено ради второй сцены Мариинского театра, но шикарная люстра из бронзы и хрусталя сохранилась, став одной из первых «легенд» «Победы, 5». Современные элементы мест общего пользования помимо карусельных дверей – это модная мебель от английской компании BOSS DESIGN и престижные пассажирские и автомобильные лифты STEIN (Германия). Автомобильные лифты также до сих пор не использовались в жилищном строительстве Петербурга. Они позволили в весьма стесненных условиях гарантировать достаточное количество машино-мест в двухуровневом паркинге премиального объекта (на 56 автомобилей), избавив девелопера от необходимости устраивать громоздкий пандус для въезда/выезда. Среди множества технологичных и эффективных инженерных систем здания можно выделить IP-видеодомофонию FERMAX (Испания) на базе системы LYNX. Это одна из самых передовых систем для управления связью, безопасностью и комфортом, которая сегодня применяется в самых престижных мировых зданиях. На петербургском рынке жилья такая система установлена впервые.

Фото: Елена Шевцова



# СРОчная перезагрузка в строительстве

**Екатерина Костина** / Реализация закона 359-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» поможет снять все основные проблемы саморегулирования в строительстве – очистить отрасль от недобросовестных СРО, усилить контроль некоммерческих партнерств за деятельностью своих членов, а также позволит сформировать единый реестр компаний, получивших свидетельства о допусках. ➔

К такому выводу пришли участники заседания круглого стола «СРОчная перезагрузка в строительстве», организованного газетой «Строительный Еженедельник» при поддержке СРО НП «Содружество Строителей».

В мероприятии приняли участие руководитель аппарата Национального объединения строителей Николай Капинус, начальник правового управления НОСТРОЙ Михаил Аверин, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов, советник президента НОСТРОЙ Сергей Карпенко, председатель совета СРО НП «Содружество Строителей» Лариса Еремина, а также представители других саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга, руководители строительных компаний и юристы.

## Закон во благо

Николай Капинус, руководитель аппарата НОСТРОЙ, рассказал, что при подготовке закона № 359-ФЗ учитывались мнения различных участников строительного рынка, в том числе Министерства строительства и ЖКХ РФ, Ростехнадзора, подрядчиков компаний, СРО, НОСТРОЙ. В итоге, по его словам, в свет вышел закон, направленный на совершенствование системы саморегулирования.

Николай Капинус добавил, что в первую очередь закон направлен на то, чтобы «коммерческие» СРО могли восстановить свое законопослушное поведение на рынке. Он уверен, что результат воздействия этого нормативного документа на саморегулируемое сообщество будет положительным. «359-ФЗ передал большой блок полномочий саморегулируемому сообществу. Мы верим в то, что если эти функции будут реализованы надлежащим образом, то это будет ступенью для дальнейшего развития саморегулирования, возможности которого еще не исчерпа-

ны», – прокомментировал руководитель аппарата НОСТРОЙ.

Участники заседания круглого стола констатировали, что реализация закона, к которому еще предстоит создать ряд подзаконных актов, позволит более успешно решать все основные проблемы саморегулирования, очистит отрасль от недобросовестных СРО, обяжет вести единый реестр строительных компаний, получивших допуски СРО. Все это нововведения, по мнению представителей профессионального сообщества, благотворно скажутся в первую очередь на строительном рынке.

По мнению Алексея Белоусова, координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, принципиальным является тот факт, что вновь принятый закон дает возможность заниматься «чистой рядов» СРО

наличие компенсационного фонда на банковских счетах организации с положительной динамикой роста его объема, а также его соответствие количеству членов организации», – прокомментировала Лариса Еремина.

## Борьба за компенсационный фонд

Один из основных вопросов, волнующих профессиональное сообщество, касается того, что будет с компенсационными фондами СРО, исключенных из реестра, смогут ли строительные компании таких саморегулируемых организаций получить обратно внесенные денежные средства. На этот вопрос у представителей профессионального сообщества нет единого мнения.

## Николай Капинус, руководитель аппарата Национального объединения строителей: «Коммерческие» СРО могут восстановить законопослушное поведение на рынке»

не столько Национальному объединению строителей, сколько призывает саморегулируемое сообщество каждого федерального округа заняться самоочищением.

В подтверждение его слов Лариса Еремина, председатель совета СРО НП «Содружество Строителей», рассказала об инициативе петербургских СРО по поводу подготовки декларации «О сотрудничестве в сфере противодействия недобросовестности саморегулируемых организаций». «Специально созданная рабочая группа подготовила критерии оценки добросовестности местных саморегулируемых организаций. Ими стали информационная открытость, отсутствие задолженности по уплате членских взносов в НОСТРОЙ,

оказаться в недобросовестной СРО по ряду причин – есть три варианта развития событий. Согласно первому варианту, строительная компания сознательно нарушила законодательство, когда заплатила лишь часть средств компфонда, не предъявила документы о квалификации своих сотрудников и при этом получила допуск. В этом случае, по мнению господина Белоусова, подрядчик должен самостоятельно решать свои проблемы.

Ко второй группе компаний он относит организации, которые соблюдали закон, но оказались в положении обманутого дольщика со стороны СРО. На его взгляд, именно в этой ситуации логично, если бы нормативные акты предусматривали перечисление средств, которые поступили на счета НОСТРОЙ из средств исключенной из реестра СРО, в компенсационные фонды других саморегулируемых организаций.

Третья группа компаний, по словам Алексея Белоусова, получает допуски СРО, чтобы проводить нелегальные финансовые махинации. Он уверен, что в данном случае закон должен предусматривать прямую уголовную ответственность таких участников рынка.

Сергей Бабелюк, адвокат Санкт-Петербургской городской коллегии адвокатов, считает, что важно защитить компенсационные фонды в ситуации, когда финансовая организация, размещающая средства на своих счетах, теряет лицензию. «Компфонды в этом случае никак не защищены. Все средства СРО включаются в конкурсную массу, а потом выплачиваются по очереди клиентам банка в соответствии с законодательством об их банкротстве. При этом СРО отнесли к третьей, то есть последней очереди кредиторов. А я в процедуре банкротства банков не знаю ни одного случая, чтобы выплаты доходили до третьей очереди. Считаю, что важно сконцентрировать усилия СРО и НОСТРОЙ на решении этого вопроса», – прокомментировал он.

Со своей стороны, Михаил Аверин, начальник правового управления НОСТРОЙ, отметил, что Национальное объединение строителей подготовило законодательные инициативы, направленные на изменение законодательства о несостоятельности кредитных организаций. Это предложение касается исключения средств компфондов из конкурсной массы при банкротстве банков.

Николай Капинус подчеркнул, что на правительственном уровне рассматривается вариант, согласно которому компфонды будут собраны в каком-либо государственном банке. «На сегодня из компенсационных фондов выплачено всего около 207 млн рублей, но это не значит, что средства компфондов не нужны, потому что достаточно одной Саяно-Шушенкой ГЭС, чтобы понять масштаб возмещения ущерба. Вопрос в том, как это регламентировать», – пояснил он.

В свою очередь, точку зрения представителей реального сектора экономики представил Дмитрий Приймаков, заместитель коммерческого директора ООО «ГЕОИЗОЛ»: «Участникам строительного рынка важна практическая помощь саморегулируемых организаций. Например, когда СРО может выступать поручителем при участии своего члена в госзаказах. Я жду большего участия саморегулируемых организаций в жизни строительных компаний. Раз государство пять лет назад доверило нашу отрасль саморегулированию, то оно должно сделать второй шаг и наделить его конкретными полномочиями. Сейчас, к сожалению, решение, как мне кажется, половинчатое».

Участники заседания круглого стола пришли к заключению, что сегодня важно не столько продолжать работу по изменению законодательства, сколько сосредоточиться на соблюдении уже существующих нормативных документов, в частности № 359-ФЗ, и тогда в развитии института саморегулирования будет виден прогресс.

# «Спецпроектреставрация» не справилась с самостоятельностью

**Максим Еланский** / Крупнейший петербургский НИИ «Спецпроектреставрация» намерен банкротиться. Организация, до 2011 года являвшаяся государственной, не смогла эффективно работать на рынке, перейдя в частные руки. ➔

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о собственном банкротстве от ОАО «НИИ «Спецпроектреставрация». Один из крупнейших и старейших петербургских научных институтов, специализирующийся на реставрации памятников истории и культуры, оброс долгами и решил уйти с рынка.

Всего с начала года к НИИ, по данным сайта Высшего арбитражного суда, было подано 15 исков на сумму около 13 млн рублей, в 2013 году – шесть исков на сумму 11,7 млн рублей. В том числе два месяца назад иск о банкротстве «Спецпроектреставрации» направляла ГК «Размах». Правда, несколько дней назад отозвала его. Через банкротное производство, после невыполнения предыдущего судебного предписания, компания требовала от научного института возврата 700 тыс. рублей за нарушение договорных обязательств по проведению государственной историко-культурной экспертизы зданий по Галерной ул., 40 (дом Проппера), наб. Адмиралтейского канала, 15.

Сотрудники «Спецпроектреставрации» винят в сложившейся ситуации собственников института. По словам заместителя директора НИИ Михаила Мильчика, проблемы все начались после приватизации института, проведенной в 2011 году. «С грубыми нарушениями нас приобрела малоизвестная строительная фирма «Ника». На это мы неоднократно жаловались и губернатору, и в Министерство культуры. Управленческая политика, проводимая данной организацией, недофинансирование привели к текущему положению вещей», – отметил он.

Специалист также подчеркнул, что вторая и более весомая причина проблем «Спецпроектреставрации» связана с тем, что у властей потеряно представление о роли научной реставрации для общества. «Чиновники просто не заинтересованы в ней. Научной реставрацией, несколько в другом виде, кроме нашего института занимается институт «Ленпроектреставрация», который сейчас находится в одинаковом с нами положении. Две старейшие рестав-



Фондохранилище «Спецпроектреставрации» выселяют из Юсуповского дворца

рационные организации Петербурга, имеющие богатый опыт проведения работ и человеческий капитал, оказались не нужны городу», – признается Михаил Мильчик.

Стоит добавить, что в настоящее время трудности «Спецпроектреставрации» испытывает не только с партнерами-заказчиками. КУГИ выселяет научный институт из флигеля при Юсуповском дворце по наб. реки Мойки, 94. В этом здании у НИИ размещен большой архив проектных документов. Где будут храниться бумаги, в том числе представляющие историческую ценность, сотрудники института пока не знают.

Генеральный директор Архитектурной мастерской Цыцина Сергей Цыцин полагает, что «Спецпроектреставрация» просто не смогла влиться в коммерческий рынок, в работу по его правилам. «Все-таки бывшие советские организации подобного рода хоть и перестали быть государственными, но их корпоративный менталитет не настолько изменился, чтобы быть устойчиво самостоятельным. Мне кажется, научному институту не хватило гибкости и динамичности в работе в новых условиях», – делает выводы эксперт.

## справка

➔ НИИ «Спецпроектреставрация» начал работать в 1959 году. Институтом выполнены сотни исследовательских и проектных работ по реставрации и реконструкции памятников культуры во многих городах страны. К наиболее известным из проектов относятся Георгиевский собор в Старой Ладоге, Тихвинский Большой Успенский монастырь, иконостас Казанского собора, Валаамский монастырь, здание Сената и Синода и др.

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск ООО «Купчинское подворье»** к Комитету по управлению городским имуществом. Как следует из материалов дела, коммерческая организация через суд пыталась снизить размеры арендной платы за пользование участком на Южном шоссе площадью 9602 кв. м. В частности, как отмечали представители «Купчинского подворья», чиновники неверно рассчитали территорию сельскохозяйственного рынка, расположенного на данном участке, из-за чего арендная ставка была увеличена в два раза. В рамках производства по данному делу выяснилось, что ранее стороны уже судились по этой площадке. Однако в суде пришли к выводу, что компания не представила доказательства неправомерного исчисления арендной платы.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд принял к рассмотрению жалобу правительства Петербурга** на решение суда первой инстанции по тяжбе с ООО «МастерСтройКомпания». Судебное разбирательство назначено на 28 января 2015 года. Как следует из материалов дела, в сентябре текущего года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «МастерСтройКомпания» о признании незаконным бездействие чиновников города, изначально готовых предоставить организации земельный участок в Павловске на ул. Правды под строительство гостиницы, а затем поменявших свое решение. Причина – необходимость коррекции документов в связи с изменениями кадастрового номера участка. Правда, как отметили представители компании, о необходимости внесения изменений в документацию они оповещены не были, что нашло отражение в дальнейшем процессе по вине чиновников.

➔ **Компания «СпецЭнергоСервис» направила в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск о банкротстве ООО «ИСК «Сфера».** Дата рассмотрения иска пока не назначена. Ранее истец пытался взыскать с ответчика 5,1 млн рублей как задолженность по оплате подрядных работ по присоединению жилого дома в Гатчинском районе к энергосети. Изначально арбитраж согласился с требованиями истца, однако ответчиком выполнены они не были, в связи с чем был подан новый иск.



(812) 383 7777  
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург,  
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013

Технико-экономическое обоснование инвестиционных проектов

Определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Оценка и инвестиционный консалтинг

Подготовка документов для регистрации права собственности

Подготовка документов для прохождения кадастрового учета

Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию

Техническое обследование объектов капитального строительства

Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок

Геодезические и землеустроительные работы

Инженерно-геологические изыскания



## Северо-Запад поправит реестр

**Максим Шумов** / На минувшей неделе состоялась итоговая окружная конференция членов Национального объединения строителей по СЗФО. Основной темой для обсуждения стал утвержденный советом НОСТРОЙ порядок внесения и исключения сведений о СРО в госреестр саморегулируемых организаций и новая форма единого реестра членов СРО. ➔

Открывая конференцию, координатор НОСТРОЙ по СЗФО Сергей Петров рассказал, что на состоявшемся 11 декабря совете национального объединения была определена дата очередного съезда НОСТРОЙ. Ожидается, что съезд состоится в первых числах марта 2015 года, при том что обычно члены объединения собираются на съезд в апреле. «Обычно мы проводим съезд позже, но с учетом того, что коррективы по ряду положений НОСТРОЙ требуются незамедлительно, было решено перенести мероприятие на более ранний срок», – объясняет член совета НОСТРОЙ Анна Леонова. В свою очередь, Сергей Петров охарактеризовал предстоящий съезд как главную площадку, где члены НОСТРОЙ могут высказаться, выдвинуть свои предложения, открыто обсуждать наболевшие проблемы.

### Форма для реестра

Впрочем, ряд пожеланий региональных СРО уже был учтен аппаратом национального объединения, рассказала госпожа Леонова. Так, на последнем совете была принята форма единого реестра членов саморегулируемых организаций. Функцией по ведению такого реестра НОСТРОЙ наделен 359-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и ст. 1 Федерального закона «О саморегулируемых организациях». Первоначальный проект реестра содержал 44 графы, включающие персональные данные работников, их стаж, данные о квалификации, номера дипломов и удостоверений. Против этих требований единогласно выступили все руководители саморегулируемых организаций СЗФО. В своих письмах в адрес координатора НОСТРОЙ по СЗФО эксперты заявляли, что ч. 2 ст. 55.18 Градостроительного кодекса РФ содержит исчерпывающий перечень сведений в отношении каждой СРО, поэтому расширение объема сведений является излишним. Более того, сведения единого реестра, содержащиеся в графах 28-44, относятся к персональным данным работников, защищенным ФЗ-152 и Трудовым кодексом РФ. А постоянное изменение персональных данных повлечет дополнительные затраты по постоянному обновлению реестра. В итоге, как рассказала Анна Леонова, совет рекомендовал для дальнейшего согласования в Ростехнадзоре форму единого реестра с 1 по 27 графы, то есть те обязательные данные, которые подпадают под закон об информационной открытости СРО. В свою очередь, советник президента НОСТРОЙ Алексей Суворов объяснил включение в реестр персональных данных необходимостью вести подробный анализ строительной отрасли. «Нам хотелось бы иметь полную информацию о строительных организациях, включая данные по каждому специалисту. Потому что мы должны знать потребности строительной отрасли, знать, кто работает в компаниях и в скольких организациях он задействован», – сказал эксперт. Сейчас, по словам



Сергей Петров рассказал, что очередной Съезд НОСТРОЙ пройдет в начале марта следующего года

господина Сурова, Ростехнадзор приступил к разработке единого реестра и собирает все предложения по его форме. В итоге будет сформирован приказ, который будет согласовываться с Минстроем РФ. «Именно поэтому сейчас время направлять ведомству все имеющиеся предложения, которые, не сомневаюсь, будут учтены», – сказал эксперт. «Нам нужно более гибко подойти к оставшимся 27 графам. Например, в некоторых СРО вообще нет ИП, которые должны быть вписаны в первые три графы», – отмечает директор СРО НП «Объединение строителей Республики Коми» Василий Голосов.

### Ростехнадзор приступил к разработке единого реестра и собирает все предложения по его форме

По словам Сергея Петрова, в этом вопросе НОСТРОЙ мог бы взять на себя функцию медиатора между Ростехнадзором, предъявляющим жесткие требования к реестру, и СРО, которым не под силу каждые полгода корректировать оформление сайтов. Также координатор предложил еще один путь – проработать вопрос адресного финансирования НОСТРОЙ работ по текущему сопровождению сайтов саморегулируемых организаций, в том числе графическому оформлению и обновлению данных.

### Новый порядок

Еще одним вызвавшим дискуссию вопросом стал порядок подготовки и утверждения заключений о возможности внесения, отказа во внесении или исключении сведений о СРО из государственного реестра саморегулируемых организаций, утвержденный советом НОСТРОЙ 11 декабря.

В частности, частью процедуры подготовки НОСТРОЙ заключения для Ростехнадзора предусматривается сбор координатором округа «информации, основанной на мнении СРО» о возможности (или невозможности) внести сведения о саморегулируемой организации, обратившейся с заявительными документами в госреестр. Причем мнение СРО должно быть «мотивированным». Однако на данный момент совершенно непонятно, на что именно должна обращать внимание действующая СРО, к которой обратился координатор, считает Александр Шилов, директор СРО «Стройбизнесинвест». «Я не знаю, что

реть его, – рассуждает Павел Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО. – Мы, конечно, факультативно для себя делаем и более глубокие срезы по президентам, но заставлять этим же самым заниматься все СРО округа, думаю, не стоит». По мнению Анны Леоновой, документ требует доработки, но ему надо дать шанс и максимально дополнить предложениями со стороны экспертного сообщества. «Без сомнения, изменения в этот порядок будут вноситься неоднократно, и именно практика покажет все лакуны и шероховатости», – пообещал господин Суворов. Пока свои поправки прислали 35 из 274 саморегулируемых организаций. Все поправки будут рассмотрены на совете НОСТРОЙ 23 декабря.


### Слово новичкам

Несколько важных вопросов в рамках конференции подняли представители вошедшей в состав СЗФО СРО НП «Строительный ресурс». Так, заместитель руководителя управления правового обеспечения партнерства Алексеем Комиссаров выступил с сообщением о практическом опыте внесения изменений в учредительные документы некоммерческого партнерства со статусом СРО в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ. «Наша организация первой прошла на практике перерегистрацию документов в соответствии с изменениями в Гражданском кодексе в связи с изменением адреса местонахождения», – пояснил господин Комиссаров. Координатор обратился с просьбой к экспертам поделиться опытом с другими СРО для минимизации издержек на ближайшем заседании экспертного совета НОСТРОЙ.

В свою очередь, генеральный директор НП «Специальный ресурс» Владимир Шахов напомнил, что Росстандарт совместно с Институтом деловой репутации и СРО «Строительный ресурс» разработал ГОСТ оценки деловой репутации строительных компаний. Стандарт прошел все необходимые экспертизы и согласования. Аппарат полномочного представителя Президента РФ в СЗФО совместно с администрацией Новгородской области поставил задачу о запуске пилотного проекта по апробированию данной системы. «Выбор Новгородской области связан с активным процессом расселения аварийного жилья в регионе и строительства. И в этой связи мы хотели посмотреть, какие компании заняты в этих программах, за какие деньги они строят, в какие сроки и с каким качеством», – сказал эксперт.

На заседании также обсуждались проблемы технического надзора. Заместитель начальника отдела по государственному строительному надзору Северо-Западного управления Ростехнадзора Алексей Васалати отметил, что у некоторых СРО Северо-Западного федерального округа есть нарушения. Основные из них касаются информационной открытости и компенсационных фондов.

# Сергей Петров: «Добросовестным СРО, не допускающим нарушения в своей деятельности, бояться нечего»

Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу, заместитель руководителя Комитета по земельным отношениям и строительству ГД РФ, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о законодательных изменениях, направленных на реформирование строительной отрасли. 

**— Какие важные законопроекты, влияющие на развитие строительной отрасли, были приняты Государственной Думой РФ в уходящем году?**

— В текущем году ГД РФ при активной поддержке Минстроя России приняла ряд правовых актов, направленных на упрощение административных процедур в строительстве, создание прозрачных условий предоставления земельных участков для застройщиков и ускоренное развитие жилищного сегмента в строительстве.

Так, в соответствии с Федеральным законом № 80-ФЗ в Градостроительном кодексе закреплены полномочия Правительства РФ утверждать исчерпывающие перечни процедур в строительстве. При этом какие-либо процедуры, не предусмотренные указанными перечнями, не допускаются в силу прямого указания закона. В сфере жилищного строительства такой перечень уже действует. В дальнейшем планируется утвердить аналогичные перечни и в других направлениях строительной деятельности. Уверен, что это приведет к улучшению инвестиционного климата в строительстве.

Отдельное внимание хочу обратить на совершенствование законодательства в сфере развития жилищного строительства. В целях создания условий для возведения жилья эконом-класса на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в весеннюю сессию 2014 года Комитетом Государственной Думы по земельным отношениям и строительству совместно с Минстроем была проведена большая работа по подготовке соответствующего законопроекта. Итогом этой работы является принятие Федерального закона, которым вводятся принципиально новые виды договоров — об освоении территории, о комплексном освоении территории в целях строительства жилья эконом-класса. Считаю, что указанные нововведения существенно увеличат объемы жилья в 2015 году и решат вопросы многих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Безусловно интересным для строителей является и вводимый институт наемных домов, то есть зданий, в которых жилые помещения будут предназначены для предоставления гражданам в аренду.

Вместе с тем следует отметить, что необходимо продолжать планомерную работу по устранению избыточных барьеров в строительстве, не забывая при этом о необходимости соблюдения требований безопасности, предъявляемых к зданиям и процессу строительства.

**— На ваш взгляд, какой эффект окажет на строительную отрасль принятие поправок в Градостроительный кодекс РФ в части совершенствования регулирования деятельности института СРО?**

— Согласно поправкам предусмотрено объединение Национального объединения проектировщиков и Национального объединения ищущих в целях создания единого Национального объединения



саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации.

Слияние двух национальных объединений направлено на улучшение функционирования системы СРО в области изысканий и проектной документации.

**Я считаю важным не дальнейшее нагромождение законов, а, наоборот, их упрощение и, как следствие, создание более понятных нормативных актов**

Единое национальное объединение позволит комплексно решать задачи, стоящие в настоящее время перед проектировщиками и изыскателями, тем более что сфера их профессиональной деятельности смежная. Кроме того, это повлечет значительную экономию средств, расходуемых на содержание национальных объединений и их аппаратов.

Вторая законодательная инициатива принята Государственной Думой 14 ноября этого года и вступила в силу 25 ноября (Федеральный закон № 359-ФЗ). Указанный закон представляет собой специально созданный механизм борьбы с коммерциализацией СРО. Ожидания того, что институт саморегулирования самоочистится, закончились ничем. Данный закон представляет Ростехнадзору право во внесудебном порядке и при наличии положительного заключения национального объединения исключать СРО из

государственного реестра. Таким образом, если мнения Ростехнадзора и профессионального сообщества совпадают в том, что саморегулируемая организация нарушила требования закона, то такая СРО подлежит исключению. Если же профессиональное сообщество считает, что саморегулируемая организация закон не нарушала, то Ростехнадзор может исключить сведения о ней только в судебном порядке.

Законом установлен закрытый перечень оснований для исключения СРО. Кроме того, защищены права членов исключаемой организации. Указанные члены могут обратиться в национальное объединение с заявлением о перечислении своих взносов в компенсационный фонд другой СРО. Порядок перечисления средств должен быть утвержден Минстроем в ближайшее время.

Также предусмотрена двойная проверка при внесении сведений в государственный реестр о новой саморегулируемой организации. Ростехнадзор может принять такое решение только после получения соответствующего заключения со стороны национального объединения. Утверждение таких заключений национальных объединений возлагается на совет национального объединения.

Полагаю, что указанные меры в скором времени позволят очистить строитель-

ную отрасль от недобросовестных СРО, а также дисциплинируют все остальные некоммерческие партнерства. Однако могу вас уверить, что добросовестным СРО, не допускающим нарушения в своей деятельности, бояться нечего.

Хочу отметить, что указанный федеральный закон также направлен на приведение положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствие с требованиями Гражданского кодекса РФ. В связи с этим саморегулируемые организации потребуются привести свои уставы, а также наименования своих СРО в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса в редакции нового ФЗ. Это необходимо будет сделать при первом изменении учредительных документов. Перемена наименований не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, перерегистрация СРО также не потребует.


**— Корректировки каких законопроектов в будущем являются приоритетными для строителей?**

— Что касается перспектив, то основное направление работы Комитета Государственной Думы по земельным отношениям и строительству будет сосредоточено на выполнении тех целей и задач, которые поставил президент РФ Владимир Владимирович Путин в обращении к Федеральному Собранию России. Здесь хочется выделить два очень важных момента. Во-первых, сегодня не самое простое время, когда страну нашу загоняют в санкции. И в тяжелое для экономики любой страны мира время, в кризис строительная отрасль обладает определенной ответственностью, занимает важное место. Потому что если стройка идет, тогда есть работа у транспортников, водопроводчиков, тепловиков, газовиков, производителей строительных и отделочных материалов. Не секрет, что одно место в строительной отрасли создает, по разным оценкам, от 12 до 22 мест в смежных отраслях промышленности. В кризисы во всех странах мира строительный сектор был тем локомотивом, который вытаскивал экономику страны из непростого положения. Вторая тенденция заключается в том, что кризисная ситуация, с одной стороны, сжимает денежную массу, но россияне, которые не являются большими профессионалами в области валютных спекуляций, а привыкли зарабатывать своим трудом, производством, вкладывают свои деньги в то, что считают истинными ценностями, то есть в жилье. Поэтому, конечно, сейчас у строителей проявляется большой спрос на квартиры. И, соответственно, появляются достаточные серьезные денежные средства.

В связи с этим я считаю важным не дальнейшее нагромождение законов, а, наоборот, их упрощение и, как следствие, создание более понятных нормативных актов для российских граждан и строителей.

Поздравляю всех с наступающим Новым годом! Желаю здоровья, удачи, силы воли и характера в это непростое время.

# Округ подводит итог

Уходящий год был полон различными событиями, так или иначе повлиявшими на развитие строительного комплекса регионов. Это принятие федеральной жилищной программы «Жилье для российской семьи», ряд законодательных изменений, в том числе поправки в Градостроительный кодекс и многое другое. «Строительный Еженедельник» обратился к экспертам и руководителям региональных саморегулируемых организаций с просьбой подвести итоги 2014 года. 



**Сергей Зимин,**  
помощник  
полномочного  
представителя  
Президента РФ  
в СЗФО:

— В целом по Северо-Западному округу отрасль демонстрирует неплохие результаты. В частности, наблюдается рост жилищного строительства, составлявший последние годы в среднем около 4% в год. Наметилось даже увеличение темпов этого роста — в 2013 году он составил 7%, в этом году прогнозируют еще больший рост. Задачей является сделать такие результаты устойчивыми. Необходим переход от отдельных мероприятий по стимулированию жилищного строительства к полноценной поддержке инвестиционной деятельности при строительстве жилья экономического класса.



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

— Если оценивать итоги года саморегулирования, то, безусловно, внесение изменений в Градостроительный кодекс и ст. 1 ФЗ «О саморегулируемых организациях» стали самым главным событием и надеждой на уже давно заявленную фразу о состоявшемся саморегулировании. Положительно и то, что впервые за пять лет саморегулирования органы государственной власти, пусть даже критично, но обратили внимание на формирование института саморегулирования в такой важной отрасли, как строительство. Надеюсь, что и принятый закон об информационной открытости в следующем году даст свои положительные плоды. Впереди еще много работы. Вновь избранная команда Николая Кутынина и все СРО, которые изначально создавались для серьезной работы на благо строительной отрасли, в следующем году должны приложить максимум усилий для действенной, прежде всего для своих членов, и прозрачной работы.

Всем своим коллегам в новом году желаю здоровья, мирного неба над головой, пусть все задуманное исполнится, пусть новый год будет стабильным, оптимистичным и успешным!



**Александр Шилов,**  
исполнительный  
директор НП СРО  
«Стройбизнесинвест»:

— В июле 2014 года вступил в силу № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации». Принятие данного закона считаю актуальным. Однако привлеченные технические эксперты из строительных и проектных организаций не должны принимать участие в экспертных проверках инспекций государственного архитектурно-строительного надзора. Чтобы решить этот конфликт интересов, предлагаю реестр технических экспертов по оценке соответствия зданий и сооружений формировать из контрольных органов региональных СРО.



**Василий Мурашкин,**  
исполнительный  
директор  
СРО НП «Союз  
профессиональных  
строителей»:

— Год запомнился тяжелой и рутинной работой. Это главное, на что мы должны делать упор в сложившейся экономической ситуации. Обнародованные законодательные новеллы в строительном комплексе на деле окажутся неэффективными. Исключение — принятый закон об информационной открытости СРО. Мое мнение остается прежним: строителям надо дать работать и не портить им жизнь непродуманными законами.



**Николай Крапивин,**  
директор  
НП «Жилищно-  
строительное  
объединение  
Мурмана»:

— Из крупных событий я могу выделить переизбрание губернатора региона. Марина Ковтун победила красиво, и я могу только пожелать ей успехов в трудовой и политической деятельности. Новая команда пришла и в строительный блок. Нового министра строительства Леонида Кана я знаю, это очень работающий и ответственный человек. Надеюсь, что новое руководство пришло с положительным настроем, что оно в хорошем смысле

голодно до работы, что вместе с экспертным сообществом и общественными организациями мы выстроим с региональным Минстроем качественный диалог. От наступающего года жду новых шагов по освоению Арктики, жду, что будет развиваться судостроение, промышленность стройматериалов, а развитие этих отраслей закроет и кадровую проблему.



**Василий Голосов,**  
генеральный  
директор  
СРО  
НП «Объединение  
строителей  
Республики Коми»:

— В настоящий момент в регионе сложилась непростая финансовая ситуация. Денег нет, а значит, и мало заказов — как государственных и муниципальных, так и предложений от коммерческих структур. В условиях кризиса строителям очень тяжело, их рабочая нагрузка непрогнозируема. Местным компаниям приходится жить по средствам, то есть сокращать неэффективные расходы, сокращать штат, продавать технику. Но вместе с тем это как раз тот момент, когда нужно собраться и работать.



**Владимир  
Кобзаренко,**  
директор СРО  
НП «Строители  
Ленинградской  
области»:

— Хотелось бы отметить успехи членов нашей СРО и образовательных организаций, осуществляющих подготовку рабочих кадров для сферы строительства в Ленинградской области. Так, член СРО ЗАО «Спецхимонтаж» (г. Сосновый Бор) занял призовое место на всероссийском конкурсе «Российская организация высокой социальной эффективности» по итогам 2013 года. Конкурс организовывало Министерство труда и социальной защиты России.

Компания заняла второе место в номинации «За сокращение производственного травматизма и профессиональной заболеваемости в организациях производственной сферы». Предприятие последовательно совершенствует систему управления охраной труда, актуализируя

методы управления охраной труда и средства контроля.

Кроме того, студент третьего курса Тихвинского промышленно-технологического техникума имени Е.И. Лебедева Вадим Клипиков занял четвертое место на чемпионате Европы по рабочим профессиям EuroSkills Lille — 2014, прошедшем во французском городе Лилль. После тщательного отбора Вадим, представляющий Ленинградскую область, вошел в состав национальной сборной РФ. Это первая сборная из России, которая представляет страну на чемпионате Европы по профессиональному мастерству. Команда поехала с задачей подтвердить профессионализм российских рабочих и промышленный статус России.



**Борис Калинин,**  
председатель  
правления НП «СРО  
«Строительный союз  
Калининградской  
области»:

— В августе мы устроили торжественное мероприятие, посвященное профессиональному празднику — Дню строителя. Собралось рекордное количество гостей, и общались все очень тепло. Никакого дискомфорта от того, что все состояло в разных СРО, не было. Некоммерческие партнерства строителей играют все более активную роль в формировании стратегии развития региона. С нами не только считаются, но и прислушиваются к нашему мнению. И если строительную отрасль по праву считают локомотивом развития экономики, то мы, несомненно, его колеса.



**Евгений Конкка,**  
исполнительный  
директор  
НП «Объединение  
строителей  
Карелии»:

— Строительная отрасль республики активно развивается. Строятся жилищные объекты, в том числе и по социальным программам, возводятся социальные, торговые, спортивные и общественные объекты, а также объекты ЖКХ. Все это свидетельствует о том, что отрасль живет и пытается стать сильнее.

## Комплексные кадастровые изменения

**Перспективы законодательных изменений в области совершенствования деятельности кадастровых инженеров обсудили на заседании тематического круглого стола представители профессионального и экспертного сообществ, СРО НП «Кадастровые инженеры», ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра», а также федеральных структур — Агентства стратегических инициатив и Федеральной кадастровой палаты совместно с филиалами по Санкт-Петербургу и Ленобласти.**

«Сегодня происходит накопление ряда противоречий, связанных с несоответствием подзаконных нормативных документов (например, в части требований к получению квалификационного аттестата) и разобщенной, а иногда некачественной работой кадастровых инженеров. Это создает дополнительную нагрузку на учетные органы, вызывает дополнительные проблемы заказчиков и подрывает доверие к отрасли в целом», — заметил руководитель НП СРО «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Алексей Лебедев. Основной темой встречи стали новшества, предусмотренные законопроектом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров». По логике разработчиков проекта, необходимы дополнительные квалификационные требования к лицу, претендующему на статус кадастрового инженера. Проект закона также предусматривает обязанность кадастровых инженеров проходить

обучение по профессиональной программе повышения квалификации раз в три года. Закрепляется, кроме того, требование об обязательности для кадастровых инженеров членства в саморегулируемых организациях. Также на встрече обсуждался Федеральный закон 171-ФЗ, принятый Государственной Думой РФ в июне нынешнего года. Документ внес изменения в ряд кодексов Российской Федерации: Земельный, Градостроительный, Гражданский, Лесной, а также в серию федеральных законов

и иные правовые документы. Основными новшествами закона, по мнению экспертов, являются более детализированное определение понятия земельного участка, установление специального положения земельного законодательства в отношении порядка образования земельных участков из земель (участков) в государственной либо муниципальной собственности. При этом порядок предоставления таких участков гражданам и юридическим лицам существенно изменяется. Еще одной темой для дискуссии на заседании круглого стола стал так называемый законопроект «О комплексных

кадастровых работах», который после принятия в трех чтениях Государственной Думой поступил на днях на рассмотрение в Совет Федерации. Как отметила Мария Усова, начальник отдела развития кадастровой деятельности в отношении земельных участков ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра», самым большим плюсом данного закона является «возможность одновременно исправить кадастровые ошибки в пределах квартала и даже нескольких кварталов», а также возможность осуществления данных исправлений муниципалитетом по собственной инициативе.

# Регионы обсудили качество строительства

**Татьяна Крамарева** / Реализацию федеральной программы расселения ветхого и аварийного фонда, а также трудности, препятствующие строительству жилья эконом-класса по программе «Жилье для российской семьи», обсудили в полномочном представительстве Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе. Мероприятие прошло с участием руководителей строительной отрасли субъектов в составе СЗФО и представителей Национального объединения строителей. ➔

Главные вопросы, новые подходы к решению которых попытались выработать участники совещания под председательством Сергея Зимина, помощника полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, – обеспечение качества жилья, возводимого взамен аварийного, а также привлечение застройщиков к участию в программах строительства жилья эконом-класса с использованием механизмов, предлагаемых Агентством финансирования жилищного строительства.

«Проблема качества жилья, возводимого взамен аварийного, стала настолько острой, что появился термин «новое аварийное жилье», – отметил Сергей Зимин. Между тем до конца 2017 года на Северо-Западе предстоит расселить более 2 млн кв. м аварийного фонда.

Со своей стороны, Оксана Демченко, директор департамента ЖКХ и энергоэффективности Минстроя РФ, рассказала об основных новшествах в этом направлении, инициированных профильным министерством в 2014 году.



Фото: Наталья Крюкова

Участники совещания пытались выработать новые подходы к решению проблемы качества жилья, возводимого взамен аварийного

## Объемное финансирование

Впервые целевые показатели, которых должны достичь регионы, утверждены постановлением Правительства РФ. Впервые зафиксированы финансовые обязательства сторон на весь период действия программы. Причем у субъектов есть право получить авансированное финансирование. Впервые финансирование было увеличено: по инициативе Минстроя дополнительно выделено 34 млрд рублей. Тем самым удалось выйти на соотношение 50:50, а для некоторых субъектов Федерации – и на еще больший объем федеральных субсидий.

При этом статья финансирования программы переселения в федеральный бюджет не подлежит секвестированию.

Перечень условий участия в программе переселения для регионов сократился до трех пунктов. В три раза уменьшились сроки рассмотрения заявок Фондом содействия реформированию ЖКХ. Одновременно налицо четкая тенденция к ужесточению федерального контроля за реализацией программы переселения. В частности, регионы обязаны ежемесячно предоставлять в Минстрой отчеты о реализации утвержденного графика мероприятий по этой программе. Наконец, введена финансовая ответственность субъектов за неисполнение плановых показателей.

Повысить эффективность реализации программы переселения из аварийного фонда, полагают в профильном министерстве, возможно за счет применения таких механизмов, как обязательная экспертиза проектов малоэтажного строительства, вовлечение в этот процесс региональных органов строительного, архитектурно-строительного надзора, разработка типовых условий договоров в рамках процедур, предусмотренных 44-ФЗ, оперативный обмен сведениями о недобросовестных подрядчиках организациях между регионами. Необходим также жесткий контроль над исполнением уже выявленных нарушений в строительстве.

Для усиления ответственности СРО за действия своих членов в настоящее время прорабатывается федеральный законопроект, предусматривающий ответственность за низкое качество построенного объекта, в том числе при неисполнении обязательств по государственному или муниципальному контракту.

## Долгая реализация

В свою очередь, Алексей Павлов, директор департамента мониторинга и контроля Фонда содействия реформированию ЖКХ, уточнил: проблема качества строительства во многом усугубляется затягиванием выполнения программы.

«Например, в Республике Коми последние конкурсные процедуры были завершены аж в октябре 2014 года», – заявил он. Во избежание срыва сроков либо других сложностей в реализации программы необходимо, по мнению руководства фонда, предвзительно определить оптимальный способ переселения. Проблема имеет еще один аспект – сроки устранения подрядчиком своих недоработок. Так, в Карелии подрядная организация устраняет нарушения в течение трех (!) лет.

В ответ представитель Республики Карелия Андрей Лыченков, заместитель министра строительства, ЖКХ и энергетики республики, подчеркнул, что власти региона учли опыт прошлых ошибок, однако проблема устранения нарушений, допущенных подрядчиками действительно сохраняется актуальность. «Управление программой переселения переведено на региональный уровень: застройщиком-заказчиком является управление капитального строительства Республики Карелия. Работаем по 44-ФЗ. Налажена прочная связь с Общероссийским народным фронтом», – сообщил Андрей Лыченков.

Вопросы участников совещания из субъектов в составе СЗФО касались таких аспектов, как обязательность эксперти-

зы проектов малоэтажного строительства. «У нас был депутатский запрос по этому поводу в прокуратуру – пришел ответ, что это будет являться нарушением. Сейчас ведем работу с надзорными органами», – прокомментировал Валерий Кучерин, министра архитектуры и строительства Республики Коми. Однако представлявший Ленинградскую область Михаил Москвин, председатель Комитета госстройнадзора и экспертизы, призвал коллег поддержать законодательную инициативу, уже рассматривающуюся в Госдуме, согласно положениям которой экспертиза проекта любого многоквартирного дома (вне зависимости от этажности) станет обязательной.

## Программные нюансы

Прозвучал и вопрос о возможности федеральной субсидии на расселение дополнительно выявленного аварийного жилья. «В ответ на запрос Фонда содействия реформированию ЖКХ о выявлении дополнительного жилья, подлежащего расселению, мы представили заявку на 17,5 тыс. кв. м. Однако выяснилось, что расселять это жилье надо уже за счет субъекта. Мы уже расселили 7,5 тыс. кв. м. Но 10 тыс. кв. м пока не обеспечены финансированием. Псковская область – субъект дотационный. Требуется найти около 375 млн рублей на расселение – для нас это достаточно проблематично», – сообщил Дмитрий Быстров, председатель государственного Комитета по делам строительства и ЖКХ Псковской области.

В свою очередь, Павел Созинов, руководитель рабочей группы «Качество повседневной жизни» Общероссийского народного фронта, заместитель координатора НОСТРОЙ по Северо-Западу, комментируя расселение аварийного жилья в Санкт-Петербурге, подчеркнул, что вопросы качества нового строительства стоят не так остро. Но нарекания от граждан остаются

в связи с переселением из центра города на периферию. «В Санкт-Петербурге реализация программы расселения аварийного жилья ведется достаточно хорошими темпами. На сегодня, по нашим оценкам, она достаточно сбалансирована. Однако хотелось бы поставить вопрос о методологии признания домов аварийными», – заявил Павел Созинов. Он напомнил: количество домов, которые ставятся на учет как аварийные, «лавинообразно сокращается». «Очевидно, что методология носит субъективный характер. Мы помним, что она была разработана в 1980-е годы и на федеральном уровне нуждается в дальнейшем осмыслении», – резюмировал он.

Говоря о реализации программы «Жилье для российской семьи», предполагающей возведение жилья эконом-класса для определенных категорий граждан по цене не более 80% от рыночной за 1 кв. м при возможности привлечения средств через Агентство финансирования жилищного строительства, Евгений Гусков, советник генерального директора агентства, напомнил: в нынешнем году условия для застройщиков стали гораздо более лояльными. В частности, по программе стимулирования строительства «Стимул» теперь застройщик может получить до 100% финансирования при условии возведения в рамках одного проекта не 25 тыс. (как ранее), а 10 тыс. кв. м. Причем банки-партнеры могут добавлять к ставке кредитования от агентства не более 3,5% годовых. Упрощен вход в программу и для компаний с точки зрения продолжительности их деятельности на рынке. В то же время в перечень категорий граждан – участников программы «Жилье для российской семьи» внесены инвалиды и семьи с детьми-инвалидами.

Со своей стороны, представители регионов интересовались, возможно ли совокупное строительство 10 тыс. кв. м застройщиком на смежных участках, собственником или арендатором которых он является; допустимо ли подтверждение ранее успешно реализованного строительства жилья с помощью не только актов приема-передачи. Кроме того, необходимо уточнение требований по строительству инженерных сетей, а также механизма возмещения расходов на сооружение этих объектов. «Застройщики опасаются работать по трехстороннему соглашению (с участием агентства и власти региона), потому что процедура возмещения затрат на инженерные сети не очень понятна», – констатировала, в частности, Валентина Захаркина, руководитель департамента архитектуры и градостроительной политики Новгородской области.

## цифра

**2 млн кв. м**

предстоит расселить на Северо-Западе до конца 2017 года

# Зона отчуждения долгостроя

**Мария Бессарабова** / С 1 марта 2015 года в России вступят в силу поправки в Земельный кодекс, которые устанавливают новый порядок отчуждения объектов незавершенного строительства. Согласно ему по истечении срока аренды муниципальной или государственной земли участок смогут изымать у арендатора и продавать на торгах. ➔

Поправки в Земельный кодекс России инициировало Минэкономразвития, постановление об их утверждении опубликовано на сайте правительства 9 декабря. Сами же новые правила, которые должны подтолкнуть застройщиков к своевременному завершению строительства и вводу объектов в эксплуатацию, вступят в силу с 1 марта 2015 года. Изменения коснутся также Гражданского кодекса, где появится новая статья 239.1, устанавливающая порядок продажи незавершенного объекта в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для строительства.

Как пояснили газете «Строительный Еженедельник» в Минэкономразвития, земельные участки – за исключением ИЖС – будут предоставляться только в аренду через торги. В то время как действующий Земельный кодекс помимо аренды предусматривает случаи продажи государственной или муниципальной земли на торгах и без их проведения, а также случаи предоставления такой земли гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно.

Поправки предполагают также, что если срок строительства не окончен, публичный собственник земельного участка вправе требовать продажи возведенного объекта по решению суда.

В настоящий момент прекращение прав на объекты незавершенного строительства возможно в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо в случае его неиспользования. «Вместе с тем в действующем законодательстве существует множество пробелов, в связи с чем применение действующих положений на практике очень затруднительно», – отмечают в министерстве – разработчике поправок.

Максимальный срок аренды предоставленного для строительства земель-



Новые правила должны подтолкнуть застройщиков к своевременному завершению строительства и вводу объектов в эксплуатацию

ного участка составит 10 лет, для ИЖС срок увеличен до 20 лет, для размещения линейных объектов – до 49 лет

Сейчас на федеральном уровне сроки аренды земли не регламентированы в принципе. Их устанавливают нормативные правовые акты регионов и органов местного самоуправления. Как правило, они составляют от 3 до 5 лет. По мысли разработчиков поправок, 10-летний срок является «более чем достаточными для добросовестных застройщиков».

Начальную цену продажи объекта незавершенного строительства будет определять оценщик на основании оценки его рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством. Вырученные средства перейдут бывшему

собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

При предоставлении земельного участка для строительства после 1 марта 2015 года арендатор получит право на однократное продление срока аренды на три года для завершения строительства. В случае если право собственности на объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или земельный участок арендован до этой даты, собственник также имеет право однократно продлить аренду сроком на три года, чтобы завершить начатое.

По мнению руководителя правового департамента O2 Development Надежды Хвоцевской, поправки как минимум вносят в ситуацию вокруг незавершенных

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Некрестьянов,** партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры»:

➔ – Этими поправками предусмотрен принципиально новый подход законодателя к борьбе с недостроем. Если лица не успевают построить объект в срок, то закон запрещает автоматическое продление договора аренды, а если арендатор успел зарегистрировать объект незавершенного строительства или участок изначально передавался ему с недостроем, законодатель предоставил возможность дать достроить только один раз – аренда на три года для достройки. Если застройщик не справился, то осуществляется принудительная продажа недостроя, и уже новый покупатель получает этот одноразовый шанс достроить объект.

объектов недвижимости ясность. «Ранее вопрос недостроя просто не был урегулирован, и многие объекты оставались брошенными долгое время. Никто толком не знал, как поступать в подобных ситуациях», – отмечает госпожа Хвоцевская.

## цифра

# 10 лет

составит максимальный срок аренды предоставленного для строительства земельного участка

## Снести проще, чем достроить

**Мария Бессарабова** / Участники рынка говорят, что недострой новому собственнику, как правило, проще снести, чем завершить проект.

«Все зависит от целей нового застройщика и технического состояния объекта незавершенного строительства. Если объект находится в пригодном состоянии и новый инвестор планирует реализовать на участке такой же проект по существующей проектной документации, тогда дешевле будет его достроить. Но в большинстве случаев параметры проекта у нового инвестора отличаются, и в этом случае очень часто проще и дешевле снести и построить новый объект, чем приспособ-

ливать его в существующий недостроенный каркас, – считает партнер Rusland SP Андрей Бойков. – Затраты на снос достаточно прозрачны и предсказуемы. Их можно оценить в среднем в 50 USD за 1 кв. м объекта недвижимости. При достраивании же может возникнуть целый ряд нюансов, таких как различные усиления, замена перекрытий, локальные ремонты проблемных зон и другое, что так или иначе может отразиться на себестоимости проекта». По мнению управляющего директора ORIGIN CAPITAL Сергея Богданчикова, наличие на участке недостроенного объекта недвижимости может иметь ряд преимуществ. «Преимущества незавершенного объекта строитель-

ства – в наличии инженерных сетей, а также в возможности оформить права на участок и внесения объекта в залог банка», – поясняет господин Богданчиков. «Пара примеров – дома высокой степени готовности обанкротившихся застройщиков – «М-Индустрия» (ЖК «Поэма у трех озер») и «Союз Строй» (дом на ул. Орджоникидзе в Московском районе). Застройщики, которые их достраивали, достроили за полгода, хотя до этого дома стояли несколько лет. Соответственно, инвестиции в проекты были относительно небольшие, – убежден генеральный директор E3 Investment Игорь Петров. – Вместе с тем я знаю несколько примеров, когда застрой-

щик берет пятно с «чужим заброшенным фундаментом» – в 90% случаев фундамент будет демонтирован и залит новый. Тут проще переделать, чем продолжить. В такой ситуации тоже относительно небольшие затраты – до 15 млн рублей на

трехподъездный дом. Что касается 10-летних долгостроев, то здесь инвестиции в строительство, безусловно, меньше, чем при начальном строительстве. Но ситуация с уже проданными квартирами никому не ясна». В целом же игроки строительного рынка расценивают изменение порядка отчуждения долгостроев положительно и высказывают надежды, что эта мера окажется эффек-

тивной. Опасения вызывает лишь то, что пострадавшие застройщики, не сумевшие завершить строительство по объективным причинам. Среди подобных обстоятельств названы закрытие кредитующего проект банка, временная финансовая несостоятельность собственника, а также изменение назначения земли.

## МНЕНИЕ



**Надежда Хвоцевская,** руководитель правового департамента O2 Development:

➔ – Зачастую недостроенные объекты не консервируются должным образом, а вследствие неблагоприятных погодных условий разрушения из-за этого могут быть и просто необратимыми. Снос в этой ситуации остается единственным решением. Но в любом случае проводится экспертиза, выносится заключение о непригодности для дальнейшего строительства или, наоборот, о возможности его продолжения. Я хочу подчеркнуть, что это вопрос не стоимости, а безопасности.

## Уважаемый Евгений Георгиевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

В этот замечательный день позвольте  
выразить свое уважение и пожелать

Вам здоровья, благополучия  
и достижения намеченных целей.

Пусть успех, признание и удача  
сопровождают каждое Ваше начинание.

Желаю Вам интересных, плодотворных идей,  
успешной их реализации, далеко идущих планов  
и стабильного финансового положения!

Генеральный директор  
ЗАО «Темп-Проект»  
В.В. Кириллов



РЕКЛАМА

## Уважаемый Евгений Георгиевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Примите наши искренние  
пожелания крепкого здоровья  
и благополучия, успехов во всем,  
преумножения добрых начинаний,  
новых побед и достижений!

Желаем больше положительных  
эмоций и ярких событий в жизни,  
наполненной семейным теплом  
и любовью близких.



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
**РАНТ**  
ЗАСТРОЙЩИК, ГЕНПОДРЯЧИК, ГЕНИИТЕЛЕР

С уважением,  
коллектив ЗАО «РАНТ»

РЕКЛАМА

## Уважаемый Евгений Георгиевич!

От всей души поздравляем Вас  
с Днем рождения!

Вы – признанный профессионал  
строительной отрасли. Ваша компания  
входит в число сильнейших  
застройщиков и пользуется заслуженным  
уважением партнеров и клиентов.  
Результаты Вашего труда радуют  
десятки тысяч петербургских семей.

Для нас Вы – учитель и ориентир.  
Мы очень дорожим теплыми  
партнерскими отношениями с Вами.  
Искренне желаем Вам здоровья и  
процветания, а также неисчерпаемого  
запаса энергии на претворение в жизнь  
всех Ваших планов. Желаем Вам счастья  
и душевного тепла в кругу  
близких и друзей.



Генеральный директор  
ООО «Отделстрой»  
Марк Леонидович Окунь

РЕКЛАМА

**20 декабря**  
Александр Николаевич БЫКОВ,  
генеральный директор  
ЗАО «Трест № 68»

**23 декабря**  
Евгений Георгиевич РЕЗВОВ,  
генеральный директор  
ЗАО «Строительный трест»  
Сергей Константинович  
ВИНОГРАДОВ,  
директор ЗАО «АКВА-ДЕЛЬТА»

**24 декабря**  
Владимир Васильевич ПОПОВ,  
Почетный президент Санкт-Петербургского  
Союза архитекторов

Не забыть  
поздравить  
с Днем  
рождения!

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

РЕКЛАМА

Подпишись!



Проверено временем!  
Необходимо каждому  
профессионалу!

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



РЕКЛАМА

# Кредиты стали недоступны

**Роман Русаков** / Увеличение ключевой ставки Центробанка до 17% делает кредиты для многих строительных организаций неподъемными. Сегодня около 70% застройщиков привлекают заемные средства, но брать их под 23-25% решаются немногие. А значит, отрасль ждет серьезный финансовый голод. Эксперты уповают, что введение такой ставки – мера временная. ➔

Алексей Кокорев, генеральный директор «Авантель-Инвест», отмечает: «Исходя из новой ключевой ставки ЦБ России, реальные ставки по кредитам для застройщиков должны быть 23-25%. Никто сейчас не готов брать такие дорогие деньги на новые проекты, да и банки не торопятся их давать, даже по таким ставкам». Он полагает, что в связи с этим все новые проекты, по которым застройщики еще не вышли на стройплощадку, будут заморожены, пока ситуация не стабилизируется: «Сложнее с проектами, которые в процессе реализации и по которым у застройщиков есть кредитные обязательства. Банки в такой ситуации, несомненно, будут существенно поднимать ставки. И тут уже каждый будет выживать, как может. Кто-то уйдет в банкротство (кто помельче, сильно закредитован и не сможет договориться с банками); кто-то сможет изыскать средства для погашения дорогих кредитов; кто-то поднимет цены и будет надеяться, что по новой цене что-то будет продаваться».

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финанс», рассуждает: «Ставка по кредитам зависит от того, как долго ЦБ будет удерживать ключевую ставку на нынешнем относительно высоком уровне. На текущий момент я не думаю, что ЦБ будет удерживать ставку дольше, чем 1-2 квартала, чтобы не спровоцировать глубокую рецессию. Если же ставки будут оставаться высокими продолжительное время, то пострадают практически все проекты, так как абсолютное большинство их реализуется на заемные средства или структурировано с их участием. Компании будут вынуждены поднять цены (+5-20% в рублях), что станет дополнительным фактором падения спроса».

Дмитрий Пантелеймонов, директор департамента маркетинга и продаж



Участники рынка надеются, что Центробанк не станет удерживать ключевую ставку на такой высоте больше 1-2 кварталов и к весне она снизится

ГК «Лидер Групп», согласен с коллегой: «Если недоступность кредитов для бизнеса и населения будет сохраняться в течение длительного периода времени, неизбежно снижение деловой активности в стране в целом и на рынке недвижимости в частности. Нельзя исключить и риск впадения российской экономики в рецессию, однако я предпочитаю надеяться, что ЦБ вернет ставку на прежний уровень, как только курс рубля стабилизируется».

Впрочем, большинство экспертов вообще пребывают в растерянности. Андрей Тегуш, президент группы компаний «Агентство

развития и исследований в недвижимости», говорит: «Если Центробанк и федеральные власти продолжают принимать решения по ночам, то в ближайшем будущем будет очень сложно давать хоть какие-то внятные прогнозы даже о том, как закончится день». Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO, продолжает: «Сегодня пока не представляется возможным озвучивать конкретные финальные цифры, но I квартал 2015 года станет показательным, и постепенно начнется формирование понимания правил нового рынка».

## МНЕНИЕ



**Марк Лернер,**  
генеральный директор компании «Петрополь»:

– Насколько мне известно, сейчас банковское сообщество пребывает в состоянии, близком к шоковому. Оно вызвано полным непониманием действий финансовых властей нашей страны. Последний шаг Центробанка по поднятию ключевой ставки уже спровоцировал остановку выдачи кредитов по всем, даже ранее одобренным договорам. Эти непонятные и даже абсурдные действия Центробанка сопровождались большим количеством странных заявлений, например о том, что повышение ключевой ставки снизит инфляционные риски. В Америке такой метод может быть правильным, у нас – нет. В нашей стране это теоретическая мера, которая приведет только к всеобщему удорожанию, ориентированию бизнеса и населения на новый уровень процентных ставок, то есть, наоборот, на инфляцию. Рублю это никак не поможет, а бизнес уйдет.

Представители банковского сообщества также пребывают в замешательстве, давать комментарии о кредитной политике большинства представителей кредитных учреждений пока воздерживаются. Председатель правления ОАО «Балтинвестбанк» Игорь Кириллов лишь отмечает: «Балтинвестбанк не планирует резких движений в области кредитования, но если в течение месяца ситуация не изменится, всем банкам придется менять условия кредитной политики в соответствии с текущей ключевой ставкой».

## Девелоперы накопили резервы

**Роман Русаков** / Девелоперы пока сохраняют оптимизм и корректировать программы на будущий год не спешат. Крупные компании во время весеннего ажиотажа смогли создать финансовые резервы, которые позволят им какое-то время существовать без кредитов.

Руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев рассказал: «Наша компания строит на собственные средства, без привлечения кредитных займов. Это страхует нас от повышения стоимости квадратного метра из-за не зависающих от компании причин. ГК «ЦДС» всегда предлагала гибкую систему рассрочки покупателям, в нашей практике есть случаи, когда покупатели уже заселялись в готовые квар-

тиры и продолжали платить рассрочку, а по факту оплаты оформляли право собственности. Мы будем стремиться удерживать отношения с банками-партнерами в разумных границах». Верит в лучшее и генеральный директор, председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров: «Планы Группы ЛСР по продажам и вводу жилья на 2015 год остаются прежними. Как мы уже неоднократно заявляли, все объекты, находящиеся в стадии реализации, будут введены в срок. В зависимости от ситуации на рынке и спроса на жилье в течение года, возможно, будут корректироваться планы по выводу в продажу новых объектов». Впрочем, Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор бизнес-центра

Eightedges, отмечает, что часть девелоперов в Петербурге отказались от планов реализации новых объектов еще до скачка, несмотря на высокую степень их проработки. «Получить проектное финансирование уже давно проблематично, а в первой половине 2015 года, я думаю, не удастся никому. Во второй половине года, вероятно, ситуация немного успокоится, и все участники бизнес-сообщества так или иначе адаптируются к изменениям». Начальник аналитического управления ОАО УК «Ингосстрах-Инвестиции» Евгений Воробьев также считает, что поводов для паники нет: «К настоящему моменту многие крупные девелоперы уже накопили достаточно собственных средств, чтобы обойтись какое-то время без

дополнительного финансирования со стороны банков». «Повышение ключевой ставки – мера явно временная и аварийная», – комментирует Виталий Никифоровский, вице-президент группы компаний Springald. – Строительство – не самая скоротечная отрасль, поэтому строители просто повременят с открытием новых кредитных линий. Не исключено, что на рынке появятся валютные продукты для строителей из средств частных инвесторов. Надо заметить, что ажиотажные, можно сказать, спонтанные покупки населением жилья здорово увеличили финансовые потоки застройщиков в последние месяцы, и многие сформировали серьезные резервы, в том числе в валюте, что косвенно ослабляло курс рубля. В любом

случае население страны растет, ему надо где-то жить. Ожидаем появления специальных продуктов по ипотеке, по которым ключевая ставка ЦБ будет снижена до порога инфляции. Так или иначе 90% жилья и 70% коммерческой недвижимости строятся с привлечением заемных средств. Даже если предположить, что банки начнут кредитовать строителей под 25% годовых и более, многие проекты просто не остановят – повышение стоимости заемных

денег ляжет на покупателей недвижимости. Возможен рост цен по всем сегментам до 50% от нынешних значений». При этом Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», считает, что себестоимость строительства возрастет на треть: «Большинство проектов кредитуются. На себестоимость повлияет сильно и рост ставок, и рост цен на материалы. Предсказать сложно, но на 30% стоимость увеличится в 2015 году точно».

## цифра

# на 30%

может вырасти себестоимость строительства в 2015 году

# Застройщики между «ножницами»

**Роман Русаков /** С наступлением трудных времен строители стали задумываться об оптимизации расходов с целью снижения себестоимости строительства. ➔

Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», рассуждает: «Если исходить из того, что уровень инфляции к концу I квартала 2015 года достигнет 10% – такую цифру озвучил Минэкономразвития, – можно прогнозировать рост цен на ресурсы и одновременно снижение покупательской способности. В таких «ножницах» застройщикам, чтобы остаться на рынке, придется, во-первых, снижать рентабельность, а во-вторых, оптимизировать все строительные процессы. Система менеджмента качества компании «Ойкумена» соответствует стандартам ISO 9001 и ГОСТу Р, и оптимизировать свою деятельность мы будем не в ущерб качеству, а за счет рационального и эффективного использования ресурсов, и возможности для этого имеются. Существуют более тонкие и скрытые факторы в основе себестоимости: применение более производительной техники, экономия материалов за счет разумного снабжения, выбор рациональных темпов строительства и оптимальное управление».



В кризис рентабельность строительных компаний может стать отрицательной

Он считает, что в кризисное время всем придется сократить доходы, в частности и поставщикам, агентам, сократить премии, расходы на различные мероприятия. «Это стандартные колебания, и методы экономии в такие периоды давно отработаны – надо им следовать. Мы очень надеемся, что наши поставщики и партнеры тоже будут отлаживать процессы управления, и благодаря точно выдержанным срокам поставки, продуманной логистике мы сможем снизить себестоимость», – рассуждает господин Мирошников.

Дмитрий Пиевский, генеральный директор «КомСтрин-Консалтинг», полагает, что оптимизация расходов должна происходить на этапе проведения тендера: «Не стоит отдавать большие объемы в одни руки».

Вячеслав Семененко, управляющий партнер «КБ ВиПС», считает, что расходы также можно оптимизировать еще раньше, на стадии проектирования: «К примеру, исполь-

зование 3D-проектирования я бы рекомендовал взять за основу, так как доказано, что от 20 до 30% себестоимости экономится при 3D-проектировании, другими словами, BIM-технологии (Building Information Modeling)».

Андрей Тетыш, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости», считает, что для оптимизации расходов важно отладить серийное производство и отходить от ручного труда. «В нашей стране стройка остается достаточно уникальным, нетехнологизированным, а значит, и дорогим процессом. Между тем качество становится лучше и обходится проект дешевле, когда серия отточена. Когда дом строится не в первый раз, все знакомо и известно. Уровень проблем, которые возникают на такой стройке, в этом случае намного ниже. Эта технология широко применяется в Китае

именно потому, что дает гораздо большую возможность откатки технологии, нежели так любимые российскими строителями индивидуальные проекты. У нас в стране серийны только каркас здания и внутренняя отделка. Фундамент и наружная инженерия всегда индивидуальны», – рассуждает господин Тетыш.

По его мнению, еще одним важным фактором в части удешевления объекта должны стать налаженные коммуникации с властями. «Необходимо, с одной стороны, качественнее договариваться, а с другой стороны, больше от них требовать. Подключение мегаватта к дому по сложности процесса не должно тянуть на Нобелевскую премию», – уверен эксперт.

Руководитель дирекции заказчика компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Евгений Наталенко говорит: «По мнению руководства компании, себестоимость 1 кв. м

в 2015 году в целом по рынку может вырастет на 10-20%, чтобы удержать приемлемые для покупателей цены, застройщики будут вынуждены снижать маржу. В условиях спада экономики вывод на рынок новых проектов снизится, большинство застройщиков сконцентрируются на завершении уже начатых строек».

Господин Семененко говорит, что сегодня рентабельность строительных компаний составляет около 20%, при том что два года назад она была, по его словам, гораздо выше – 30%, а в некоторых случаях и 40%.

Геннадий Черненко, девелопер коттеджного поселка «Ольшаники-2», полагает, что средняя рентабельность строительных фирм в Петербурге колеблется от 12 до 19%: «Если этот показатель менее 8-9%, то можно говорить о том, что это нерентабельный бизнес. Разумеется, цифра меняется от одного рыночного сегмента к другому».

В кризис же, по мнению господина Семененко, рентабельность и вовсе может стать отрицательной.

Генеральный директор группы компаний «Эталон» Антон Евдокимов отмечает, что существует несколько показателей рентабельности: по валовой, операционной, чистой прибыли и т. д. И на каждый показатель могут влиять определенные факторы. «Например, рентабельность по чистой прибыли у компаний, имеющих в составе кредитного портфеля заемные средства в валюте, по факту за 2014 год будет ниже, чем закладывалось».

## МНЕНИЕ



**Антон Евдокимов, генеральный директор групп компаний «Эталон»:**



Существует несколько путей, помогающих добиться оптимизации расходов без ущерба качеству строительства. Из основных я бы назвал тщательное планирование работ, стандартизацию проектных и технологических решений. Также большое внимание необходимо уделять централизованным закупкам материалов и соблюдению тендерных процедур. И конечно, должна вестись постоянная работа по оптимизации проектных решений и тиражированию успешных технических решений в рамках всей компании.

# Каждый кирпич на счету

**Роман Русаков /** Один из основных способов снижения себестоимости – это строгий контроль самих расходов. Для этого проводится составление подробных планов производства работ с местной документацией и организация тщательного контроля за их выполнением, иными словами, застройщики должны контролировать использование на стройке каждого кирпича.

Александр Гуреев, генеральный директор УК «Яхонтовый лес», рассказывает: «Для эффективной организации строительного производства мы используем комплексные бригады и поточный метод: наши рабочие могут выпол-

нять все виды строительных работ. То есть, например, если рабочий отвечает только за подачу бетона, а бетона в настоящий момент нет, он не сидит и ждет, а занимается тем, что в данное время необходимо. Таким образом происходит эффективное использование времени рабочих. Этот метод еще более эффективен при работе с нашими поставщиками, которые, как правило, никогда не успевают привезти товар в оговоренные сроки. Для того чтобы с самого начала все шло по оптимальному пути, еще на этапе подготовки к строительным работам создается посуточный календарный план производства работ и сетевого графика». Геннадий Черненко, девелопер

коттеджного поселка «Ольшаники-2», считает, что оптимизации расходов может помочь более тщательное планирование закупок. Проанализировав имеющиеся за предыдущие периоды остатки стройматериалов, можно оценить эффективность работы отдела закупок, а полученные данные использовать на будущее. Арсений Васильев, генеральный директор «УК группы УНИСТО Петропаль», рассказал: «ГК «УНИСТО Петропаль» для оптимизации расходов и снижения себестоимости строительства пошла по пути создания холдинга полного цикла, который может выполнить любые работы – от проектирования жилых и коммер-

ческих объектов до эксплуатации построенных зданий. В 2015 году начнет работу завод по производству железобетонных изделий, который будет поставлять свою продукцию на строительные площадки группы компаний. Монтаж уже готовых изделий значительно ускорит технологический процесс строительства домов, а соответственно, приведет к снижению себестоимости, по подсчетам, на 7-10% и цен реализации квартир. Компания планирует перейти к каркасному домостроению – новой и современной технологии строительства, которая позволяет предложить потенциальным покупателям жилой недвижимости качественный и доступный товар».

## МНЕНИЕ



**Александр Гуреев, генеральный директор УК «Яхонтовый лес»:**



Очень важно использование при строительстве материалов с оптимальным соотношением цена-качество. То есть, условно, можно купить дешевый кирпич по 13 рублей за штуку, но когда его привезут, мы получим боя 20%, а купив подороже, по 14 рублей, боя практически не будет (0,1%). Эта, казалось бы, несущественная разница в 1 рубль при строительстве 9-этажного дома, на который нужно около 2 млн кирпичей, выливается в довольно существенную экономию для фирмы – около 4,5 млн рублей: 2 млн штук x 13 рублей = 26 млн рублей, из которых вырасываем сразу 20% (5,2 млн рублей) и получаем стоимость одного целого кирпича уже 16,25 рубля за штуку. 2 млн штук x 14 рублей = 28 млн рублей, из которых на бой пойдет 28 тыс. рублей.

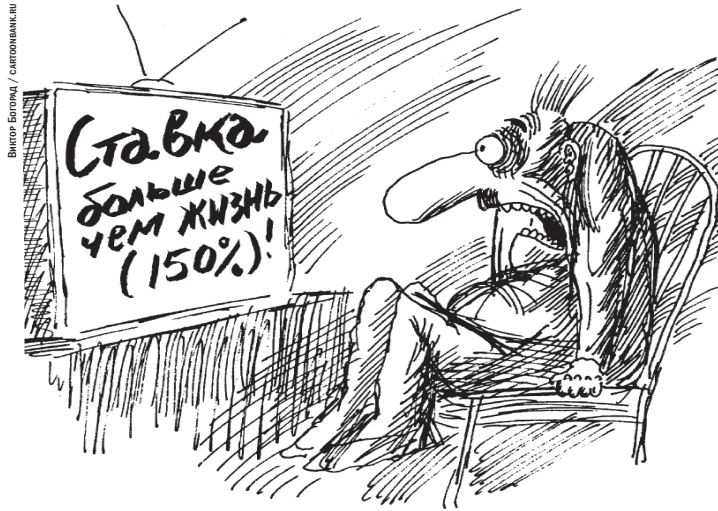
# Ипотечные программы в подвешенном состоянии

**Денис Кожин** / Рынок ипотечного кредитования в следующем году ждет резкое сужение, а возможно, и полная заморозка. Ключевая ставка Центробанка в 17% делает кредитные ресурсы на покупку жилья неподъемными для большинства россиян. ➔

Повышение ключевой ставки до 17% спровоцировало отказ некоторых банков от ипотечных программ и рост ставок до 20% по ипотеке в крупных банках. «В краткосрочной перспективе это приведет к колоссальному снижению объемов продаж жилой недвижимости, поскольку доля сделок с привлечением ипотеки в общем объеме продаж составляет в некоторых проектах 50%. Но поскольку других источников денежных средств для решения жилищного вопроса у большинства россиян нет, спустя некоторое время покупки квартир в ипотеку возобновятся. В целом развитие рынка недвижимости замедлится. Надеемся на снижение цен бессмысленно, поскольку некоторые жилые объекты и так сейчас продаются по себестоимости. Цены на недвижимость возрастут, а объемы продаж на некоторое время сократятся в результате снижения объемов ипотечного кредитования», — считает Илья Андреев, вице-президент NAI Becar.

Анастасия Тузова, генеральный директор E3 Estate, рассказывает: «Утром 16 декабря от банков было заявление, что они продолжают принимать заявки по прежним ставкам, однако ситуация в связи с бешеным ростом курсов валют стремительно менялась. Вечером уже банк «Санкт-Петербург» объявил о повышении ставки на 4%. Итог — 17,5%. Покупатели же в большинстве своем сидели на договорах по несколько часов в страхе принять решение о приобретении квартиры в рассрочку».

Начальник департамента казначейства РосинтерБанка Николай Мамолин продолжает: «В текущих условиях банкам, конечно, придется корректировать ипотечные программы. На тех, кто уже взял ипотеку, это может не отразиться — все зависит от условий кредитного договора. В целом же на ипотечном рынке ставки могут вырасти пропорционально мерам ЦБ — максимально на 7%. Увеличится количество отказов в выдаче ипотечных кредитов со стороны банков, но до полного отказа от работы с ипотекой вряд ли дойдет».



Олеся Дзюба, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL, также говорит, что сразу на рынке ипотеки новая ключевая ставка не отразится, и надеется, что мера Центробанка временная: «Напрямую и сразу потребители от этого не пострадают. В случае сохранения ее на таком уровне длительное время вырастет стоимость ипотечных кредитов или их вообще перестанут давать. В то же время, по нашему мнению, ставка вернется на прежний уровень. Трудно сказать когда, но мы не ожидаем сохранения ее на таком высоком уровне в течение длительного времени».

Елена Беседина, генеральный директор «O2 Недвижимость», впрочем, считает, что полного отказа банков от ипотеки не будет: «Да, некоторые игроки действительно не смогут работать в существующих условиях, но у «O2 Недвижимость» остается пул банков, которые готовы продолжать взаимодействие и выдачу ипотеки. И их вполне хватит, чтобы обеспечить желающих квартирами и выбором между разными программами. В нашей

структуре продаж порядка 30% покупателей используют кредит для приобретения квартиры. Конечно, их число уменьшится в связи с ростом процентной ставки до 20-22%. Но первый шок пройдет, и клиенты вернуться на рынок. Тем более что рано или поздно ставки опустятся, и тогда потребители смогут уменьшить свои выплаты за счет перекредитования. Также для поддержания спроса мы предлагаем гибкие условия рассрочки».

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, говорит: «Если мы увидим отказы ведущих банков от выдачи ипотеки в рублях, то это приведет к серьезному падению продаж «первички». Если отталкиваться от ключевой ставки 17%, то ипотека должна стоить больше 20%. Под такой процент будут брать только для того, чтобы сростить какую-то сделку с участием «вторички» и быстро закрыть кредит. Количество потенциальных заемщиков на рынке, способных обслуживать типовой кредит 1-1,5 млн по такой ставке, также сократится в несколько раз».

## МНЕНИЕ



**Алексей Кокорев,**  
генеральный директор «Авантель-Инвест»:

➔ — Сегодня около 40% сделок идет с ипотекой. Не будет ипотеки, и рынок потеряет до 30% потенциальных покупателей. Это очень много и будет катастрофой для рынка жилья. Будут ли банки выдавать ипотечные кредиты и по каким ставкам, сейчас сказать сложно. Какая-то ясность, может быть, появится в конце января — начале февраля 2015 года.

Есть и эксперты, которые полны пессимизма. Альбина Ямалетдинова, управляющий партнер Rusland SP, полагает: «Доля сделок с привлечением ипотеки на рынке новостроек эконом- и комфорт-класса доходит до 50%. Рост ставок по ипотечным кредитам, резкое ужесточение требований к заемщикам приведут к снижению спроса на квартиры. Многие девелоперские структуры до 80% от всех требуемых инвестиций на строительство жилья покрывают за счет привлеченных средств дольщиков. Снижение спроса и отсутствие возможности привлечь заемные средства по адекватным ставкам приведет к неисполнению обязательств девелопера перед дольщиками, например задержка сроков сдачи жилых домов, и вплоть до банкротства ряда девелоперских структур».

Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», с ней согласен: «На проектах эконом-класса доля ипотеки достигает 40%. Этот кусок спроса сильно сократится, так как ипотека будет стоить 19-25%».

## Рассрочки заменят кредиты

**Денис Кожин** / Часть спроса, который был ориентирован на ипотеку, смогут удовлетворить программы рассрочки платежей от застройщиков.

Собственно многие девелоперы начали работать над схемами рассрочки еще задолго до повышения ключевой ставки. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрополь», говорит: «Отказ банков от выдачи ипотеки в целом был предвосхищен строительными компаниями, которые

работали над удобными схемами рассрочки. Ирина Игнатова, директор департамента маркетинга компании «КомСтрин», с ним согласна: «У нас примерно 40% ипотечных сделок, конечно, резко упадет объем продаж. Будем применять длинные антикризисные расрочки для восстановления баланса». Генеральный директор группы компаний «Эталон» Антон Евдокимов отмечает: «Станут популярнее программы расрочек от застройщика, которые будут поддерживать

спрос на квартиры. Напомним, что в 2009 году наша компания первой на рынке предложила пятилетнюю рассрочку, которая пользовалась большой популярностью у покупателей квартир ГК «Эталон». Генеральный директор, председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров продолжает: «Мы серьезно сократили количество действовавших скидочных программ и акций на наши квартиры, но значительных корректировок цен в ближайшее время мы не планируем. В связи со сложившейся

ситуацией в банковском секторе и непосредственно касающейся ипотечного кредитования мы разрабатываем удобную для покупателей систему рассрочек». Впрочем, не все компании готовы работать с рассрочками. Многие до стабилизации ситуации сроки рассрочек урезают. Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС», уточняет: «Рублевые длительные рассрочки мы вынуждены были сократить до одного года, что в текущих условиях не так и плохо для клиентов».

## МНЕНИЕ



**Алексей Разумов,**  
руководитель отдела по привлечению инвестиций ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:

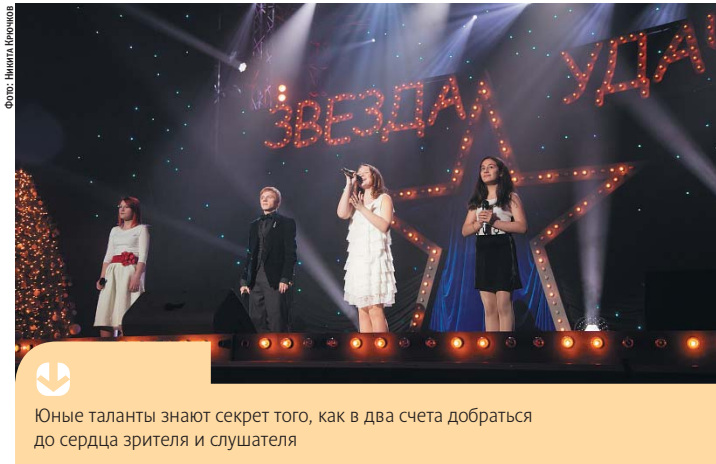
➔ — Ввиду того что рынок недвижимости в целом и девелоперские компании как отдельный сегмент этого рынка, в отличие от финансового сектора, в значительной степени инертны, они не отвечают оперативной корректировкой на волатильность валютных курсов. Существует достаточно длительный временной лаг, который позволяет, во-первых, сформироваться новой рыночной конъюнктуре, а во-вторых, выработать новую сбалансированную ценовую политику.

# Звезды сошлись

**Мария Бессарабова** / В Петербурге прошел итоговый концерт «Звезды Удачи» – всероссийского творческого состязания среди детей и юношества, традиционно организованного по инициативе группы компаний «ЦДС». Восьмой сезон конкурса вдохновил более 50 тыс. школьников и студентов на почти 40 тыс. работ. Трехчасовой гала-концерт собрал победителей и призеров – самых талантливых начинающих артистов России. ➔

Перед началом шоу вестибюль и гримерки концертного зала «Коллизей», где проходило мероприятие, гудели как улей. Мамаи доделывали дочкам прически, педагоги спешно поправляли наряды детям, взволнованные предстоящим выступлением участники были заняты своими номерами. Зрители же беззаботно позировали для главной фотографии вечера – портрета в установленной на сцене светодиодной звезде – символе конкурса и таланта.

По сравнению с предыдущим сезоном количество присланных в оргкомитет работ теперь выросло вдвое. Общее количество кастингов, через которые прошли конкурсанты, достигло 450. Учитывая это, двойная нагрузка легла и на плечи жюри, в состав которого пригласили 20 известных деятелей российской культуры, в том числе директора Русского музея Владимира Гусева, солистку Михайловского театра Наталью Миронову, телеведущую Нику Стрижак, ректора Санкт-Петербургской консерватории Михаила Гантварга. В роли председателя жюри, по традиции, выступил генеральный директор «ЦДС» Михаил Медведев. По словам Натальи Мироновой,



Юные таланты знают секрет того, как в два счета добраться до сердца зрителя и слушателя

выбирать победителей пришлось «с болью в сердце» – настолько много талантливых работ поступило в оргкомитет.

«Два раза в год участие в конкурсе «Звезда Удачи» лично меня и всех, кто занимается конкурсом, возвращает к чему-

то главному. Наши юные таланты знают секрет того, как в два счета добраться до сердца зрителя и слушателя. Я не раз лил слезы на репетициях – такие у нас потрясающие номера. И не раз хохотал до упаду. Это было потрясающе! Очень

рад, что я к этому причастен», – выразил мнение заслуженный артист России Михаил Черняк – член жюри и ведущий гала-концерта.

Помимо него итоговое шоу вели также победители в номинации Comedy Star – юношеская КВН-команда «СМИД». Доверить ведение концерта самим детям было смелым шагом организаторов, но оказанное доверие они оправдали и с ролью ведущих справились на пятую точку. Как, впрочем, и остальные артисты: за долгий двухчасовой концерт ни один из номеров «не провис» – все прошло в четком соответствии с заявленной программой.

«Этот конкурс – самый запоминающийся из всех, в которых я участвовал, – признался 11-летний Игорь Иванов, победитель в номинации «Вот так номер!». – Было приятно выступать самому и смотреть номера других участников. Я считаю, что все ребята очень артистичные и у них большое будущее. Честно говоря, я очень волновался, но надеялся, что выступлю хорошо и порадую жюри и зрителей».

Игорь декламировал стихотворение Валерия Брюсова «Сын Земли», а волнение естественно, учитывая, что он открывал концерт, выступая в нем первым. Далее были названный российский Робертино Лоретти Максим Чепик с песней Besame mucho, проникновенно читавшая стихи Ольги Берггольц Арина Полякова, отчаянная и гибкая цирковая гимнастка Елизавета Ермоленко из студии «БЭМС» и еще десятки талантливых певцов, чтецов, танцоров и акробатов.

Концерт завершился мощной мажорной нотой. И не только из-за веселой танцевальной массовки финального номера шоу, но еще благодаря важному упоминанию о том, что уже скоро стартует девятый сезон «Звезды Удачи», где одаренных ребят будут ждать снова. Сбор заявок на участие начнется в марте.

**Работа в обмен на резюме**

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

**SuperJob**

РЕКЛАМА

**ООО «Союзпетрострой-Эксперт»**  
свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013

**ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*Поздравляем с Новым годом!*

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

**УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ**

**191144, Санкт-Петербург, пр. Бакунина, 29, лит. А**  
**Тел.: 923-54-17, 967-06-57, факс: 271-37-95**  
**www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city**

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

<b>19.01.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Точки роста: Московский район</li> <li>Технологии и материалы: Сухие строительные смеси; Рынок бетона Петербурга</li> </ul>
<b>26.01.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приложение «Финансы и страхование»</li> <li>Технологии и материалы: Рынок тепловизионного обследования</li> <li>Коммерческая недвижимость</li> </ul>
<b>02.02.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</li> <li>Технологии и материалы: Газобетон</li> <li>Подземное строительство</li> <li>Жилье</li> <li>Архитектура и дизайн</li> </ul>
<b>09.02.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управление и рынок труда</li> <li>Проектирование промышленных и общегражданских объектов</li> <li>Технологии и материалы: Рынок кабельной продукции</li> <li>Экология: Переработка твердых бытовых отходов</li> </ul>

РЕКЛАМА

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

## тендеры

→ ООО «Теплоэнерго» ищет подрядчика строительства автоматизированной газовой котельной, которая должна разместиться на территории предприятия «Ручьи». Согласно условиям конкурса, тепловая мощность должна составлять 140 МВт. Подрядчику необходимо будет предусмотреть шумоизоляцию помещения и пяти газоотводящих стволов с креплением к конструкциям дымовой трубы котельной. Гарантия на работы должна составить пять лет. Стоимость контракта определена в сумму 605,9 млн рублей. Заявки принимаются до 23 декабря 2014 года, в тот же день подведут итоги. Строительство должно быть завершено до конца 2016 года.

→ ОАО «Главное управление обустройства войск» подвело итоги конкурса по выбору подрядчика по проведению ремонта и реставрации одного из корпусов военного госпиталя в Петербурге. Компанией, выигравшей тендер, стало ООО «ИБХ». Организация выполнит работы за 2,3 млрд рублей. Предмет контракта расположен на Суворовском пр., 63, и является объектом культурного наследия. Исполнителю предстоит выполнить обследование объекта, инженерные изыскания, проектные и рабочую документацию, ремонтно-реставрационные работы.

→ ОАО «Ленэнерго» объявило о конкурсе по выбору компании, которая проведет проектно-изыскательские работы для реконструкции подстанции «Петроградская». Данная подстанция расположена на наб. реки Карповки, 4, и снабжает электроэнергией многофункциональный центр «Великан Парк» в Александровском парке, подсветку Большого Петровского моста, жилые комплексы и социальные объекты Петроградской стороны. Максимальная стоимость работ определена в сумму 16,8 млн рублей. Заявки принимаются до 13 января, ориентировочная дата подведения итогов – 20 января 2015 года. Работы должны быть выполнены в период со 2 февраля по 30 ноября.

→ МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Великие Луки» выбрало подрядчиком строительства путепровода через железнодорожную дорожку в Великих Луках петербургское ОАО «Мостостроительный трест № 6». Компания стала единственным участником конкурса с ограниченным участием с итоговой ценой 2 млрд 59 млн рублей. Стартовая цена контракта составляла 2 млрд 60 млн рублей. Как следует из конкурсной документации, путепровод необходим для пропуска транзитных автотранспортных потоков. Кроме того, автотрассовый мост соединит два района города, разделенных железнодорожными ветками.

→ Министерству внутренних дел РФ требуется подрядчик для капитального ремонта УВД Василеостровского района в Петербурге. Подрядчику предлагаются существующие административное здание УВД и здание КПП. Начальная цена контракта, по данным сайта госзакупок, составляет 56,9 млн рублей. Заказчик – Управление Министерства внутренних дел РФ по Василеостровскому району Петербурга. Заявок ждут до 12 января, аукцион пройдет 19 января 2015 года.

# Капризные объекты

**Кристина Наумова** / Остужение рынка продаж автомобилей может выбросить на рынок десятки зданий автосалонов. Однако в автобизнесе есть свои нюансы, и игрокам, решившим выйти из игры, не так просто распрощаться со своими активами. Продать дилерский центр гораздо сложнее, чем другой объект коммерческой недвижимости, из-за его специфики. ↷

Продавцы готовы избавиться от своих салонов уже сегодня, но потенциальные покупатели ждут, пока цены достигнут дна, а произойдет это, по оценкам участников рынка, через год-два.

Высокая закредитованность дилерских компаний создает серьезные риски для бизнеса, особенно теперь, когда стоимость кредитных ресурсов еще больше возрастет. Участники рынка отмечают, что есть дилеры, в чьих портфелях – валютные кредиты. «Просто не повезло», – говорят бизнесмены о таких коллегах. Банкротств не избежать, уверены собеседники «Строительного Еженедельника».

Проблема в том, что в последнее время становится невозможен долгосрочный прогноз доходной части бюджетов дилерских предприятий при ограниченных возможностях по сокращению расходов на управление, и это заставляет инвесторов подумать о целесообразности сохранения некоторых дилерских центров.

## Непростая задача

Собственник холдинга «Феникс» Вячеслав Жигалов отмечает, что уже в этом году можно увидеть тенденцию, когда бизнесмены готовы продавать свои активы. «Сейчас ситуация нестабильна у всех игроков рынка, и покупать что-либо, на мой взгляд, это риск. Доходность падает у всех автодилеров на фоне подорожания кредитов», – говорит господин Жигалов.

Директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag Александра Смирнова говорит, что дилерские центры в продаже в первую очередь предлагаются другим дилерским компаниям. «Важное значение имеет фактор транспортной доступности и проходимости локации. Дилерский центр может быть переоборудован в торговое помещение, или на его месте можно построить новый объект большего объема. Отмечу, что в большинстве случаев переоборудование является более простым вариантом, чем строительство нового объекта», – рассуждает госпожа Смирнова.

Управляющий партнер M9 development Максим Морозов говорит, что на рынке недвижимости сейчас сложилась ситуация, когда заемных денег очень мало, «трагится в основном кэш». «На коммерческую недвижимость спрос сильно снизился, многие западные компании закрывают московские офисы или требуют очень существенных скидок, до 40% от первоначальной договоренности», – рассуждает эксперт. Он подчеркивает, что успех продажи дилерского центра зависит от локации. «В пределах МКАД (и КАД – прим. ред.) он может быть переоборудован в склад, затраты на это небольшие, до 10 млн рублей в зависимости от площади. Сейчас довольно популярны склады ответственного хранения, и спрос на них растет», – говорит эксперт.

Руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский констатирует, что ликвидность такого актива, как дилерский центр, зависит от его расположения и технических характеристик здания. «В первую очередь подобный актив будет интересен компаниям такого же профиля для использования по прямому назначению,



Сервисная зона в дилерских центрах специально оборудована, и задействовать ее как-либо еще сложно

так как это потребует от нового владельца минимум инвестиций в объект. Здания, используемые под дилерские центры, обычно очень специфичны, и их адаптация под объект другого профиля сложна и малоэффективна», – говорит господин Гулевский. Земельные участки под дилерскими центрами обычно небольшие – 1-2 га – и подходят для реализации проектов торговой и офисной недвижимости, отмечает эксперт.

## Есть нюансы

Как рассуждают эксперты, самый очевидный сценарий для продавца дилерского салона – искать покупателей среди других участников рынка. Такая схема типична практически для всех сегментов бизнеса. Впрочем, у автобизнеса здесь есть нюансы. Генеральный директор «Auto-Dealer-СПб» Михаил Чаплыгин поясняет, что продать салон другому дилеру под другую марку очень сложно. Все франшизы на продажу тех или иных брендов распределены по районам города, соблюдается при этом четкий баланс покрытия сети. Сейчас, по оценкам господина Чаплыгина, можно наблюдать хорошее покрытие почти всех марок по всем районам.

Есть вариант продать салон вместе с франшизой на продажу бренда. Но если дилер обанкротился или имел финансовые сложности, импортер, скорее всего, уже отнял у него франшизу. А салон без договора на официальную продажу бренда другим игрокам рынка неинтересен, отмечают собеседники издания.

Помимо этого, даже крупные автодилеры сегодня не склонны к покупкам по экономическим обстоятельствам. Сделки будут заключаться позднее, когда стоимость активов достигнет дна.

## Упадет вдвое

Владелец компании «Р-моторс» Андрей Ивойлов полагает, что через год-два цена «среднего» автосалона упадет вдвое – до 100 млн рублей. Выгодные сделки тогда смогут заключить те, у кого достаточно оборотных средств для содержания дилерского

бизнеса. В свою очередь, переоборудовать такой объект недвижимости под другие цели тяжело, полагает господин Ивойлов. Например, сервисная зона в дилерских центрах специально обустроена, и задействовать ее как-либо еще сложно.

Михаил Чаплыгин напоминает, что, как правило, салоны выступают залогом в банке при кредитовании. Если дилер обанкротится, здание остается на балансе у банка. Продать его в сложной рыночной ситуации довольно проблематично. «Как пример можно вспомнить дилера «Элек-Полус», признанного банкротом несколько лет назад. Один из его салонов на Богатырском пр. находился в залоге у банка. До сих пор он так и стоит пустой», – рассказывает господин Чаплыгин.

Из последних громких примеров – банкротящийся автохолдинг РРТ, который будет продавать активы общей стоимостью, по оценкам самой компании, около 4 млрд рублей. Продажей будут заниматься банки. Михаил Чаплыгин полагает, что активы РРТ будут интересны другим участникам рынка при адекватной цене. Это тот случай, когда импортеру невыгодно отказываться от этих дилерских центров, учитывая их удачную локацию. К тому же банки могут оставить эти непрофильные активы себе, но передать их в управление профессиональным участникам рынка, полагают эксперты.

## Прогноз стоимости автосалона средних размеров, млн рублей



Источник: участники рынка



XII Съезд строителей Санкт-Петербурга

Фото: Владимир Тиле



Координационный совет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленобласти

Фото: Нина Ивченко

# Кадры решают все

В 2014 году строители Петербурга решали транспортные проблемы города, пытались отрегулировать отрасль, боролись за сохранение культурного наследия, открывали новые предприятия, праздновали профессиональные праздники и занимались спортом. Все эти события находили свое отражение в фотофактах на [ССТ-ИНФО](#)



День строителя – 2014

Фото: Нина Ивченко



Заседание Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга

Фото: Нина Ивченко



Real Estate Cup 2014

Фото: Нина Ивченко



Открытие лакокрасочного завода «Йотун Пейнтс»

Фото: Нина Ивченко



Ход строительства ЛАЭС-2

Фото: Нина Ивченко

НОВЫЙ ЖИЛОЙ



КОМПЛЕКС



ОТ 2,69 МЛН РУБ.

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**  
www.cds.spb.ru

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк».  
Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и уплаты взносов.  
Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации.  
С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте [cbs.spb.ru](http://cbs.spb.ru)