

События

Выделение правительством РФ 20 млрд рублей на субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам российских банков поможет снизить ее до 13%.

Спасение ипотеки, стр. 2

Арбитраж

Основателя «Строймонтажа» Артура Кириленко пытаются привлечь к субсидиарной ответственности по долгам корпорации.

Главе «Строймонтажа» припомнили долги, стр. 7



Бартер, стр. 15 • Новости регионов, стр. 17



Госкомпании оставили без импортной техники

Российские власти запретили госкомпаниям закупку импортной специализированной техники. В том числе под санкции попали машины и оборудование, применяемое в строительстве дорог и зданий. Эксперты сомневаются в эффективности такого вида импортозамещения. (Подробнее на стр. 6)

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

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

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА www.szmetal.ru

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОГНИ ЗАЛИВА

www.ognizaliva.ru 214-ФЗ

Ленинский пр. / пр. Героев

АКЦИЯ "Зимняя однушка"

Скидка на 1-й взнос 5%

Предложение действует с 01.12.2014 г. по 28.02.2015 г. С условиями акции можно ознакомиться на сайте www.ognizaliva.ru. Проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru. Застройщик - ООО Лудергофский проект.

611-05-50

БФА DEVELOPMENT

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»

www.otdelstroy.spb.ru

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 3 до 25 мм

сварные

кладочные **АС4** арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний пер., 16

Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

Над номером работали:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Крючков, Михаил Немировский,
Лидия Горбукова, Максим Еланский

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

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

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



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована
Федеральной службой по надзору в сфере связи,
информационных технологий и массовых коммуникаций
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи
и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 16
Подписано в печать 06.02.2015 в 17:00



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



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



КАИССА
Лучшее электрон-
ное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



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



КАИССА
Лучшее печатное
средство мас-
сового инфор-
мации,
освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



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

Спасательный круг для ипотеки

Вероника Маслова / Государство обещало выделить 20 млрд рублей на субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам российских банков. Это поможет снизить ставку по жилищным кредитам до 13% годовых и поддержать растущий рынок в условиях кризиса. ➔

В прошлом году петербургский рынок ипотеки вырос приблизительно на 30% и, по оценкам экспертов, может составить около 100 млрд рублей. С помощью ипотечных кредитов была осуществлена примерно половина сделок по приобретению квартир. Только Северо-Западный банк Сбербанка выдал в Петербурге кредитов на 49 млрд рублей (рост в 2,3 раза), объем ипотеки в филиале ВТБ24 превысил 32,4 млрд рублей (рост на 43%). Это наиболее динамичный сегмент рознично-

в государственных и 17-21% в коммерческих банках, что явно не способствует потребительской активности петербуржцев. Со стороны банков также рассматриваются требования. Основные риски – сокращение платежеспособного рынка, рост просроченной задолженности и стоимость фондирования, перечисляет начальник отдела продаж ипотечных кредитов в Северо-Западном региональном центре Райффайзенбанка Константин Мурашкин.

Текущие ставки по ипотеке находятся на уровне от 15-16% годовых в государственных и 17-21% в коммерческих банках

го кредитования и, по сути, единственный, который будет развиваться в текущих условиях, отмечают банкиры. «На первый план выйдут кредиты, связанные с приобретением основополагающих ценностей, рыночная стоимость которых в среднесрочной перспективе не снизится», – отмечает управляющий филиалом «Северо-Западный» ОАО «Банк Российский кредит» Антон Кириков. Есть основания полагать, что в 2015 году цена жилой недвижимости будет достаточно привлекательной, что позволит несколько подогреть спрос к ее приобретению, добавляет он.

Решение государства выделить 20 млрд рублей на субсидирование процентной ставки должно дать дополнительный стимул рынку. Текущие ставки по ипотеке находятся на уровне от 15-16% годовых

При размере субсидирования в 20 млрд рублей может быть выдано ипотеки на 400 млрд рублей, отмечают эксперты. Это чуть меньше четверти кредитов, выданных в 2014 году, и чуть меньше 30% от объема 2013 года – основательная поддержка, хотя и недостаточная, чтобы полностью восстановить рынок, отмечает генеральный директор ООО «Первое ипотечное агентство» Максим Ельцов. Однако, по его подсчетам, этих 20 млрд рублей будет достаточно, чтобы компенсировать ставку (разница в 4%) только в течение двух лет, тогда как срок выданных кредитов составляет 30 лет, и ставки по ним придется субсидировать ежегодно.

Участники рынка приветствуют решение правительства. «Вслед за понижением ключевой процентной ставки на 2% круп-

нейшие игроки могут скорректировать ипотечные ставки вниз как минимум на 1-1,5% в краткосрочной перспективе. Но значительно более позитивное влияние на стоимость предложения окажет государственная программа субсидирования ставки. Конечные потребители могут выиграть в итоге 2-4%, что более ощутимо для семейного бюджета», – уверен господин Мурашкин. «Если до момента оглашения планов по запуску госпрограммы мы планировали в 2015 году выдать ипотечных кредитов примерно на 10 млрд рублей, то после скорректировали свои планы до уровня выдачи в 15 млрд рублей», – говорит вице-президент, заместитель управляющего филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге Максим Никулин.

Пока государство не утвердило окончательный план поддержки, но очевидно, что претендовать на субсидии смогут только крупные банки из топ-100. Субсидирование удобнее производить при наличии большого объема ипотечных кредитов, поясняет аналитик ИХ «Финам» Тимур Нигматуллин. По его мнению, в 2015 году объем ипотечных кредитов может сократиться в целом по стране на 10-15%.

цифра

100 млрд рублей

ипотечных кредитов было выдано в Петербурге в 2014 году

вопрос номера

Правительство РФ выделило 20 млрд рублей для субсидирования ставки по ипотеке. Куда бы еще вы направили государственные деньги, чтобы поддержать строительную отрасль?

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:

– Я бы направил государственные средства на создание инженерной и транспортной инфраструктуры, а также на выкуп социальных объектов у застройщиков, потому что все это для них сейчас тяжелое бремя.

Роман Курзенер, генеральный директор ООО «Центр согласований»:

– В ближайшее время возникнет серьезная проблема с бюджетными проектами, сметы по которым были утверждены в 2014 году. Какого-либо механизма, регулирующего текущие изменения цен, нет. В сметах никак не учитывается даже запланированная правительством инфляция. На мой взгляд, очевидна целесообразность субсидирования бюджетных проектов,

по которым подрядчик представил реальное обоснование увеличения затрат из-за скачка цен на строительные материалы. В противном случае многие проекты, в том числе социального назначения, будут заморожены.

Дмитрий Уваров, директор по маркетингу компании Normann:

– Я думаю, что строительная отрасль не нуждается в особой поддержке. В сложившейся ситуации российское правительство правильно поступает, что вкладывает государственные средства в поддержку финансовых институтов, поскольку это стимулирует спрос на рынке.

Светлана Смирнова, президент компании «Институт строительных проектов»:

– В любом случае продолжать развивать крупные города, с моей точки зрения, ошибочная концепция. Для стабилизации ситуации нужно формировать те локации, где есть ресурсы – сельскохозяйственные, лесные, рыбные и т. д. А это небольшие города, которые раньше развивались по сельскому

типу. Мы не вернем туда население до тех пор, пока там не будет промышленной инфраструктуры, жилого фонда, общественного пространства.

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпострой»:

– Я бы направил государственные деньги на поддержку малого и среднего строительного бизнеса. Сегодня такие компании занялись реализацией программы капитального ремонта в Петербурге. В связи с этим активно обсуждается финансовая схема, согласно которой до 80% банковского кредита, который малый и средний бизнес вынужден брать по общей ставке в 25%, будет субсидироваться государством.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Куда разумнее было бы направить государственные деньги на инженерную подготовку территории под застройку, строительство социальной инфраструктуры, дорог. Сейчас все эти затраты возложены на застройщика, а он,

естественно, закладывает их в стоимость квадратного метра. Поддержка данных проектов снижала бы себестоимость строительства и в конечном итоге привела к уменьшению стоимости квартиры для всех покупателей, а не для избранных государством слоев населения (как в случае с субсидированием ипотеки).

Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «УК «КВС»:

– Необходима государственная программа долгосрочных целевых кредитов на развитие инженерной подготовки и транспортной инфраструктуры для объектов комплексного освоения территории. Государству нужно выделять целевые займы, стимулировать развитие государственно-частного партнерства для уже строящихся объектов, финансировать на бюджетные деньги строительство детских садов и школ, расширять программу военной ипотеки. Строительство – это драйвер экономического развития, и сейчас его нужно поддержать, чтобы оно помогло вывести страну из кризиса.

Землю в марте продадут тремя лотами

Николай Волков / В марте Фонд имущества Петербурга выставит на торги право аренды на три участка под жилое строительство на Свирской ул., 44а. Суммарно на всех этих участках можно будет построить 56,2 тыс. кв. м жилья. ➔

Но два лота будут с обременением – покупателю сначала необходимо будет возвести детский сад. Участники рынка говорят, что спрос на землю в Московском районе будет, но компаний, готовых платить живые деньги, не так много.

Земельные участки расположены в относительной близости от пересечения Свирской ул. с пр. Космонавтов. Продать их планируется тремя лотами. В первый вошло право строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземного гаража с обязательством построить объект дошкольного образования не менее чем на 140 мест. Стартовая цена лота – 229 млн рублей. На втором участке также предполагается строительство жилого корпуса общей площадью 15 тыс. кв. м, гаража на 85 машиномест и ДДУ на 140 мест. Здесь стартовая цена составит всего 17,1 млн рублей. «По условиям инвестдоговора, сначала девелопер должен спроектировать, возвести и передать городу объект дошкольного образования. И только после выполнения социальных обязательств девелопер имеет право приступить к строительству жилого многоквартирного дома со встроенными помещениями», – рассказал Андрей

МНЕНИЕ



Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

➔ – Земли, которые планируется выставить на торги, соседствуют с проектом «Квартет» от «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Сейчас там средняя стоимость 1 кв. м на уровне 91 тыс. рублей в зависимости от типа квартир. В целом же в Московском районе средняя цена 1 кв. м предложения на начало года составляет 109,4 тыс. рублей, во Фрунзенском – 93,5 тыс. рублей.

Плотицын, руководитель управления инвестиционных проектов ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Последний лот почти без обременений – здесь можно будет построить жилой дом площадью 11,2 тыс. кв. м, в котором победитель будет обязан передать городу 11 квартир. Цена вопроса – 139,3 млн рублей.

Торги с обременением по строительству социнфраструктуры пройдут в городе не в первый раз. Так, на прошлой неделе ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» продало на аукционе право аренды земельно-

го участка под строительство многоквартирного дома с обязательством построить и передать в собственность города детский сад на 220 мест в Невском районе Санкт-Петербурга. Победителем стала строительная компания «Темп», предложившая за лот 0,5 млрд рублей. «Таким образом, практика показывает, что участки под строительство жилья даже с социальной нагрузкой привлекательны для ряда девелоперов», – отмечает Мария Дворецкая, руководитель отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге.

Участники рынка говорят, что спрос на участки будет достаточно высок. Объекты расположены в востребованном среди покупателей жилья Московском районе. «В непосредственной близости находятся станции метро «Звездная» и «Купчино», рядом проходят основные городские магистрали и транспортные развязки. Строительство любого жилого проекта не обходится без исполнения социальных обязательств застройщиками. Поэтому указанные условия продажи земельных участков не снизят интерес к ним девелоперов. Однако свободными средствами для наращивания земельного банка сейчас располагают только крупные строительные компании (Seif City, «ЛСР-Недвижимость», ЛенСпецСМУ, RBI, «ЦДС» и т. д.), что сужает круг потенциальных инвесторов», – рассуждает Александра Смирнова, директор по развитию Компании ЛП. «Позволить себе приобретение участков, особенно с учетом обременения в виде необходимости построить и передать городу объекты инфраструктуры и квадратные метры, смогут только очень крупные компании, имеющие большой капитал. Поэтому не исключено, что значительная часть игроков рынка в условиях нынешней финансовой ситуации откажется от участия в торгах», – считает она.

цифра

385,4 млн

рублей – суммарная стартовая цена за три лота в Московском районе, которые Фонд имущества планирует выставить на торги в марте

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

16.02.2015

- Точки роста: Петродворцовый район
- Технологии и материалы: Гидроизоляционные материалы
- Инновации: Так ли хороши новые технологии в современном строительстве?
- Подземное строительство

23.02.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Жилье
- Реставрация: Развитие рынка реставрации по итогам 2014 года
- Технологии и материалы: Опалубочные системы
- Экспертиза: Рынок экспертизы по итогам 2014 года

02.03.2015

- Энергетика и инженерная инфраструктура
- Технологии и материалы: Рынок фасадных материалов
- Рубрика: КРИЗИС.NET

09.03.2015

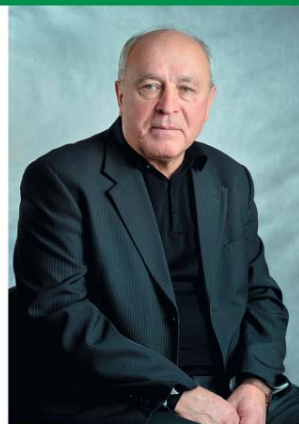
- Точки роста: Красногвардейский район
- Управление и рынок труда
- Технологии и материалы: Геодезические работы и инженерные изыскания в строительстве

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



Реклама

7 февраля отметил свой День рождения
Александр Викторович Казаков,
президент ГК «КрaшМaш»



Уважаемый Александр Викторович!

Примите наши самые искренние и теплые поздравления по случаю Вашего дня рождения!

Ваша профессиональная деятельность, основанная на мудрых решениях и порядочности, всегда приводит нашу компанию к большим результатам! Вы с достоинством преодолеваете все трудности, как и подобает ответственному руководителю, за это хочется сказать Вам большое спасибо!

В этот праздничный день мы искренне желаем Вам благополучия и крепкого здоровья на долгие-долгие годы! Пусть рядом с Вами всегда будут надежные партнеры, верные и преданные друзья. А поддержка родных и близких придает Вам сил для новых свершений и успехов. Пусть источник Вашей энергии никогда не иссякнет и в жизни Вам всегда сопутствует удача!

С уважением,
коллеги Группы компаний
«КрaшМaш»

Группа компаний
КРАШ МАШ

Реклама

КРУГЛЫЙ СТОЛ 15 февраля 2015 13.00

Место проведения:
СКК, Зал презентаций № 2, арена

В рамках выставки-семинара
«Жилищный проект»



«Новостройки-2015: риски и возможности»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- В каком состоянии сегодня находится первичный рынок недвижимости Петербурга? Соотношение спроса и предложения.
- Каковы критерии оценки надежности застройщика?
- Предложения застройщиков в кризисных условиях: какова сегодня может быть минимальная цена за «квадрат»? Как поведут себя цены на новостройки в первом полугодии 2015 года – прогнозы экспертов.
- Как изменится доля инвестиционных покупок жилья в новостройках Петербурга в ближайшие год-два?

Реклама

**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

Подробная информация
на **ASINFO.RU**

PR-отдел: (812) 605-00-50,
pr@asinfo.ru

Дорожный торг

Лидия Горбурова / КРТИ начал объявлять конкурсы на текущий ремонт дорог в Петербурге. В начале февраля стартовал прием документов на проведение электронных аукционов по ремонту дорог и мостов на общую сумму более чем 500 млн рублей. Всего в 2015 году адресной программой предусмотрен ремонт 109 улиц и участков трамвайных путей на 3,33 млрд рублей. ➔

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) в лице Дирекции транспортного строительства объявил электронные аукционы на ремонт дорог и мостов в Пушкинском, Выборгском, Адмиралтейском, Колпинском, Петродворцовом и Василеостровском районах Петербурга на сумму более 500 млн рублей. Кроме этого, был объявлен аукцион на ремонт покрытия в зоне трамвайных путей на сумму 38 млн рублей, а также несколько торгов на ремонт асфальтобетонных мостов. При этом контракты по каждому городскому району разделены на две части. Планируется, что конкурсы на оставшиеся лоты будут объявлены до конца февраля.

Согласно конкурсной документации, на ремонт дорог в Василеостровском районе выделено почти 78 млн рублей, в Петродворцовом – более 90 млн рублей, в Пушкинском – около 48 млн рублей, в Адмиралтейском – почти 90 млн рублей, в Колпинском – более 40 млн рублей, в Выборгском – 43 млн рублей.

Отдельные лоты посвящены замене асфальта на нескольких мостовых сооружениях. Так, на эти работы на Тверском мосту в Колпино и плотины по Садовой ул. в Пушкине по конкурсной документации выделено более 1,5 млн рублей. Стоимость ремонта асфальтового покрытия

на Краснофлотском мосту оценена в 2,254 млн рублей, а ремонт проезжей части и замены гидроизоляции Ново-Московского моста, Восточного путепровода и Западного путепровода на пересечении дороги к аэропорту с Пулковским шоссе, Силина моста через реку Карповку, Кантемировского моста, транспортного тоннеля Большеохтинского моста (левый берег) укладываются в сумму более 49 млн рублей.

Если проанализировать данные по объемам финансирования программы ремонта автомобильных дорог в Петербурге за последние три года, то можно увидеть, что налицо сокращение денежных вливаний практически вдвое – с 6,475 млрд рублей в 2013 году до 3,33 млрд рублей в 2015 году. Если в 2014 году город ремонтировал 258 объектов улично-дорожной сети, то на 2015 год запланировано обновление лишь 109 объектов.

В КРТИ сообщили, что рамках текущего ремонта в 2015 году было принято решение ремонтировать преимущественно крупные объекты, расположенные в разных районах города, поэтому ограничения движения будут минимальны. Все графики (очередность) производства работ будут устанавливаться Центром транспортного планирования по согласованию с ГАТИ с целью

минимизации неудобств для граждан, связанных с ограничениями движения.

По итогам 2014 года общий процент исполнения адресно-инвестиционной программы КРТИ составил 79,5%. Среди причин неполного освоения средств в комитете назвали тот факт, что часть средств не была освоена в связи с неудовлетворительными работами подрядчиков, а часть денег удалось сэкономить. Кроме того, некоторые средства не были освоены по причине массовых жалоб граждан в ФАС.

Что касается освоения АИП-2015, то в КРТИ философы заметили, что «в начале года рано говорить о процентах освоения бюджета, на которые мы рассчитываем, но мы будем делать все, чтобы освоить максимальную сумму».

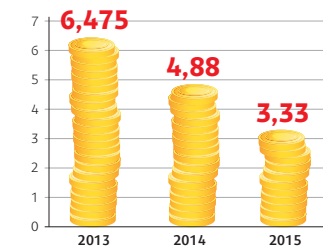
Ранее председатель КРТИ Сергей Харлашкин сообщил, что комитет ставит перед собой цель провести все закупки и определить подрядчиков в максимально сжатые сроки, чтобы иметь возможность выйти на объекты в мае и закончить основной объем работ до 1 сентября, в период низкой нагрузки на улично-дорожную сеть.

По мнению Владимира Валдина, эксперта МОО «Город и транспорт», в текущей экономической ситуации дорожники должны больше внимания уделять содержанию дорог, как это делают в соседней

Финляндии. «Как только появляются любые трещины и сколы на асфальте, то они сразу должны заливаться битумом, который не позволяет в дальнейшем влаге попадать внутрь полотна, а при наступлении зимы замерзать и разрывать дорожное покрытие. Если ввести такую практику в Петербурге, то это была бы очень большая экономия бюджетных средств, и сократилось бы число выбитых подвесок у автомобилей», – прокомментировал эксперт.

Владимир Валдин уверен, что самое главное, чтобы конкурсы на ремонт дорог не только объявлялись вовремя, но и финансировались своевременно, а не под конец года, что приводит к тому, что компании-подрядчики не успевают провести работы за строительный сезон. «Сейчас идет обесценивание денег, значит, компании будут экономить на качестве. На какие средства будут рассчитывать подрядные организации – тоже непонятно, так как кредитоваться под огромные проценты у банков не каждый сможет. В этой ситуации чиновникам нужно будет сработать непривычно четко, чтобы выполнить ремонтную программу в запланированных размерах», – заключил эксперт.

Текущий ремонт дорог в Санкт-Петербурге, млрд рублей



Источник: КРТИ

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

«НДС и налог на прибыль»

Программа семинара:

1. Новые подходы к налоговому администрированию в 2015 году. Усиление налогового администрирования.
2. Налог на прибыль.
3. Новации Налогового кодекса в отношении исчисления и уплаты НДС, действующие в 2015-2016 гг.
4. Судебная практика.
5. Ответы на вопросы и практические рекомендации.

Дата и время проведения:

**20 февраля,
10:00 - 16:00**

Лектор:

Ивченко Татьяна Михайловна

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



Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

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

УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!

Выставка «Город за городом»

**ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО
ФОРМАТА
ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!**

Квартиры в многоквартирных
домах, малоэтажные
комплексы, таунхаусы

Городской комфорт +
все преимущества
загородной жизни!

Более 80 объектов

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

**2015
3-5 АПРЕЛЯ**

В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ

ЭКСПОФОРУМ

Петербургское шоссе, 64/1

Организатор
ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

**ЯРМАРКА
ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
АЛЬТЕРНАТИВА
ГОРОДУ**

**САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ И КУРОРТНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости
**ГРУППА КОМПАНИЙ
СДС**
Спонсор Путеводителя
по рынку недвижимости
ЛенСпецСМУ

Официальный партнер
Ярмарки недвижимости
УНИСТО Петроград
Спонсор Деловой программы
Ярмарки недвижимости
Недвижимость
Генеральный партнер выставки
«Ярмарка городской недвижимости»
ГЛАВСТРОЙ-СПб

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ
БИЛЕТ НА САЙТЕ
WWW.Y-EXPO.RU

РЕКЛАМА

Вице-губернатору простили снег

Максим Еланский / Депутаты ЗакСа, вызвавшие «на ковер» вице-губернатора города Игоря Албина, удовлетворились его отчетом о проделанной работе по уборке улиц. Теперь парламентарии требуют от чиновника решить проблемы капремонта и разобраться в ситуации по реконструкции станции метро «Василеостровская».

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, назначенный на свой пост в ноябре 2014 года, на прошлой неделе держал первый свой отчет перед депутатами Законодательного собрания. Парламентарии пригласили чиновника Смольного, курирующего сферу ЖКХ, отчитаться о состоянии и уборке городских улиц в зимнее время. От критики в адрес господина Албина, звучавшей со стороны ЗакСа в начале января, теперь не осталось и следа, депутаты удовлетворены проделанной вице-губернатором работой.

Большинству парламентариев понравился развернутый отчет господина Албина о проводимых мероприятиях по уборке улиц от снега. В своих последующих высказываниях народные избранники отмечали, что в ЗакСе из чиновников Смольного давно никто не приходил таким подготовленным. Вероятнее всего, иронично добавляли некоторые депутаты, Игорь Албин более профессионален в подготовке отчетностей, так как ранее работал на федеральном уровне и отвечал перед более серьезными людьми, чем представители ЗакСа.

По словам самого вице-губернатора, основная причина не очень качественной уборки снега в начале января – «человеческий фактор» и нехватка механизированной техники, из-за чего не все управляющие компании города оперативно занимались очисткой придворовой территории. Чиновник отметил, что сейчас в Петер-

бурге снижается количество работников ЖКХ из Средней Азии. Однако, по его мнению, это не критично, так как их места будут занимать россияне. «У нас есть все предпосылки для того, чтобы импортозамещение проходило мягко и комфортно за счет выходцев из российских близлежащих регионов и петербуржцев. Конечно, основной стимул работы дворником – получение служебного жилья. Нам надо продумать, как это возможно сделать», – подчеркнул он.

За зимний сезон в Петербурге городскими властями было выявлено 5805 замечаний по уборке улиц, на управляющие компании наложены штрафы на сумму 7 млн рублей

После отчета по уборке городских улиц депутаты один за другим стали задавать вопросы Игорю Албину по другим темам. Большинство из них касалось ситуации в сфере коммунального хозяйства и развития дорожной отрасли. Кроме того, некоторые вопросы, адресованные чиновнику, по своей сути подходили больше вице-губернатору по строительству Марату Оганесяну.

Как отметил Игорь Албин, в текущем году на капитальный ремонт выделено 7 млрд рублей. По словам чиновника, на

эти деньги предполагается отремонтировать 1700 многоквартирных домов. При этом большая часть денежных средств будет использована только на ремонт лифтов, инженерных сетей и фасадов. Куратор ЖКХ добавил, что тендеры по капремонту будут объявлены 15 февраля. Вероятнее всего, в них смогут принимать участие и представители малого бизнеса.

Между тем депутат от «Справедливой России» Алексей Ковалев попросил вице-губернатора Игоря Албина разобраться



Вице-губернатор Игорь Албин смог подготовить отчет о работе, который понравился ЗакСу

в ситуации по планируемой реконструкции станции метро «Василеостровская».

По сведениям парламентария, руководство городского метрополитена кроме ремонта вестибюля намерено возвести торговый центр. «Уже есть инвестиционный договор, по которому на данной площадке должен быть построен торгово-развлекательный комплекс. Инвестором является само ГУП «Петербургский метрополитен». Согласно документу, проект должен быть завершен до декабря 2016 года. После чего метрополитен

самому себе передаст в аренду комплекс», – подчеркнул он.

По мнению депутата, все эти действия руководства городской подземки явно коррупционные. Вице-губернатору он предложил уволить главу метрополитена Владимира Гарюгина и провести финансовую проверку работы организации с подключением правоохранительных органов. Игорь Албин пообещал взять данный вопрос на особый контроль и проанализировать реальную ситуацию с реконструкцией станции.

БЭСКИТ®
23-й год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

Свидетельство №СРО-ПД-006-05 от 10.08.2010. Аналог НД проектных и проектно-изыскательских работ. Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА
РУГК

(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

Оценка и инвестиционный консалтинг
Подготовка документов для регистрации права собственности
Подготовка документов для прохождения кадастрового учета
Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию
Обмерные работы и техническое обследование
Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок
Геодезические и землеустроительные работы
Инженерно-геологические изыскания

20 лет!
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

Санкт-Петербургский Союз строительных компаний
принимает активное участие в подготовке Жилищным комитетом Санкт-Петербурга документации по реализации программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов в Санкт-Петербурге, в том числе:

- в обсуждении критериев отбора подрядчиков;
- в определении основных принципов формирования лотов;
- в обеспечении возможности участия в программе компаний малого и среднего бизнеса.

«Союзпестрострой» приглашает
строительные компании к вступлению и активной деятельности
в рядах старейшего бизнес-сообщества Санкт-Петербурга.

Контакты: 191015, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 52
тел. (812) 273-52-43, 275-12-38 e-mail: prsouz@sp.ru www.spbssk.ru www.souz.conon.ru

Вместе мы можем больше!

АСН
ИНФО

НОВОСТИ

➔ В январе 2015 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 608 221,3 кв. м жилья – это 32 дома на 10 963 квартиры, сообщает Комитет по строительству. Лидером по вводу остаются Приморский район – там завершено строительство 105 189,2 кв. м, или 10 домов на 1958 квартир. В Адмиралтейском районе введено четыре дома на 1519 квартир, что составляет 86 020,5 кв. м жилья. Объем ввода жилья в Невском районе составил 80 915,5 кв. м, в Центральном – 79 563,7 кв. м, в Московском – 77 904,4 кв. м, в Калининском – 76 272,0 кв. м соответственно, уточнили в комитете.

➔ По сообщению Федеральной службы государственной статистики, объем ввода жилья в России в 2014 году вырос по сравнению с предыдущим годом на 15% до 81 млн кв. м. Наибольший объем был введен в Московской области. В декабре в России ввели в эксплуатацию 17 млн кв. м жилья – на 2,9% меньше показателя декабря 2013 года, отмечает Росстат. В лидерах по вводу среди субъектов Российской Федерации – Московская область, где введено 10,2% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья в стране. В Краснодарском крае в прошлом году было введено 4,751 млн кв. м (5,9% сданных в России площадей), в Москве – 3,327 млн (4,1%), Санкт-Петербурге – 3,262 млн (4%). За год индивидуальными застройщиками было введено 260,3 тыс. жилых домов общей площадью 35,2 млн кв. м.

➔ Газпром арендовал в Петербурге еще один бизнес-центр. Компания заключила договор на аренду бизнес-центра «Тринити» на наб. Адмирала Лазарева. Как сообщает asinfo.ru, в здании может разместиться «Газпром межрегионгаз». Общая площадь бизнес-центра класса А+ составляет около 37,4 тыс. кв. м, арендуемая – около 27,3 тыс. кв. м. Бизнес-центр находится в пешеходной доступности от станции метро «Чкаловская» и сертифицирован по стандарту BREEAM. Три структуры Газпрома также рассматривают возможность аренды офисов в бизнес-центрах «Сенатор» на Петроградской стороне Петербурга. Ведутся переговоры об аренде офисов в бизнес-центрах на Большой Пушкарской ул. и ул. Кропоткина. Кроме того, Газпром строит на берегу Финского залива небоскреб «Лакта-центр», где в конечном итоге должны разместиться сотрудники группы.

Госкомпании оставили без импортной техники

Максим Еланский / Российские власти запретили госкомпаниям закупку импортной специализированной техники. В том числе под санкции попали машины и оборудование, применяемое в строительстве дорог и зданий. Эксперты сомневаются в эффективности такого вида импортозамещения, полагая, что отечественное промпроизводство должно развиваться в условиях конкуренции.

Правительство РФ на прошлой неделе приняло постановление о запрете импорта специализированной техники при госзакупках. В частности, законодательное табу коснулось основной части строительной, дорожной техники, а также оборудования и машин, применяемых в коммунальной отрасли и при добыче полезных ископаемых. Запрет закупок распространяется только на государственные организации; частные компании, в том числе для работ по госзаказу, смогут приобретать импорт на действующих условиях.

Запрет закупок распространяется только на государственные организации, частные компании смогут приобретать импорт на действующих условиях

По словам вице-премьера РФ Аркадия Дворковича, принятый правовой акт даст толчок развитию отечественного машиностроения в условиях проводимой государством программы импортозамещения. «У каждого вида импортной техники, транспорта имеется альтернатива российского производства. Нет таких видов техники, по которым возникнет дыра из-за отсутствия аналога», – подчеркнул он.

Принятое несколько дней назад постановление повторяет и слегка корректирует правовой документ, принятый правительством в июле прошлого года. Из новшества – возможность закупки продукции, кроме Беларуси и Казахстана, теперь и в Армении. Данная страна принята с нового года в Евразийский экономический союз. Другое новшество – изменение количества видов запретной техники. В старом списке их было 66, в новом – 55. Уменьшение количества позиций в документе объясняется вводом другого классификатора товаров, из-за чего некоторые позиции списка объединили в одну.

В пресс-службе Федерального дорожного агентства РФ отметили, что на работе

их ведомства как заказчика строительства новых дорог и реконструкции старых введенные санкции не должны отразиться. «Наши подрядчики – частные компании, не попадающие под законодательные запреты, – подчеркивают в агентстве. – Многие иностранные производители уже сейчас организуют производство на территории России, что также выводит их из-под санкций, и такие организации с высоким уровнем локализации могут свободно участвовать в государственных и муниципальных тендерах».

техника значительно уступает европейской по качеству. Тем не менее работа по поиску российских аналогов не останавливается. Более того, «Метрострой» развивает свое собственное производство механизмов», – подчеркнули в пресс-службе организации.

Между тем, по мнению независимых экспертов, эффективность такого вида импортозамещения спецтехники достаточно сомнительная, так как большинство госорганизаций проводят закупки через частные компании, с ними же и заключают госконтракты. Кроме того, у государственных есть возможность приобретать понравившуюся иностранную технику через страны Таможенного союза. Специалисты отмечают, что сейчас по такой схеме-уловке российскими чиновниками производится закупка иностранных легковых автомобилей.

По словам управляющего партнера консалтинговой группы «Решение» Александра Батушанского, запретами на импорт вряд ли возможно будет восстановить российский рынок. «Это касается как строительной отрасли, так и любой другой, где сейчас действуют санкции. В какой-то степени мы все больше попадаем в СССР, где у покупателя автомобиля весьма скудный выбор производителей. Развивать отечественное производство можно только в условиях конкуренции за счет снижения цены и повышения качества», – резюмирует специалист.

справка

➔ Некоторые виды техники, попавшие под запрет: тракторы, бульдозеры, экскаваторы, грейдеры, погрузчики, прицепы, трамваи, автобусы, троллейбусы, автомобили скорой помощи, авто для перевозки денежных средств и ценных грузов и т. п.

1 февраля на 79-м году жизни от обширного инфаркта умер

Юрий Иванович Карасев

Юрий Иванович всю свою жизнь посвятил строительству. Возглавлял трудовые коллективы строительных предприятий, с 1967 по 1978 год был заместителем председателя исполкома Пушкинского райсовета, с 1978 по 2001 год работал начальником Управления государственного архитектурно-строительного надзора Санкт-Петербурга. Заслуженный строитель Российской Федерации.

Юрий Иванович был настоящим профессионалом. В памяти всех, кто его знал, он навсегда останется человеком высоких идеалов и большого трудолюбия.

Выражаем искренние соболезнования родным и близким, коллегам и друзьям покойного.

Светлая память о Юрии Ивановиче, талантливом руководителе, профессионале высочайшего уровня и прекрасном человеке, навсегда сохранится в наших сердцах.



Главе «Строймонтажа» припомнили долги

Никита Кулаков, Максим Еланский / Группа «Внешэкономбанк» просит суд привлечь к субсидиарной ответственности по делу о банкротстве корпорации «Строймонтаж» ее владельца Артура Кириленко. Рассмотрение дела в арбитражном суде состоится на этой неделе. ➔

Заявление Внешэкономбанка (ВЭБ) поступило в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в последний день прошлого года и будет рассмотрено 11 февраля. В нем банк, которому «Строймонтаж» должен сейчас 377 млн рублей, просит привлечь к субсидиарной ответственности Артура Кириленко, поскольку требования кредиторов его компании не были удовлетворены в полном объеме. «Размер субсидиарной ответственности равен совокупному размеру требований включенных в реестр кредиторов, чьи требования не погашены», — сообщили в банке. Кредиторская задолженность «Строймонтажа», согласно протоколу собрания кредиторов, на конец декабря 2014 года составляла 4,8 млрд рублей. Основные кредиторы — «Хетли холдингз ЛТД» (1,7 млрд рублей), «Рострингс Ко лтд» (324,7 млн рублей), Балтийский банк (771,8 млн рублей), Росбанк (642,9 млн рублей) и ООО «Балтийский альянс» (837 млн рублей). Но большинство кредиторов «Строймонтажа» в конце декабря проголосовали за завершение конкурсного производства.

Компания «Строймонтаж» (принадлежала на 90% Артуру Кириленко и на 10% Сергею Полонскому) перед кризисом 2008 года был одним из крупнейших застройщиков Петербурга. В 2009 году «Строймонтаж» обанкротился. Но до этого он успел достроить дома и раздать квартиры 13,5 тыс. дольщикам. Поэтому многие участники рынка говорили, что «девелопер ушел с рынка красиво». Между тем конкурсное производство по данной компании до сих пор не завершено. Артур Кириленко последние четыре года числится в розыске из-за подозрений в преднамеренном банкротстве. Два объекта «Строймонтажа» были переданы на достройку «Первой проектной компании» (ППК), которую основали выходцы из компании господин Кириленко. Один из них — участок на наб. Робеспьера, 32, который «Строймонтаж» купил на торгах до кризиса за 1 млрд рублей. Но в прошлом году и ППК обанкротилась. А средства от продажи участка на наб. Робеспьера были переданы Сбербанку в счет погашения кредита на покупку этой земли «Строймонтажем». Бывший генеральный директор ППК Анатолий Павлов



Артур Кириленко последние четыре года числится в розыске из-за подозрений в преднамеренном банкротстве

(до этого он был генеральным директором «Строймонтажа») теперь возглавляет компанию «Гранд Фамилия». Участники рынка связывают ее с Артуром Кириленко. Но официальных подтверждений этому нет. По СПАРК, «Гранд Фамилия» принадлежит офшору Galmerton Estates Ltd. И имена конечных владельцев менеджмент компании не раскрывает.

Анатолий Павлов рассказал, что в портфеле «Гранд Фамилия» три проекта в Петербурге и Ленобласти. Правда, один из них — ЖК площадью 105 тыс. кв. м жилья эконо-класса в Мурино — девелопер сейчас продает, объясняя это изменившейся рыночной конъюнктурой.

По мнению старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, привлечь главу «Строймонтажа» к субсидиарной ответственности будет сложно, так как местонахождение его неизвестно и он находится вне рамок российского правового поля. По всей видимости, считает он, Внешэкономбанк использовал требование о привлечении бизнесмена к ответственности как повод для продления конкурсного

производства, в рамках которого может появиться какой-либо актив. «Отмечу, что с 2013 года определять умышленное банкротство компаний их же владельцами стало проще. Правоохранительные органы и суды стали отталкиваться от презумпции виновности должностных лиц в финансовой несостоятельности своей компании», — подчеркнул эксперт.

справка

«Беглые» петербургские бизнесмены

Сергей Полонский, начинавший свой бизнес с Петербурга и развивавший его затем в Москве, в настоящее время живет в Камбодже. Виктор Архангельский, основатель холдинга «Осло Мартин», проживает во Франции. Александр Гительсон, экс-глава банка ВЭФК, укрывавшийся несколько лет в различных странах Европы за вывод денежных средств, в настоящее время экстрадирован в Россию.

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** Смольного о выселении Генконсульства Польши из здания по адресу: 5-я Советская ул., 12-14. Основанием для этого служат долги дипмиссии по аренде данного объекта недвижимости на сумму чуть более 74 млн рублей. Отметим, что иск о выселении был подан в ноябре прошлого года. Зафиксированная в иске сумма — задолженность консульства за три последних года, то есть по сроку исковой давности. Городские чиновники объясняли, что остальные иностранные представительства платят арендную плату за предоставленные здания либо работают в них бесплатно на основе межправительственных договоренностей. С Польшей таких договоренностей не было.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного федерального округа не поддержал кассацию** Сбербанка на решение судов нижних инстанций в деле по разделу имущества торговой сети строительных товаров «Лаверна». В рамках своего заявления банк требовал признать недействительными заключенные ретейлером в августе 2011 года договоры аренды помещений по адресу: Уманский пер., 68, корп. 1, лит. А. По словам представителей Сбербанка, сдача в аренду данных помещений произошла после подачи кредитной организацией (залогодержателя) заявления о банкротстве сети, а значит, сделка является недействительной. В судебной инстанции решили отклонить иск ввиду отсутствия доказательств совершения спорной сделки во вред кредиторам должника.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области поступил иск о банкротстве** ООО «Инвест-строй-проект», входящего в Л1. Истцом является физическое лицо — Сергей Ильютенко. Дата рассмотрения иска не назначена, ранее с данным человеком судебных тяжб у организации не было. Предположительно, иск о банкротстве подан истцом из-за невыполнения «Инвест-строй-проект» обязательств по предоставлению недвижимости. Дело в том, что «Инвест-строй-проект» является застройщиком ЖК «Звездный» в Московском районе Петербурга. Данный комплекс является долгом, возводиться начал еще в 2006 году. На начало осени 2014 года были почти достроены два корпуса первой очереди. Ввести в эксплуатацию вторую и третью очередь застройщик планирует в текущем году.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** ООО «Бриг» к ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети». В его рамках компания-истец требовала от ответчика выплаты 15,3 млн рублей как неустойку за ненадлежащее исполнение договорных обязательств. Из материалов дела следует, что ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» должно было подключить к электросетям объект недвижимости, принадлежащий ОАО Бриг, по адресу: Рижский пр., 41 (деловой центр «Калининъ»), однако сроки подключения объекта недвижимости к сетям были нарушены на год. Суд согласился с требованиями истца.

тендеры

➔ **ФГБУ «Федеральный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова» Минздрава РФ** определил подрядчика строительства комплекса доклинических трансляционных исследований для центра Алмазова. Работы проведет ООО «Профиль» за 857,1 млн рублей при стоимости контракта в 902,2 млн рублей. Данная организация опередила ООО «Геоизол» (852,6 млн рублей) и ЗАО «ТМ-Монтаж» (902,2 млн рублей). Согласно техническому заданию, сроки работ определены: на 2015-2016 годы. Предприятию необходимо будет возвести шестизэтажное здание.

➔ **Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга** на конкурсной основе выбрала подрядчика работ по освещению улиц района. Им станет ОАО «Петродворцовая электросеть». Согласно контракту, исполнитель принимает на себя обязательства по электроснабжению и текущему содержанию установок наружного освещения на улицах Красносельского района в 2015 году. Стоимость работ оценена в 100,8 млн рублей. Кроме установки новых опор освещения компании необходимо будет очистить установленные столбы от несанкционированной рекламы.

➔ **ГУП «Водоканал СПб» предлагает проектным организациям** скорректировать проектную документацию на реконструкцию Главной водопроводной станции. Корректировка предполагает исключение из проекта строительства административного здания, здания хранения CO₂ и цеха дозирования гашеной извести, а также изменение ряда технологических решений. Освободившиеся территории могут быть переданы городу. Стоимость контракта составляет 84,5 млн рублей. Заявки принимаются до 25 февраля, итоги подведут 4 марта 2015 года.

➔ **Комитет по строительству проводит конкурс** на создание художественной подсветки и наружного освещения стадиона на Крестовском острове. Проект предусматривает устройство цветодинамической подсветки чаши, козырька и пилонов стадиона, а также статической белой подсветки фасадов павильонов. Управление компьютерное, источники — светодиоды. Стоимость работ определена в сумму 354,1 млн рублей. Заявки принимаются до 25 февраля, победителя назовут 3 марта. Работы должны быть выполнены не позднее 15 декабря текущего года.

НОВОСТИ

«Московские звезды» затмят «Планету»

Никита Кулаков / Группа «РосСтройИнвест», которую контролирует семья Федора Туркина, купила участок на пр. Космонавтов, где раньше располагался кинотеатр «Планета». Там девелопер построит жилой комплекс «Московские звезды». Инвестиции в проект оцениваются почти в 3 млрд рублей.

О новом проекте рассказал председатель правления группы «РосСтройИнвест» Игорь Креславский. По его словам, сделка была закрыта в конце прошлого года. Участок площадью 1 га на углу пр. Космонавтов и ул. Типанова (на месте бывшего кинотеатра «Планета») был куплен у ЗАО «СТЭКШОУ». Связаться с его представителями не удалось. «Сделка была не полностью денежная», — уточнил Игорь Креславский, но ее детали не раскрыл. По оценке директора УК Docklands Светланы Петровой, рыночная стоимость этого участка — около 300 млн рублей. Там компания построит жилой комплекс бизнес-класса в стиле ар-деко «Кремлевские звезды» (назван так из-за близости к Московскому пр.). Его площадь составит 30 тыс. кв. м. В проекте предусмотрен десяток на 50 мест. Предельная высота застройки — 27 этажей (85 м). Игорь Креславский сообщил, что компания уже получила градплан на этот участок и в настоящее время проектирует комплекс. Выйти на площадку девелопер планирует летом. «Срок строительства составит три года. Начнем стройку на свои деньги, поскольку проектное финансирование значительно подорожало», — говорит Игорь Креславский. Инвестиции в проект без учета покупки земли, по его словам, составят 2,5 млрд рублей. В этом году «РосСтройИнвест», по словам господина Креславского, планирует еще купить земельные участки в Петербурге и Ленобласти. «Сейчас у нас в работе проекты на 600 тыс. кв. м жилья. Мы планируем купить участки еще под 300 тыс. кв. м. Так что по итогам года увеличим свои земельные запасы на 50%. Время для покупки земли удачное. Лендлорды стали сговорчивее», — радуется Игорь Креславский. Другие крупные застройщики также планируют в этом году покупать землю. «Кризис — удачное время для покупки участков. Мы тоже планируем новые сделки. Предложенные земли стало явно больше. При этом жадность лендлордов пошла на убыль. Их пожелания по цене и срокам расчетов стали более реалистичными. Многие уже фиксируют цену в рублях. Хотя еще в конце прошлого года заявляли ее в конкретной валюте или в «у.е.», — добавляет генеральный директор «Лидер групп» Руслан Юсупов. По данным Knight Frank СПб, девелоперы города в 2014 году купили более 600 га на сумму 90 млрд рублей, что в девять раз превышает показатель 2013 года. Застройщики прогнозируют снижение покупательской активности к весне на 30% по отношению к пиковому декабрю, а по итогам года — на 20% по сравнению с показателями 2014 года.

Подробнее о состоянии рынка земельных участков под застройку в Петербурге читайте на стр. 16.

Закон очистит СРО

Мария Бессарабова / Правительство РФ одобрило законопроект, позволяющий вкладывать средства компенсационных фондов строительных СРО в облигации АИЖК. При этом власти смогут устанавливать требования к инвестированию и размещению денег по своему усмотрению. Закон частично ограничит свободу СРО, но зато удалит из отрасли нечестных игроков, считают эксперты.

Компенсационные фонды СРО формируются за счет уплаты вступительных и членских взносов. В пределах средств из компфонда саморегуляторы несут солидарную ответственность по обязательствам своих членов. Согласно действующему законодательству эти деньги могут быть размещены в депозитах или депозитных сертификатах в российских кредитных организациях, расходовать их можно только «для возмещения вреда третьим лицам». Как сообщил «Строительному Еженедельнику» генеральный директор СРО НП «Содружество Строителей» Сергей Жаков, российской статистике известно только несколько таких случаев, поэтому средства, как правило, остаются лежать в банках.

В рамках программы

Иницируемый Минстроем законопроект вносит поправки в действующий Градостроительный кодекс и предусматривает для СРО в сфере строительства новые возможности использования денег из компфондов. Организации смогут приобретать облигации АИЖК и облигации с залоговым обеспечением, выпущенные для финансирования приобретения инфраструктуры, построенной в рамках программы «Жилье для российской семьи». По мысли разработчиков проекта, это не только обеспечит вливания в упомянутую инфраструктуру, но и расширит возможности сохранения и увеличения фондов.

«Разработанный законопроект направлен на создание условий для размещения средств СРО в надежных кредитных организациях на принципах доходности. В нынешних социально-экономических условиях это является особенно актуальным», — подчеркнули «Строительному Еженедельнику» в Минстрое.

Помня о том, что эти деньги нужно инвестировать с оглядкой на возможные обязательства СРО, правительство обязуется установить минимальную долю средств компенсационных фондов, которые останутся лежать на банковских счетах и депозитах. Какой она будет, на данный момент неизвестно — предложения на этот счет поступают пока от самих СРО.

«В целях сохранения и увеличения размера компенсационного фонда СРО мы предложили 70% средств этого фонда размещать в облигации ОАО «АИЖК», а 30% — в депозиты российских кредитных организаций. Причем при наступлении необходимости осуществления выплат из названных средств срок их возврата не должен превышать 10 рабочих дней», — поясняет Сергей Жаков.

Таким образом, СРО утратят возможность самостоятельно выбирать условия для размещения средств в части доходности и выбора кредитной организации, как это предусмотрено сейчас. Полномочия устанавливать требования к инвестированию и размещению денег из компфондов получит правительство.

«Саморегулируемая организация не обладает опытом квалифицированного инвестора, средства компенсационного фонда могут размещаться без соблюдения принципа разумной доходности (с минимальным доходом не ниже инфляции) или размещаться в кредитной организации, которая не отвечает признакам надежности сохранения средств. В связи с этим на



Фото: Никита Юсупов

Власти уверены, что средства компфондов СРО дадут новый импульс развитию программы «Жилье для российской семьи»

практике часто возникают случаи потери саморегулируемыми организациями всех или части размещенных средств компенсационных фондов», — следует из документа, опубликованного на сайте российского правительства.

Согласно ему власти вправе устанавливать случаи, когда средства подлежат передаче в доверительное управление профессиональным управляющим компаниям. Перечень основных активов для инвестирования, его предельные объемы, а также основные принципы инвестиционной политики управляющих компаний должны быть определены после вступления законопроекта в силу.

СРО ничего не теряют

По мнению вице-президента, генерального директора НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексея Белоусова, выдвинутое предложение по инвестированию части средств компенсационных фондов СРО пойдет строительному рынку на пользу, позволив вернуть деньги, выведенные из оборота строительной отрасли.

«СРО ничего не теряют, возможно, даже смогут сохранить и увеличить свои накопления, поскольку доходность от размещения средств фондов через управляющие компании может оказаться выше, чем проценты по депозитным вкладам, предлагаемые банками. То же самое касается размещения средств в облигациях АИЖК — они также имеют высокую доходность», — считает господин Белоусов.

Эксперты полагают, что более жесткий контроль за компфондами СРО представляет опасность примерно для половины саморегулируемых организаций. В первую очередь рискуют те, кто реально не сформировал заявленный фонд или применяет расщепки для оплаты минимального взноса в компфонд.

«Осенью 2014 года в рамках принятой большинством петербургских саморегулируемых организаций декларации «О сотрудничестве в сфере противодействия недобросовестности саморегулируемых организаций» рабочей группой, созданной самими СРО, запраши-

валась информация о состоянии компенсационных фондов. Примерно треть СРО не смогли либо не захотели предоставить такие данные. Возможно, руководителям этих СРО есть что скрывать», — высказал мнение Алексей Белоусов.

Соглашаясь, что после принятия закона руководители СРО теряют прежнюю свободу в распоряжении своими фондами, эксперт видит существенный плюс в возможности очистить рынок от недобросовестных организаций. «Законопроект позволит выявить саморегулируемые организации, не имеющие компенсационных фондов, и будет дополнительным стимулом к тому, чтобы в целях сохранения своего статуса вернуть уже выведенные из них средства. Таким образом, в случае принятия законопроекта процесс формирования и размещения средств компенсационных фондов станет в высокой степени прозрачным и понятным», — резюмирует он.

По мнению Сергея Жакова, законопроект ударит в первую очередь по так называемым коммерческим СРО. «После принятия данного законопроекта они вынуждены будут уйти из отрасли саморегулирования, так как по факту у них не окажется достаточного средств для размещения в облигации АИЖК. В то же время те добросовестные СРО, которые могут пострадать в результате волны отзыва лицензий у банков, где размещены их компфонды, получат реальную альтернативу их диверсификации вместо маловероятного сценария по возврату средств компфондов, включенных в общую конкурсную массу банков-банкротов», — уверен господин Жаков.

цифра

70% средств

комфонда СРО предложено размещать в облигации ОАО «АИЖК», а 30% — в депозиты российских кредитных организаций и использовать для возмещения вреда третьих лиц

Фото: Никита Игнатов



Народный фронт усиливает общественный контроль

Максим Еланский / В Петербурге прошло расширенное заседание рабочей группы «Качество повседневной жизни» регионального отделения Общероссийского Народного Фронта. Ее участники обсудили, как усилить общественный контроль за исполнением поручений президента страны в 2015 году. ➔

На прошедшей неделе прошло расширенное совещание рабочей группы «Качество повседневной жизни» регионального отделения Общероссийского Народного Фронта в Петербурге, в котором приняли участие представители общественных организаций, экспертных структур, бизнесмены и чиновники. На заседании рабочая группа приступила к комплексной оценке качества жизни петербуржцев, обсудила итоги общественного мониторинга ветхого и аварийного фонда и определила главные направления работы на ближайшее время.

По словам представителя ОНФ, основная задача всего общественного политического движения – мониторинг исполнения майских поручений и указов президента

социально-экономического мониторинга «Общественный контроль». «Его специалисты будут следить за исполнением чиновниками майских президентских указов, других законодательных актов социально-экономического характера. Кроме того, центр будет работать с обращениями граждан. В том числе оказывать юридическую помощь», – сообщил он.

На площадке ОНФ были подняты и другие актуальные темы. В частности, член ревизионной комиссии регионального отделения ОНФ Игорь Юдин высказал пожелание добавить в перечень объектов, подлежащих обязательной государственной экспертизе на уровне субъектов РФ, крупные жилищные комплексы много-

ситуацию, делает выводы он, может только развитие программ прямой рассрочки от застройщика и появление жилищно-сберегательных касс и кооперативов.

На заседании рабочей группы эксперты, имеющие прямое отношение к строительной отрасли, сообщили присутствующим о последних законодательных предложениях профессионального сообщества. Руководитель юридического управления СРО НП «Стандарт-Изыскания» Алексей Комиссаров рассказал о подготовке НОСТРОЙ законопроекта «О строительном подряде». Предполагается, что данный нормативный акт будет более четко определять взаимоотношения заказчика и подрядчика, чем действующий 44-ФЗ «О контрактной системе». Вице-президент, СРО НП «Строительный ресурс» Андрей Касьянов добавил, что уже давно назрела необходимость проведения строгого квалифицированного отбора подрядчиков, опирающегося на его финансовые, материальные и профессиональные возможности. При наличии реальных, действующих стандартов СРО, подчеркнул он, серьезной качественной характеристикой компании становится квалификационный сертификат СРО, опирающийся на деловую репутацию данной строительной организации. Председатель Технического комитета по стандартизации 066 (Росстандарт) «Оценка опыта и деловой репутации предприятий» Владимир Шахов отметил, что уже разработан первый национальный стандарт оценки опыта и деловой репутации строительных компаний. Применим он на добровольной основе. Но, по мнению эксперта, претенденты на госзаказ соответствовать стандарту должны в обязательном порядке.

На заседании рабочей группы регионального отделения ОНФ также выступил и эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Юрий Куричалов. Он рассказал о проекте закона «О расселении аварийного фонда». По словам эксперта, законопроект еще сырой и, вероятнее всего, будет корректироваться. В частности, будут уточняться критерии ветхости домов, а также порядок получения нового жилья гражданами, прописанными в аварийном фонде.

Центр социально-экономического мониторинга будет следить за исполнением чиновниками майских указов

Владимира Путина. В ОНФ создано пять рабочих групп, одна из которых называется «Качество повседневной жизни». В ее рамках представители Народного Фронта решают остросоциальные проблемы в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства. В том числе фронтовики следят за выполнением чиновниками майского указа Владимира Путина № 600, в частности обеспечение российских граждан доступным и комфортным жильем.

Руководитель региональной рабочей группы «Качество повседневной жизни» ОНФ в Петербурге Павел Созинов сообщил, что в сравнении со многими другими субъектами Федерации в Северной столице 600-й майский указ достаточно успешно реализуется. Так, результаты его исполнения в 2014 году лучше, чем были годом ранее. Тем не менее, отметил он, в городе не решена масса других проблем. Принять участие в разработке законодательных норм, направленных на улучшение качества жизни граждан, разобраться в конкретных проблемных ситуациях и готовы эксперты ОНФ, подчеркнул Павел Созинов.

На заседании рабочей группы Павел Созинов рассказал о запуске Центра

АСНинфо

НОВОСТИ

➔ **Комитет по строительству расторг с компанией-подрядчиком ЗАО «АКРОС»** контракт на строительство продолжения пр. Королева в Приморском районе. Расторжение контракта произошло в связи с существенным нарушением подрядчиком сроков выполнения работ. Как сообщили в пресс-службе комитета, с ЗАО «АКРОС» был заключен государственный контракт на выполнение работ по строительству объекта «Командантский пр. от Шуваловского пр. до проезда К-1», «пр. Королева на участке от проезда К-1 до ул. Шаврова». Работы на данном участке сейчас приостановлены.

До настоящего времени подрядчик не вернул авансовый платеж, в связи с чем Комитет по строительству потребовал возврата неосвоенных денежных средств. На данный момент в отношении подрядчика ведется претензионная работа по взысканию неустойки за нарушение конечного срока выполнения работ.

Комитет по строительству готовит документацию, необходимую для размещения государственного заказа на право заключения государственного контракта на выполнение работ по завершению строительства объекта. Ориентировочный срок выполнения работ на объекте после заключения государственного контракта – шесть месяцев.

Работы по строительству продолжения пр. Королева начались летом 2012 года.

➔ **Служба государственного строительного надзора и экспертизы** выдала компании «Дальгипрострой» разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома в Выборгском районе, в Парголово. Новостройке на 218 квартир присвоен полицейский адрес: Тихоокеанская ул., 1, корп. 3, лит. А (корп. 28). Общая площадь здания составляет 16,5 тыс. кв. м, высота дома – 10 этажей. Проектом предусмотрено строительство домов в рамках семи очередей.

➔ **ЗАО «Петровский строитель», входящее в ГК «Конрад»,** получило согласование КГА на строительство жилого дома на ул. Костюшко. Здание будет построено на месте бизнес-центра в Московском районе, на участке площадью 1,4 га. Для реализации проекта застройщиком получено разрешение на отклонение от определенных параметров разрешенного строительства в части увеличения высоты застройки до 75 м и сокращения отступа от северной границы участка до 0 м. Публичные слушания по участку прошли в ноябре прошлого года.

➔ **Компания Normann получила разрешение на строительство** ЖК «Морошкино» во Всеволожском районе Ленинградской области, в д. Порошкино. Как сообщили в пресс-службе компании, в рамках строительства первой очереди ЖК «Морошкино» будет построен 12-этажный жилой дом на 1068 квартир с коммерческими помещениями на первых этажах. Всего в комплексе появятся пять 12-этажных зданий с общим числом квартир 3115. На территории комплекса Normann построят детский сад на 150 мест, четыре наземных 5-этажных паркинга на 844 машино-места. Первую очередь ЖК «Морошкино» планируется сдать в I квартале 2017 года.

Переуступка после ажиотажа

Роман Русаков / В Петербурге растет число сделок по переуступке прав на строящееся жилье. Как считают участники рынка, это связано с тем, что во время прошлогоднего ажиотажа многие покупатели переоценили свои силы, поддавшись панике. ➔

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, считает, что в ситуации ажиотажа всегда есть немало ипотечных покупателей, которые неадекватно оценивают свои финансовые возможности. «Поэтому предложений по переуступке будет все больше, а если квартира в залоге по ипотеке, то без профессионального посредника сделку проводить сложно, покупатель всегда идет на определенный риск», – говорит он.

Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg, считает, что в прошлом году доля инвестиционных сделок достигала 30% в отдельных проектах. Теперь эти квартиры выставлены на продажу по договору цессии.

Леонид Сандалов, эксперт агентства недвижимости Весаг, согласен с утверждением, что сегодня можно с уверенностью говорить об увеличении количества сделок по переуступке прав на жилье. «Данный факт отмечают многие застройщики, чей бизнес, безусловно, страдает, поскольку квартиры по переуступке продаются по цене ниже, чем у девелоперов, и, как следствие, составляют им конкуренцию. Из-за «перетягивания» дольщиков части покупателей квартир застройщики недополучают денежные средства, необходимые для реализации строительства будущих проектов», – сетует господин Сандалов.

В городе стали появляться компании, позиционирующие себя как центры по переуступке прав на строящееся жилье. Центр



Клиент переуступает права по двум причинам: если переоценил свои финансовые возможности и не может расплатиться или если приобрел жилье на нулевом этапе с инвестиционными целями

по переуступке прав на строящееся жилье, по сути, является агентством недвижимости (либо отделом в агентстве или у застройщика), специализирующимся на продаже квартир в новых домах, по которым ранее были заключены договоры с инвесторами на разных стадиях строительства объектов, чаще всего с целью получения дохода от последующей продажи. «Подобная спе-

циализация существенно облегчит поиск и покупку квартир в домах на завершающих стадиях строительства, когда предложение от застройщика весьма ограничено», – уверена Екатерина Немченко.

Нотариус Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Алексей Комаров видит две причины увеличения числа центров по переуступке прав. Первая состоит в неуте-

шительных прогнозах по спаду количества сделок на вторичном рынке и в желании агентств недвижимости отстроиться от конкурентов оригинальным названием. «Несмотря на большое количество «левых» сделок агентов (скрытых от агентств недвижимости, чтобы не делиться комиссией), доходность агентств недвижимости на «вторичке» составляла около 60-80% от всей доходности компании. С 2015 года ситуация начнет меняться, частные маклеры будут снижать комиссии, конкуренция будет возрастать, и агентства недвижимости будут вынуждены замещать потерянный доход активизацией продаж «первички». Как ни странно, но конкуренция на «первичке» среди агентств недвижимости меньше, чем на вторичном рынке, так как строительные компании не работают с частными маклерами, предпочитая в партнеры «понятные» компании. Сами центры по переуступке прав – это, по сути, отделы агентств недвижимости, давно работающих на рынке», – резюмирует господин Комаров.

цифра

30%

составляла доля инвестиционных покупок на первичном рынке на некоторых объектах в 2014 году

Застройщик как главный участник сделки

Роман Русаков / Застройщик – это главный источник прав, и вся ответственность по заключенному договору лежит именно на нем. Поэтому покупатель квартиры по переуступке заинтересован в том, чтобы застройщик был проинформирован о сделке.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development, говорит, что существуют разные причины, по которым люди обращаются к переуступке прав – изменение обстоятельств, смена места жительства и многие другие, часто переуступают инвесторы. «На практике существует процедура и с переуступкой долга, и без долга. Это абсолютно безопасно для дольщиков с финансовой точки зрения. По 214-ФЗ процедура переуступки также проходит государственную регистрацию. Участники договора, которые уступают права, и те, кто права принимает, ничем не рискуют». Господин Комаров рекомендует заключать переуступку договора долевого участия только после посещения с продавцом офиса строительной компании и получив

там справку о факте оплаты (полной или частичной) цены приобретаемого объекта.

«Следует сверить экземпляр договора долевого участия, находящийся в строительной компании и на руках у продавца, на предмет разночтений. Получить выписку из ЕГРП о зарегистрированном договоре долевого участия с данными покупателя. Отдавать деньги следует только после регистрации переуступки в реестре прав на покупателя как нового дольщика. Если переуступка происходит по доверенности от дольщика другим лицом, от расчетов с представителем необходимо потребовать заявление – одобрение сделки от дольщика с указанием цены сделки, подписи под которым заверена нотариально».

«При переуступке прав к новому дольщику переходят не только права, но и обязанности по договору в полном объеме, а значит, стоит внимательно изучить условия договора. Главный недостаток покупки по переуступке – застройщик несет ответственность перед новым дольщиком ровно в объеме стоимости договора, а не фактической стоимости покупки

прав у инвестора», – отмечает госпожа Немченко.

«В договоре могут содержаться статьи, по которым (в случае продажи дольщиком квартиры) покупателю необходимо произвести оплату. Это может быть плата за переоформление документов и включение покупателя в реестр дольщиков и т. д. Стоимость данных услуг застройщика может составлять 10-50 тыс. рублей и больше», – предостерегает господин Сандалов.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова считает, что важно помнить, что застройщик – это главный источник прав, и вся ответственность по заключенным договорам лежит именно на нем.

«Поэтому покупатель квартиры по переуступке заинтересован в том, чтобы застройщик был проинформирован о сделке. Если же речь идет о переуступке частично оплаченного договора, то в данном случае застройщик принимает в сделке непосредственное участие и даже имеет полное право отказать, если сочтет нового контрагента, к примеру, неплатежеспособным или какие-то условия сделки будут

застройщику недостаточны понятны и прозрачны», – объясняет госпожа Денисова. Впрочем, отмечает она, как показывает практика, застройщики редко чинят препятствия своим дольщикам, особенно когда квартиры уже оплачены. Когда уступка не несет дополнительных рисков и сложностей девелоперу, он вполне может взять на себя подобные хлопоты. Надежда Хвощевская, руководитель правового департамента O2Group, также обращает внимание на то, что если происходит переуступка по жилью, строящемуся по схеме ЖСК, надо проверить, является ли цедент (тот, кто

уступает) членом кооператива, выплатил ли он свой пай полностью (нужна соответствующая справка от ЖСК), оплачены ли у него вступительные и членские взносы. «Также требуется согласие самого ЖСК на уступку, а еще согласие супруга на сделку», – добавляет она. – Помимо всего, цессионарию необходимо написать заявление о вступлении в члены ЖСК. Затем правление кооператива на общем собрании или конференции вынесет решение о приеме соискателя в свои ряды».

«Следует сразу обратиться внимание, что в том доме, который уже введен в эксплуата-

цию, операция по переуступке прав собственности невозможна до момента регистрации собственности. Когда происходит передача квартиры дольщику, то договор в этот момент находится на стадии исполнения. Передача квартир будущим жильцам – серьезный трудоемкий процесс, который занимает продолжительный период времени. Соответственно, когда дольщик вступил в отношения приемки-передачи квартиры, застройщик уже в праве отказать в оформлении переуступки до полного завершения процесса оформления квартиры в собственность», – напоминает Светлана Денисова.

мнение



Елена Шишулина, директор по маркетингу ООО «УК «СТАРТ Девелопмент»:

➔ Клиент переуступает права по двум причинам: если переоценил свои финансовые возможности и не может расплатиться или если приобрел жилье на нулевом этапе с инвестиционными целями. Поиск нового клиента может вести как застройщик, так и сам покупатель. В последнем случае клиент в большинстве случаев обращается в агентство недвижимости. Так как и в начале 2014 года, и в ноябре-декабре люди активно (и не всегда обдуманно) вкладывались в недвижимость, потребность в агентских услугах по организации переуступки в последнее время могла заметно возрасти.

Яхтенный мост урезают в размерах и финансах

Максим Еланский / Власти Петербурга передали в Главгосэкспертизу проект моста на Крестовский остров. По сравнению с первоначальным вариантом переправа стала неразводной и уменьшилась в размерах. ➔

На прошлой неделе власти города отправили в Главгосэкспертизу проект Яхтенного моста, который соединит через Большую Невку Приморский район и Крестовский остров. Как и следовало ожидать, итоговый вариант объекта стал другим по сравнению с изначальными задумками чиновников.

Отметим, что Яхтенный мост предполагалось возвести к чемпионату мира по футболу. Через него в период матчей должен был переправляться «на материк» до 20 тыс. болельщиков. Согласно первому проекту, на высоте 17 м от уровня воды планировалось создать разводной двухэтажный мост длиной почти 500 м и шириной 28 м. В скорректированном варианте мост стал одноэтажным и неразводным, шириной в 16 м. Правда, теперь по своей высоте от воды он поднялся до 52 м. Проезжая часть моста (будет разрешено только частичное ограниченное движение) шириной 9 м. На мосту также появятся два тротуара: шириной 3,5 м со стороны города для пешеходов и 2,25 м со стороны Финского залива для велосипедистов.

Объемы вложений в проект чиновники города оценивали в сумму от 1,5 до 3 млрд рублей. Соинвестором должна была стать Scp Basillique из Монако. Для окупаемости проекта предлагалось разместить на его площадке торговые и развлекательные

комплексы площадью от 14 до 20 тыс. кв. м. По новой концепции, объемы пригодных торговых площадей сократятся до 7 тыс. кв. м.

Отметим, что проект моста на Крестовский остров изначально как-то «не пошел». Город достаточно долго искал инвестора, чиновники не могли определиться с мелкими особенностями проекта. В ноябре прошлого года сомнение в целесообразности выразил сам губернатор Георгий Полтавченко. По его словам, возможно, городу и не нужен такой мост, учитывая, что футбольные болельщики смогут добраться с Крестовского до Васильевского острова по канатной дороге, которая, правда, пока также является проектом. Объем инвестиций в ее строительство оценивается приблизительно в 7,3 млрд рублей.

По мнению экспертов, главная причина реконструкции проекта Яхтенного моста – кризис. Возможно, из-за него объект и вовсе не будет построен, раз пошли такие серьезные изменения в проекте. По словам директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar Александры Смирновой, очевидно, что потрясения на валютном рынке скорректировали планы по объемам строительства не только девелоперов, но и городских властей. В резуль-

тате обесценивания национальной валюты изначальная стоимость проекта Яхтенного моста в 120 млн EUR в рублях выросла в два раза. Поэтому внесение изменений в концепции некоторых дорогостоящих строительных проектов в целом было ожидаемо.

«Конечно же, необходимые городу инфраструктурные проекты будут реализованы. Однако проекты с развлекательной/торговой составляющей, а также приуроченные к проведению финальной части чемпионата мира по футболу в 2018 году могут быть заморожены, либо урезаны. Вероятно, также сдвинутся сроки по строительству некоторых станций метро, в создании которых нет острой социальной необходимости. Также, на мой взгляд, город может отказаться от реализации проекта легкорельсового трамвая в Пулковском», – отмечает эксперт.

цифра

3 млрд рублей –

предполагаемый объем вложений в строительство Яхтенного моста

АСИ инфо
Агентство стратегических инициатив

НОВОСТИ

➔ **Комитет по строительству Петербурга опубликовал** статистические данные о наступивших несчастных случаях в строительной отрасли города в 2014 году. Всего, по отчетным данным территориальной организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов, было зафиксировано 239 несчастных случаев, из которых 36 со смертельным исходом, 57 – тяжелых и 146 – легких. Так, на стройках в 2014 году было 229 несчастных случаев, из которых 36 – смертельных, 56 – тяжелых, а 137 – легких. В промышленности строительных материалов за прошлый год зафиксировано 10 несчастных случаев, которые были классифицированы как тяжелые (один) и легкие (девять). Смертельных исходов не было.

➔ Компания «Возрождение Петербурга» стала победителем конкурса с ограниченным участием на право реставрации Мраморной лестницы Гатчинского дворца с ценой, равной стартовой, – 49,8 млн рублей. Также за контракт, по данным сайта госзакупок, боролось ООО «Реставратор» с тем же ценовым предложением. Заказчик – СПб ГБУК «Государственный историко-художественный дворцово-парковый музей-заповедник «Гатчина». Исполнителю предстоит подтвердить свои обязательства за 280 дней. В перечень работ, в частности, входит воссоздание стеновых заполнения дверей и оконных проемов, облицовки из искусственного мрамора, лепного декора и др.

14-15 февраля 11^{00-19⁰⁰}

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

14 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

15 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	
12.00-13.00	Рынок городской недвижимости – 2015: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
13.00-14.00	Как улучшить жилищные условия?
14.00-15.00	Участие в жилищных программах от оператора СПб ГБУ «Горжилобмен»
15.00-16.00	Ипотека: рекомендации по выбору кредитных программ
16.00-17.00	Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
17.00-18.00	Вклады в недвижимость, золото, валюту или...?
ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»	
12.00-13.00	Парнас и Сертолово: обзор новостроек, инфраструктура
13.00-14.00	Мурино, Новое Деятелино, Бугры: обзор новостроек, инфраструктура
14.00-15.00	Кудрово и Янино: обзор новостроек, инфраструктура
15.00-16.00	Шушары: обзор новостроек, инфраструктура
16.00-17.00	Ломоносовский, Гатчинский, Кировский и Тосненский районы Ленинградской области: обзор новостроек, инфраструктура
17.00-18.00	Какое жилье можно купить до 3 млн рублей в Петербурге?
ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	
12.00-13.00	Рынок загородной недвижимости – 2015: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
13.00-14.00	Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
14.00-15.00	Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
15.00-16.00	Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
16.00-17.00	Категории земель и виды разрешенного использования. Участки под ИЖС, для ведения дачного хозяйства, огородничества и садоводства: особенности покупки и распоряжения
17.00-18.00	Финансовые возможности при покупке загородной недвижимости
ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗАГОРОДНОГО ДОМА»	
12.00-13.00	Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
13.00-14.00	Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
14.00-15.00	Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
15.00-16.00	Риски при проектировании и строительстве загородного дома и способы их снижения
16.00-17.00	Интерьер загородного дома: от дизайн-проекта до воплощения
17.00-18.00	Практикум «Строительство дома: от фундамента до крыши. На чем можно сэкономить, а на чем – нет»
ЗАЛ «ПРИУСАДЕБНОЕ ХОЗЯЙСТВО»	
13.00-14.00	Баня на участке: строительство и оснащение
14.00-15.00	Колодезь на участке: поиск воды, бурение скважины, строительство
15.00-16.00	Организация рельефа и защита участка от подтопления
16.00-17.00	Принципы создания ландшафтного дизайна: основы дизайн-проектирования, озеленение, современные тенденции
ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»	
12.00-13.00	Анализ и прогноз развития рынков недвижимости Европы
13.00-14.00	Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
14.00-15.00	Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании
15.00-16.00	Недвижимость у российских границ: Финляндия, Эстония, Латвия
16.00-17.00	Словения, Венгрия, Сербия: новые возможности для российских покупателей в странах с упрощенным получением ВНЖ
17.00-18.00	Целесообразность покупки зарубежной недвижимости: скрытые расходы и риски. Рекомендации по оправданным инвестициям

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	
12.00-13.00	Программа «Молодежи – доступное жилье», материнский капитал, военная ипотека как инструменты улучшения жилищных условий
13.00-14.00	Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья
14.00-15.00	Новостройки эконом-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
15.00-16.00	Новостройки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
16.00-17.00	Продажа квартир: рекомендации по ценообразованию, предпродажной подготовке и рекламе
17.00-18.00	Юридические особенности оформления сделок с родственниками (наследство, брачный договор, права несовершеннолетних)
ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»	
12.00-13.00	Выборгский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
13.00-14.00	Приморский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
14.00-15.00	Невский и Красногвардейский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
15.00-16.00	Московский и Пушкинский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
16.00-17.00	Василевский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
17.00-18.00	Кировский и Красносельский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	
12.00-13.00	Юридические особенности оформления сделок с загородной недвижимостью в условиях земельной реформы
13.00-14.00	Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
14.00-15.00	Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
15.00-16.00	Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
16.00-17.00	Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке
17.00-18.00	Какую загородную недвижимость можно купить от 1 до 3 млн рублей?
ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗАГОРОДНОГО ДОМА»	
12.00-13.00	Технологии загородного домостроения эконом-класса: обзор рынка
13.00-14.00	Системы отопления в загородном доме
14.00-15.00	Системы водоснабжения и канализации в загородном доме
15.00-16.00	Энергосберегающие технологии в загородном домостроении
16.00-17.00	Готовые проекты загородного дома: стоимость, архитектурные, конструктивные, инженерные особенности
17.00-18.00	Ремонт и отделка коттеджа: строительные материалы и технологии
ЗАЛ «ПРИУСАДЕБНОЕ ХОЗЯЙСТВО»	
13.00-14.00	Как грамотно выбрать участок под свое приусадебное хозяйство
14.00-15.00	Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства
15.00-16.00	Ограждение участка: типы заборов и ворот, технологии установки
16.00-17.00	Подготовка участка к весне: сезонные работы, установка теплиц, выбор и эксплуатация садовой техники
ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»	
12.00-13.00	Лучшие места для покупки зарубежной недвижимости: данные мировых рейтингов
13.00-14.00	Риски при покупке зарубежной недвижимости в современных реалиях
14.00-15.00	Недвижимость на средиземноморских курортах: Турция, Греция, Кипр, Хорватия, Черногория, Италия, Франция
16.00-17.00	Основные способы получить доход на рынке зарубежной недвижимости
17.00-18.00	Обзор рынка доступного жилья за рубежом: что можно купить за 30-50 тысяч евро?

ВХОД СВОБОДНЫЙ 32-701-32 ЖИЛПРОЕКТ.РФ

ОПОРНЫЕ
ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОСТИ

ОПОРНЫЕ
ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОСТИ

ОПОРНЫЕ
ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОСТИ

ОПОРНЫЕ
ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОСТИ

РЕКЛАМА 16+

Ненужная гарантия

Вероника Маслова / Правительство РФ смягчило требования к поставщикам и подрядчикам по госконтрактам. До конца текущего года банковские гарантии в обеспечение работ становятся необязательными в большинстве случаев. Это упрощает компаниям доступ к государственным контрактам, но увеличивает риск получить неблагодатного исполнителя. ➔

Если раньше по закону о федеральной контрактной системе победители конкурсов или аукционов на выполнение услуг для государственных заказчиков должны были вносить в обеспечение контракта банковскую гарантию или денежный залог в размере от 10 до 30% стоимости контракта, то теперь размер обеспечения снижен до 10%. Более того, в отдельных случаях госзаказчик теперь вправе и вовсе не требовать обеспечения контракта. Перечень таких исключений будет определен отдельным постановлением правительства.

С этого года авансы по госконтрактам стоимостью свыше 1 млрд рублей могут перечисляться только на счета, открытые в Федеральном казначействе. Поэтому по таким контрактам предложено отказаться от банковских гарантий на возврат аванса. Так что банковская гарантия на возврат аванса может стать необязательной практически для всех крупных контрактов. Послабления пока рассчитаны на 2015 год, и по госконтрактам, которые должны быть исполнены до конца года, заказчик и поставщик могут договориться об изменении цены, объема работ и сроков. Госзаказчики также получат право отсрочить уплату неустоек, штрафов и пеней.

Снижение требований к гарантиям по исполнению госзаказа стало логичным шагом правительства в рамках программы антикризисных мер, считает финансовый аналитик ИК «Доход» Владимир Киселев. Введение санкций, ослабление рубля и повышение ключевой процентной ставки значительно ужесточило условия функционирования банковского сектора, что в конечном счете привело к удоро-



С этого года авансы по госконтрактам стоимостью свыше 1 млрд рублей могут перечисляться только на счета, открытые в Федеральном казначействе

жанию и сложности получения гарантий. «Власти рассматривают госзаказ как один из инструментов поддержки экономики, а ухудшение финансового состояния исполнителей может привести к уменьшению их количества и заморозить процесс выполнения некоторых проектов. Снижение требований упрощает компаниям доступ к государственным контрактам», — указывает господин Киселев. Обратной стороной, по его мнению, может стать риск получить неблагодатного исполнителя, а также рост коррупции.

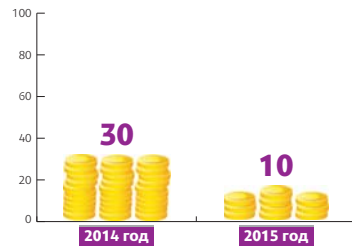
Отмена обязанности предоставлять банковские гарантии переложит риски неисполнения контрактов и невозврата авансового платежа на заказчика, полагает управляющий филиалом «Северо-Западный» ОАО «Банк Русский кредит» Антон Кириков. «Заказчикам придется нести дополнительные расходы, связанные с необходимостью постоянного контроля целевого расходования денежных средств, выделяемых по контрактам, что само по себе достаточно проблематично. Также придется закладывать риски

неисполнения либо ненадлежащего исполнения контракта в его цену. А это может снизить маржинальный доход поставщиков и подрядчиков», — указывает банкир. С другой стороны, им не придется платить банкам комиссии за предоставление гарантий, добавляет он.

Заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) банка ВТБ — вице-президент Руслан Еременко считает, что указанные меры могут способствовать смягчению негативных экономических эффектов для ряда исполнителей госзаказа, однако обратной стороной медали будет являться снижение «комфорта» заказчика, поскольку объем негарантированных обязательств в его адрес увеличится. По мнению банкира, эффективность такого решения можно будет оценить чуть позже, но тот факт, что послабления пока будут действовать только для текущего года, дает сигнал о том, что правительство осознает риски, связанные с таким решением, и пока не готово принимать их на долговременной основе.

«Эту меру необходимо использовать не вместо, а в дополнение к рынку банковских гарантий. Тогда снижение доходов банков не будет значительным, а соответствующий сегмент рынка получит необходимую в кризис гибкость», — отмечает старший вице-президент, руководителя службы кредитования БФА-Банка Юрий Манулис.

Максимальный размер денежного залога или банковской гарантии в обеспечение госконтракта, % от стоимости контракта



Источник: законодательство РФ

Доходы не гарантированы

Вероника Маслова / Банковские гарантии становятся востребованным финансовым продуктом в текущих экономических условиях. Но с отменой гарантий по государственным контрактам банки могут лишиться внушительной части клиентов.

Большинство крупных компаний требуют от своих поставщиков гарантий исполнения договорных обязательств, и в текущих условиях роль банковской гарантии как инструмента, который может обеспечить безопасность сделки, только возрастает. Рынок банковских гарантий существенно вырос за последние годы. Сегодня этот сегмент оценивается на уровне 5,3-6,3 трлн рублей, а на Санкт-Петербург может приходиться 10% этого объема, оценивает аналитик инвестиционного холдинга «Финанс» Антон Сороко.

В текущих условиях банковские гарантии становятся одним из самых востребованных банковских продуктов со стороны клиентов — юридических лиц, отмечает управляющий филиалом «Северо-Западный» ОАО «Банк Русский кредит» Антон Кириков. «С резким повышением ключевой ставки рост рынка кредитования довольно ощутимо замедлился, и многие банки в поисках доходов оптимизировали свои программы по банковским гарантиям, сделав их достаточно привлекательными для клиентов», — говорит он. Правда, добавляет, что одновременно увеличились требования к потенциальным клиентам — получателям гарантий.

«Это важная линия бизнеса для ВТБ, которая дает значительную часть доходов транзакционного бизнеса», рассказывает заместитель руководителя Северо-Западного

регионального центра (СЗРЦ) банка ВТБ — вице-президент Руслан Еременко. В частности, в 2014 году в СЗРЦ ВТБ среднегодовой объем гарантийного портфеля составил 80,4 млрд рублей. По словам Юрия Манулиса, старшего вице-президента, руководителя службы кредитования БФА-Банка, только за 2014 год объем предоставленных гарантий в банке почти удвоился (доля гарантий в кредитном портфеле составляет около 15%). Достаточно большим спросом, по словам банкира, пользуются гарантии низкого риска, такие как гарантии возврата НДС или в качестве обеспечения участия в конкурсе, где главный риск — операционный. Однако основная доля гарантий, на которые есть спрос, приходится на гарантии исполнения контракта и возврата авансового платежа, подчеркивает господин Манулис. До последнего времени банковскими гарантиями

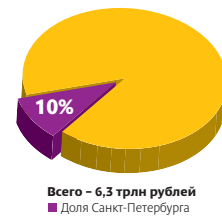
было обеспечено более 80% госконтрактов. Учитывая объемы этого рынка, правительство предпринимало различные шаги, чтобы сделать его прозрачным, избавиться от серых схем. Так, с 1 января 2014 года вступил в силу новый закон о госзакупках (44-ФЗ), согласно которому выдачу гарантий могут осуществлять банки, имеющие собственный капитал не менее 1 млрд рублей (выдавать банковские гарантии могут только банки, включенные в перечень Минфина, порядка 25% всех российских банков). Кроме того, с 1 апреля 2014 года появился единый реестр, куда российские банки обязаны передавать сведения о выданных гарантиях. Данные обо всех выданных гарантиях начали размещаться на официальном сайте zakupki.gov.ru, что значительно упростило процедуру подтверждения подлинности. Теперь же в рамках антикри-

зисных мер государство, напротив, снижает требования к поставщикам, делая гарантии зачастую необязательными. Учитывая реалии рынка, эта мера оправдана, хотя при этом классические банковские функции перераспределяются на другие структуры, например такие как Федеральное казначейство, отмечает господин Манулис. «С одной стороны, увеличивается угроза неполучения финансирования по приемлемой цене для принципалов, а с другой стороны, учащаются случаи обращения бенефициаров за выплатами по гарантиям вследствие злоупотребления своими правами. Особенно часты такие прецеденты в строительстве, прежде всего энергетическом и инфраструктурном. Поэтому для покрытия рисков банков стоимость гарантий стала расти», — говорит он. По словам господина Кирикова, смягчение требований по госконтрактам и отмена гарантий снижают комиссионные доходы, получаемые банками. А господин Еременко добавляет, что это может повлиять и на объем

гарантийных портфелей участников рынка.

Доля государственных банков на рынке гарантий по госконтрактам составляет более 60% и только за последний год выросла почти на 10 процентных пунктов, подсчитал Антон Сороко. Правительство прилагает усилия, чтобы снизить порог на этот рынок для небольших кредитных учреждений, что, собственно, выливается в такие решения, однако повышение доли госбанков продолжится, считает он.

Рынок банковских гарантий РФ, 2014 год



Источник: инвестиционный холдинг «Финанс»

В очередь на сокращение

Екатерина Костина / Строительные компании по-разному выстраивают свою кадровую политику на рынке. Часть из них сокращает или планирует сокращение персонала, другие занимают выжидательную позицию. При этом рекрутинговые ресурсы констатируют, что в конце 2014 года практически на треть выросло количество резюме в профессиональной сфере «строительство», что свидетельствует о росте безработицы. ➔

Согласно информации специалистов рекрутингового портала hh.ru, в декабре 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года количество вакансий в Петербурге в профессиональной сфере «строительство, недвижимость» практически не изменилось. При этом количество резюме в последний месяц 2014 года увеличилось на 28% по сравнению с декабрем 2013 года.

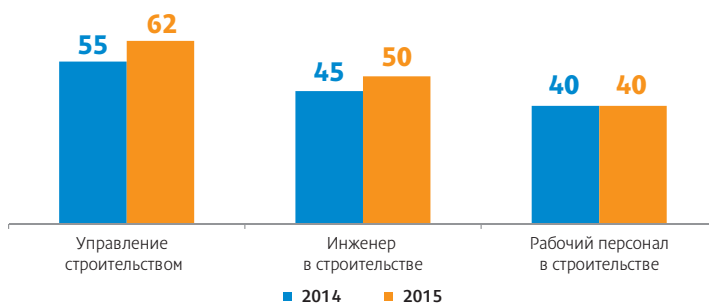
В январе 2015 года количество вакансий на hh.ru в сфере «строительство, недвижимость» сократилось примерно на 20% по отношению к январю 2014 года, по отношению к декабрю 2014 года – на 8%. При этом количество резюме на сайте выросло на 26 и 22% соответственно. «Однако это данные коррелируют с показателями в целом по рынку труда в нашем регионе. По рынку количество вакансий в январе в Петербурге снизилось на 18% по отношению к январю 2014 года, падение по отношению к декабрю 2014 года составило 9%. Все это свидетельствует о некотором снижении рекрутинговой потребности работодателей, но все происходит плавно, на фоне сезонного спада на рынке труда, который характерен для декабря и января», – прокомментировали в hh.ru.

Оптимизация персонала

В свою очередь, Павел Лебедев, руководитель направления исследований рекрутингового портала SuperJob.ru, рассказал, что, согласно их данным, в настоящее время на одну вакансию, открытую в сфере строительства и управления недвижимостью, приходится порядка семи резюме. «Увеличение показателя началось осенью 2014 года, когда соотношение «предложение/спрос», державшееся на уровне пяти в весенне-летний период, начало расти. Объясняется это снижением числа вакансий в соответствующей отрасли», – уточняет эксперт.

По его словам, снижение темпов найма персонала – общероссийская тенденция, характерная для рынка труда в целом, а не только для строительной отрасли. «Примерно треть работодателей Петербурга сообщают о снижении набора новых

Зарплатные предложения в Санкт-Петербурге, 2014 и 2015 годы, тыс. рублей



Источник: hh.ru

сотрудников. Что касается сокращений, то небольшие сокращения с целью оптимизации проводят порядка 20% работодателей города, при этом массовые сокращения реализуют только 6% компаний. В большинстве случаев это запланированные долгосрочные проекты, связанные с оптимизацией бизнес-процессов, повышением эффективности и производительности труда за счет автоматизации,

Александр Вахмистров, генеральный директор ОАО «Группа ЛСР», констатирует, что в сложной экономической ситуации Группа ЛСР занимается оптимизацией численности персонала. «Это связано в основном с производством железобетона в пос. Назия, которое в ближайшее время мы вынуждены будем свернуть. А также мы планируем сократить объем производства щебня в Приозерском районе,

Небольшие сокращения с целью оптимизации проводят порядка 20% работодателей Петербурга, при этом массовые сокращения реализуют только 6% компаний

информатизации рабочих процессов, когда меньшее число сотрудников в силах выполнять больший объем работ», – пояснил Павел Лебедев.

По наблюдениям Анастасии Филькиной, руководителя практики «Строительство, недвижимость, девелопмент» Morgan Hunt Executive Search, сегодня компании по-разному ведут себя на рынке: кто-то планирует сокращать персонал, кто-то занимает выжидательную позицию и будет принимать решения ближе к весне.

что также, возможно, повлечет за собой сокращение штата», – говорит он. – Этот вопрос напряженный, но мы попадающим под сокращения работникам предлагаем альтернативную работу на других предприятиях группы. В то же время на рынке подрядного строительства мы, как это ни парадоксально, увеличиваем численность сотрудников. Мы поставили перед собой задачу в течение февраля принять на работу 150 человек, из них 20 инженерно-технических работников для увеличения

состава строительного подразделения. Во всем есть свои плюсы и минусы. На мой взгляд, нам давно пора прощаться с трудовыми мигрантами в таком количестве, в котором они присутствуют на стройплощадках, и, возможно, текущая ситуация подтолкнет к выработке альтернативных решений, позволяющих сделать привлекательной работу на производстве и стройке для жителей Петербурга и Ленинградской области».

Инженеры в приоритете

В 2014 году список наиболее востребованных специалистов в сфере «строительство, недвижимость», по данным hh.ru, остался практически без изменений. Самый высокий спрос среди работодателей по-прежнему был на инженеров, специалистов в области архитектуры и проектирования, управления проектами, вентиляции и кондиционирования, водоснабжения и канализации, а также агентов по недвижимости. Больше всего среди компаний вырос спрос на архитекторов и проектировщиков (22%) и инженеров (19%). Меньше всего предложений как в 2013-м, так и в 2014 году было для специалистов в области геодезии и картографии, землеустройства, оценки недвижимости и ЖКХ.

По мнению Николая Ватина, директора Инженерно-строительного института СПбПУ, с одной стороны, рынок наполнен выпускниками с высшим образованием по направлению «строительство», но на самом деле некоторые позиции крайне востребованы на рынке труда. «Это такие должности, как главный инженер проекта, управляющие инвестиционными проектами, главные специалисты, специалисты по BIM-технологиям. Поэтому особенно востребованы сейчас не просто выпускники бакалавриата по направлению «строительство», а обучавшиеся по программам магистерской подготовки и по программам подготовки специалитета. Кстати, прием на 6-летний специалитет в Инженерно-строительном институте СПбПУ, где студенты обучаются по специальности «строительство уникальных зданий и сооружений», также увеличен», – пояснил он.

Ксения Гусева, руководитель департамента развития ЗАО «Строительная компания «Ирбис», отметила, что компания ставит перед собой цель повышения эффективности работы при максимальном сохранении численности своих сотрудников. «Мы запустили программу «Профинкубатор», которая предполагает сотрудничество с Политехническим университетом и СПбАСУ. Мы принимаем на практику студентов последних курсов этих вузов и, оценивая их эффективность, даем лучшим из них возможность работать в реальных условиях, а затем и трудоустроить», – заключила она.

мнение



Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института СПбПУ:

Инженерно-строительный институт СПбПУ открыл два новых и крайне востребованных бакалаврских профиля – «строительство дорог» и «строительство мостов и транспортных тоннелей». В бакалавриате осуществляется подготовка по шести ранее открытым профилям – это «промышленное и гражданское строительство уникальных зданий и сооружений», «городское строительство и хозяйство», «гидротехническое строительство», «промышленное и гражданское строительство в сложных гидрогеологических условиях» и «природообустройство». Среди поступающих в специалитет лидирует специальность «строительство уникальных зданий и сооружений». В магистратуре представлен широкий выбор программ, в том числе есть программы, где обучение ведется полностью на английском языке, – это Civil Engineering и Energy Efficient and Sustainable Buildings.

Среди программ профессиональной переподготовки большой популярностью пользуется «промышленное и гражданское строительство». Уже более 100 лет Инженерно-строительный институт готовит руководителей и ведущих специалистов строительных и проектных организаций, начальников отделов, главных инженеров проекта, ведущих проектировщиков и других специалистов. В 2014 году институт выпустил более 600 специалистов. Мы стараемся обеспечить высокое качество наукоемкого образования, которое дает хорошее трудоустройство и быстрый карьерный рост, поэтому мы не ведем прием в прикладной бакалавриат, на сокращенные формы обучения, прием по итогам собеседования и т. п.

Мы уже давно сотрудничаем с главными строительными компаниями Петербурга – ГК «Эталон – ЛенСпецСМУ», группа ЛСР, ЗАО «ЛЕНСПЕЦСТРОЙ», ЗАО «Институт «Стройпроект». В бакалавриате студенты проходят

производственную практику на третьем курсе, и многие из них уже нацелены на трудоустройство в данные компании на старших курсах. Также мы плотно сотрудничаем с ЗАО «ГТС», Спецстроем России, где проходят практику слушатели курсов повышения квалификации и программ профессиональной переподготовки. Со всеми перечисленными компаниями есть договоренность о прохождении практики, ведь они прекрасно знают наш институт и уровень подготовки кадров. Большинство выпускников трудоустраиваются еще до окончания университета и начинают работать уже с третьего курса. Каждый год компании с удовольствием принимают наших выпускников, к примеру, ЗАО ДСК «Блок» – их проектный отдел, по сути, укомплектован нашими выпускниками. Хочу отметить, что некоторые выпускники уже работают в международных строительных компаниях – Skanska, YIT Corporation, Renaissance Construction.

Отели разместились между девальвацией и санкциями

Денис Кожин / В 2014 году номерной фонд Санкт-Петербурга увеличился на 502 номера в четырех отелях города. ➔

2014 год был непростым для туристской индустрии и гостиничного бизнеса Санкт-Петербурга. С одной стороны, введенные санкции и привели к сокращению потока зарубежных туристов в Россию. С другой стороны, банкротство турфирм в разгар сезона и колебания валют ограничили возможности россиян отдыхать за границей и стимулировали спрос на внутренний туризм.

Полтора десятка операторов

По данным компании Maris / Part of the CBRE Affiliate Network, по итогам 2014 года в Санкт-Петербурге действуют 76 современных отелей на 16 501 номер категории 3, 4 и 5 звезд (с номерным фондом более 50, не включая ведомственные общежития, санатории, дома отдыха и апартамент-отели).

Рядом с новым терминалом аэропорта открылся четырехзвездочный отель Park Inn by Radisson Pulkovo Airport St. Petersburg. В центральной части города появился первый бутик-отель под управлением международного оператора Hotel Indigo St. Petersburg Tchaikovsky 4* (Inter Continental). Кроме того, было открыто два трехзвездочных отеля Aglaya Hotel & Courtyard на Разъезжей ул. и «Гранд Каньон» в составе торгово-развлекательного центра в Выборгском районе города.

Также было введено в эксплуатацию здание на Лиговском пр., 1. Предполагается открытие отеля категории четыре звезды на 54 номера.

Открытие двух отелей Hilton в составе конгрессно-выставочного центра «Экспо-Форум» перенесено на 2015 год.

В Петербурге представлены 15 международных операторов, под управлением которых находится 51% качественного номерного фонда города. В 2015 году ожидаются приход Hilton, Golden Tulip Hotels и Lotte Group.

В рублевой зоне

Аналитики Maris / Part of the CBRE Affiliate Network отмечают, что в 2014 году наблюдался спад туристического потока со стороны иностранных туристов. В первую очередь из стран США и Европы. «Основные причины отказа – военно-политическая ситуация на соседней Украине и страх перед возможностью вооруженного конфликта. Меньшая часть туристов отказывается от поездки в Санкт-Петербург по идеологическим соображениям. При этом увеличивается количество туристов из Китая», – уточняют в компании.

В связи с ростом курса валют увеличилось количество россиян, желающих отдохнуть в «рублевой зоне», ознакомиться с достопримечательностями Петербурга. Санкт-Петербург занял первое место в рейтинге самых интересных для посещения городов России среди наших соотечественников в новогоднюю ночь. Таким образом, рост внутреннего туризма частично компенсирует снижение интереса к городу среди иностранных туристов.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева говорит: «В 2014 году Санкт-Петербург получил примерно на 10% меньше иностранных туристов, чем в этот же период 2013 года. При этом внутренний турпоток за это же время увеличился на 2%, что в теку-



В центральной части города появился первый бутик-отель под управлением международного оператора Hotel Indigo St. Petersburg Tchaikovsky 4*

щей ситуации можно считать победой. Заметное снижение спроса произошло со стороны США (–12%), Германии (–6%). При этом Великобритания, например, добавила 13%. Хорошая динамика увеличения турпотоков наблюдается по странам, с которыми у России установлен безвизовый режим: так, турпоток из Израиля

В январе-марте 2014 года средняя загрузка петербургских гостиниц находилась на уровне 40–50%, к маю-июню увеличилась до 85%. В июле-сентябре (полусезон) 2014 года средняя загрузка петербургских гостиниц снизилась до 60%. В октябре-декабре отели были заполнены в среднем на 50%.

В 2014 году наблюдался спад туристического потока со стороны иностранных туристов, в первую очередь из стран США и Европы

вырос на 9%, из Турции – на 8%, а из Южной Кореи, визовый режим с которой был отменен совсем недавно, – на 42%. Это лишний раз подчеркивает, какую роль визовые барьеры играют в развитии мировых турпотоков. Отдельная тенденция как следствие девальвации рубля – это то, что в IV квартале 2014 года возрос так называемый шопинг-туризм из Финляндии, Беларуси, Польши, Латвии и Литвы, когда иностранные граждане, играя на разнице между евро и стремительно снижающимся курсом рубля, приезжали в Россию за товарами. Однако, как правило, такой туризм носил краткосрочный характер и не повлиял на заполняемость отелей».

Сезонность как фактор

Для петербургских гостиниц характерной особенностью является сезонность. В связи с этим планируется повышать доступность Санкт-Петербурга за счет снижения визовых барьеров. В Государственной Думе на рассмотрении находится законопроект о 72-часовом безвизовом пребывании для транзитных авиапассажиров. Пассажиры круизных судов и паромов уже имеют возможность безвизового посещения Санкт-Петербурга в течение 72 часов.

звезды – от 10 до 15%. В 2014 году стоимость проживания в отелях пять звезд во время Международного экономического форума также серьезно возросла и составила в среднем 30 тыс. рублей за ночь против 20 тыс. рублей в 2013 году. Тенденция увеличения стоимости проживания во многом связана с ростом курса евро и доллара США. Тем не менее отели все чаще предлагают скидки и специальные акции.

Что касается будущего развития рынка, то основными регионами по-прежнему останутся Москва и Санкт-Петербург как регионы с наиболее устойчивым спросом на гостиничные услуги. В Санкт-Петербурге намечен ввод ряда знаковых объектов в формате пять звезд, приход новых гостиничных инвесторов, а также строительство ряда отелей в составе развития проектов многофункциональной застройки.

Куда дальше?

Анастасия Лепехина, директор по продвижению NAI Besag, считает, что в наступившем году возможны два варианта развития событий: «Из-за продолжающейся девальвации рубля россияне могут отказаться от поездок за границу, с учетом курса валюты ехать на праздники, выходные в Финляндию, Эстонию, Латвию, Чехию будет достаточно накладно. И поскольку люди все же привыкли выезжать на майские праздники, то те, кто не был в Петербурге или у кого здесь есть родственники и знакомые, могут предпочесть иностранной поездке посещение культурной столицы. Внешний туризм будет ограничивать настороженное отношение к России других стран и непонимание иностранцами того, что у нас происходит. В то же время сейчас Петербург стал дешевле для иностранцев, и они могут с удовольствием планировать свои поездки. Все это говорит о том, что туризм в нашем городе будет, но не думаю, что стоит ожидать его резкого увеличения по сравнению с прошлым и тем более позпрошлым годом».

Что касается качества номерного фонда, то, как считает госпожа Лепехина, в Петербурге по-прежнему есть недостаток качественных, но недорогих отелей уровня три звезды. «В последний год более активно шло обновление номерного фонда в 4–5 звезд, но нужно понимать, что внутренний туризм все же основывается не на этом сегменте. Поэтому я считаю, что открытие небольших отелей три звезды будет востребовано в ближайшие годы», – уверена аналитик.

МНЕНИЕ



Анна Панова, начальник отдела консалтинга и франчайзинга ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:

– Негативные тенденции внешнеполитической ситуации нашли свое отражение в динамике загрузки и доходности отелей люксового сегмента, так как значительная часть спроса на данный вид размещения приходилась на обеспеченных западных туристов. Отели бюджетного размещения, а также четырехзвездочные отели, ориентированные на бизнес-туризм, напротив, зафиксировали рост загрузки, что свидетельствует о росте внутреннего делового туризма. В целом это еще раз подчеркивает тенденцию устойчивого развития бюджетного сегмента, а также сегмента, ориентированного на бизнес-туризм.

Назад к натуральному обмену

Роман Русаков / Во время кризисных периодов доля бартера во взаиморасчетах между участниками строительного проекта традиционно возрастает. Начала эта доля расти и сейчас, отмечают эксперты. ➤

Увеличение объема бартера – признак отсутствия в экономике денег. Его доля традиционно увеличивается с развитием кризисных тенденций и жесткой монетарной политикой Центрального банка.

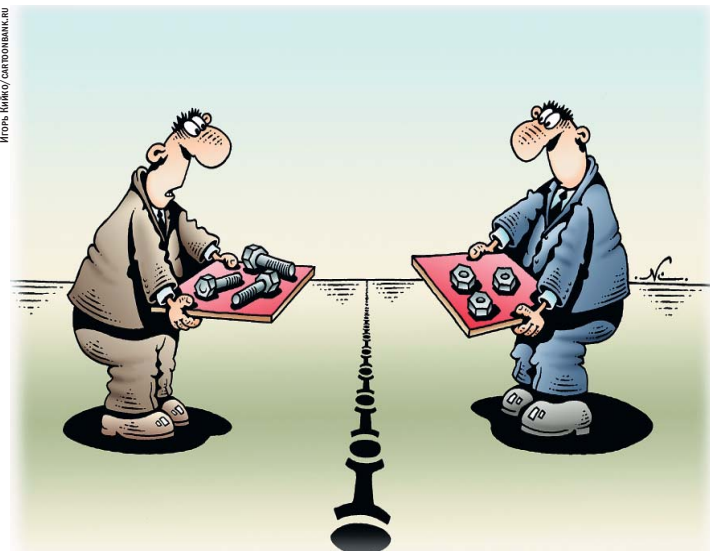
«Бартер – привычная антикризисная мера: больше половины нынешних застройщиков выросли именно на подобных схемах в конце 1990-х, начале 2000-х, когда строители были вынуждены расплачиваться квартирами по бартеру за стройматериалы, подрядные работы, другие услуги, не имея доступа к кредитным ресурсам. В итоге подрядчикам начали предлагать большую долю оплаты за работы квартирами. Стандартная схема была такова: 30% стоимости оплачивается живыми деньгами, остальное – квартирами», – рассказал Павел Бережной, директор по развитию ГК «С.Э.Р.».

С 2008 по 2014 год доля бартера постоянно уменьшалась в связи с улучшением экономической ситуации. «Сегодня на рынке наблюдается несущественный уровень бартерных сделок. К сожалению, в ближайшее время девелоперы будут вынуждены вновь обратиться к этому инструменту. Пока ситуацию сложно прогнозировать, вектор экономики окончательно определится через несколько месяцев», – считает Андрей Хитров, региональный директор EKE Group в Санкт-Петербурге.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», уверен, что бартерные сделки не афишируются: «Сейчас их количество в РФ исчезающе мало, но в 2015 году они потенциально могут составить до 10% от общего числа».

Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер групп», подсчитал, что во время кризиса 2008 года доля бартера увеличивалась до 10–30%.

Существуют две основные бартерные схемы. В первом случае полученные по



бартеру квартиры рассчитывают реализовать на рынке. Во втором – площади в последующем эксплуатируются в собственных целях. Последний вариант, конечно, наиболее предпочтителен для застройщиков. И именно такой подход более распространен на Западе.

Строители с такой точкой зрения согласны. «В последние годы доля бартера в расчетах между девелоперами и подрядчиками была близка к нулю за счет нормально-го финансирования строек и возможности привлечь кредитные средства банков. Сейчас, когда банки очень тяжело идут на переговоры о предоставлении проектного кредитования, скорее всего, некоторым застройщикам придется вернуться

к подобным схемам», – полагает Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

«Наша компания старается не использовать бартерные схемы, особенно расчеты с подрядчиками через квартиры. Бартер – вынужденная мера, практически не выгодная никому. Стараясь реализовать квартиры как можно быстрее, подрядчики вынуждены демпинговать и получают меньше средств, чем при денежных расчетах. И при этом они снижают продажи застройщиков. Мы строим жилье массового спроса, и нам крайне важно оставаться в рыночных ценах», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

«Скорее всего, доля бартера в проектах сейчас будет возрастать. Это позволит девелоперам сократить свои затраты и, не привлекая кредитные средства, достраивать дома. Но это временная антикризисная мера», – считает Светлана Петрова, директор УК Docklands.

Лев Марголин, директор по строительству ЖК «Триумф Парк» компании Mirland Development, заключает: «Бартер был широко распространен в начале нулевых. Тогда для ряда застройщиков бартер стал средством уклонения от уплаты налогов и легкой наживы. Сегодня использование бартера приведет скорее к стагнации, нежели развитию компании на рынке. Для финансово устойчивого девелопера схема расчета с подрядчиками по бартеру не представляет интереса».

мнение



Алексей Гусев,
коммерческий директор
«Главстрой-СПб»:

➤ – В условиях сложной финансовой ситуации мелкие застройщики будут использовать бартерные схемы, но массового характера эта тенденция не приобретет и существенного влияния на состояние рынка не окажет. Крупные компании будут чувствовать себя уверенно, характер взаимодействия с контрагентами не изменится. В этом году доля бартерных сделок на рынке недвижимости может достигать 15%. В прошлый кризис она была примерно на том же уровне.

«Лоскутное одеяло» вместо единой системы продаж

Роман Русаков / Эксперты предупреждают: к товарному обмену следует прибегать только в крайнем случае, потому что используя бартерную схему, строительная компания обрекает себя на конкурентное на своем же объекте.

Компании подрядчиков или поставщиков, которые получают квартиры в расчет, выставляют их на продажу с дисконтом, потому что это будут уже продажи не из первых рук, а уступка от другого юридического лица. Квартиры будут предлагаться дешевле, чем у девелопера, и это будет мешать застройщику реализовывать свои квартиры. «Вопрос также заключается в объеме предложения. Если речь идет о единицах квартир, то такая конкуренция не навредит проекту. Если же объем бартера значительный, то это может повлиять на ре-

ализацию, подорвать имидж застройщика в глазах дольщиков. Когда квартиры на одном объекте продаются от разных компаний, это вызывает недоверие, путает дольщика, и зачастую он отказывается от покупки. Без единой схемы реализации застройщик испытывает затруднения», – считает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. С другой стороны, бартер играет и положительную роль, так как позволяет не останавливаться в работе над проектом. «В трудные времена, когда работы ведутся на основании временных решений, еще нет доступа к деньгам дольщиков, то строительные компании прибегают к значительным бартерным схемам», – поясняет госпожа Денисова. Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg,

отмечает: подрядчик, получивший квартиры по бартеру, заинтересован в их быстрой реализации, поэтому эти квартиры появляются в продаже по цене ниже, чем у застройщика. «В случае если бартерных сделок в объекте было много, предложение квартир от подрядчиков имеет существенный объем, и их продажи вступают в конфликт с ценовой политикой застройщика и существенно усложняют процесс основных продаж. Поэтому застройщик должен контролировать ситуацию и управлять этим инструментом». С ней согласен и Алексей Гусев, коммерческий директор «Главстрой-СПб»: «Известны примеры, когда подрядчики выходили на рынок с серьезным пулом квартир, приобретенным по бартеру, и продавали их по заниженным ценам. Такие действия впоследствии мешали застройщикам выполнить собст-

венные планы продаж». Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер групп», рассуждая о минусах, добавляет: «Поставщики, как правило, не только завышают стоимость товаров, но и требуют дисконт на квартиры, который может доходить до 30%. В связи с этим многие строительные компании и в кризисные времена стараются не прибегать к использованию бартерных

схем. Цены в кризис и так не растут, спрос падает, а распространение бартера еще больше усложняет продажи. И чем хуже ситуация, тем более негативными для рынка становятся бартерные расчеты». Андрей Тетых, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости», резюмирует: «У бартера есть неприятное последствие: он разваливает единую систему продаж. Как только девелопер рассматривается с несколькими подрядчиками квартирами, сразу единый продавец квартир в этом доме исчез и появляется «лоскутное одеяло».

Александр Кириленко, гене-

ральный директор компании «Квартстрой-МО», вспоминает: «В период кризиса 2008–2009 годов девелоперы при строительстве небольшого микрорайона (около 90 тыс. кв. м) для нескольких мелких субподрядчиков (около пяти компаний) в зачет выполненных работ подписывали обычно не более 10 квартир. На данный момент отечественному рынку недвижимости еще далеко до повторения событий тех лет, многие эксперты к осени ожидают стабилизацию экономики и оживление рынка, так что вполне возможно, что в этот раз обойдется без появления бартерных отношений в строительстве».

мнение



Денис Максимов, коммерческий директор
трубного завода «ИКАПЛАСТ»:

➤ – Время от времени мы работаем по бартеру с поставщиками сырья и другими производителями труб. Это обычная практика, которая не зависит от того, кризис на рынке или нет. По большому счету, мы делаем это только лишь потому, что есть заинтересованность в продукции с обеих сторон. Если мы обоюдно друг другу должны, то какой смысл «гонять» деньги туда-обратно, мы просто взаимозачтем это, подпишем соответствующие документы, и все.

Крупные девелоперы в ожидании распродажи

Денис Кожин / В нынешнем году крупные строительные компании намерены существенно пополнить свой земельный банк, ожидая, что многие мелкие игроки будут выходить из проектов. Впрочем, удешевления стоимости пятен под застройку аналитики не ожидают.

На январской пресс-конференции, посвященной итогам работы в 2014 году, Александр Вахмистров, генеральный директор Группы ЛСР, заявил, что компания намерена в этом году серьезно пополнить свой земельный банк – он ожидает, что мелкие игроки будут от участков извлекаться.

Андрей Хитров, региональный директор ЕКЕ Групп в Санкт-Петербурге, с этой точкой зрения согласен: «Очевидно, что девелоперы и другие собственники земельных участков, например заводы, в сложной экономической ситуации будут избавляться от ненужных активов, чтобы высвободить средства для продолжения уже ведущегося строительства или для необходимой модернизации производства. Земля будет выставляться по сниженной стоимости. Вероятно, в ближайшее время на рынке предложение земельных участков вырастет».

По его мнению, уверенно в кризис себя будут чувствовать компании с богатыми акционерами, которые могут поддерживать свой бизнес за счет других активов. «Благоприятным фактором является низкая закредитованность. Наиболее уязвимы застройщики, которые обременены большим объемом краткосрочных кредитов и чьи проекты сегодня находятся на низкой стадии готовности. То есть те компании, которые планируют вести строительство за счет средств дольщиков и имеют серьезные обязательства перед банками. На фоне снижения спроса именно на объекты на низкой стадии готовности такие компании ожидают серьезные проблемы. В кризис 2008 года встали проекты на уровне котлована. Они начали сдаваться



Земельный рынок Петербурга в 2014 году продемонстрировал увеличение платежеспособного спроса по всем видам земельных участков и, как следствие, рост цен, несмотря на ухудшение общеэкономической ситуации в стране

только в последние несколько лет и зачастую уже другими собственниками», – вспоминает господин Хитров.

Впрочем, пока снижения цен на землю аналитики не фиксируют, а по итогам прошлого года цена участков даже немного выросла.

Виктория Константинова, директор департамента оценки NAI Becar в Санкт-Петербурге, добавляет: «Земельный рынок Петербурга в 2014 году продемонстрировал увеличение платежеспособного спроса по всем видам земельных участков

и, как следствие, рост цен, несмотря на ухудшение общеэкономической ситуации в стране. В результате перехода к оплате земельных участков в рублях увеличилась их продажная стоимость. Вместе с этим продавцы готовы идти на большие скидки в зависимости от желаемого срока реализации объекта. Дисконт может составлять от 10 до 30% по отдельным земельным участкам с сельскохозяйственным назначением». Она считает, что пока объем предложения не вырос, а сократился: «Многие собственники заняли

выжидательную позицию (по крайней мере до весны 2015 года) и пока придерживают свои активы, опасаясь потерять в стоимости».

Павел Бережной, директор по развитию ГК «С.Э.Р.», с коллегой согласен: «За прошлый год земля под жилье на вторичном рынке города выросла в цене на 15%, а по ряду проектов – до 20%. Сейчас рынок стал более стабильным, и ожидания продавцов и покупателей по цене уже не расходятся в разы, как несколько лет назад. Вилка обычно составляет 20% на старте торга. Это объясняется тем, что в продаже нет легких участков».

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», считает, что снижения стоимости земли ожидать не стоит: «На мой взгляд, цены на землю не будут снижаться из-за особенностей рынка (как показывает практика кризиса 2008–2009 годов, профильные инвесторы не готовы закрывать сделки себе в убыток)».

мнение



Сергей Степанов,
директор по продажам компании «Строительный трест»:

– Стоимость земли растет по объективным причинам: участков, подходящих для строительства комфортного востребованного жилья, год от года больше не становится. Стоимость участка всегда напрямую зависит от местоположения объекта и количества квадратных метров жилья, которое здесь можно построить. Особенно ценятся территории, подготовленные под застройку, со всей необходимой градостроительной документацией – ее наличие может увеличить стоимость участка в 1,5–2 раза. Информация по конкретным ценам чаще всего остается закрытой: большая часть сделок проходит напрямую между собственниками участков и девелоперами, без организации торгов.

Дефицитный ресурс

Денис Кожин / Как говорят участники рынка, ежегодно в Петербурге на продажу выставляется всего около сотни земельных участков.

В 2014 году предложение земельных участков было ограниченным. То незначительное количество пятен в черте города, которые были в продаже, – в основном лоты, выставленные на торги городом. То, что предлагали частные собственники, как правило, имело высокий порог входа, и для начала проекта предстояло провести существенную подготовительную работу. Основная часть земельных участков, которые предлагались, располагались за КАД: в Шушарах, Девяткино, Кудрово. «Общая площадь земли в административных границах Петербурга составляет 140,3 тыс. га. По данным регионального управления

Росрегистрации, большая часть участков (80%) принадлежит государству. Остальные находятся в собственности юридических и физических лиц – 14 и 6% соответственно. При этом более 80% земли, формирующей предложение для продажи или аренды, принадлежит юрлицам. Но большая часть участков в экспозиции (90%) предназначена для использования под коммерческую функцию – преимущественно производственно-складскую. И лишь 10% может быть использована под строительство жилья», – приводит статистику Светлана Петрова, директор УК Docklands. «В продаже ежегодно находится 80–100 пятен. Но предложение под жилье ограничено. Участков в популярных районах города с инженерной подготовкой, согласованным градпланом и утвержденным ППТ почти не осталось», – говорит исполнительный

директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников. «Маловероятно, что в 2015 году предложение на земельном рынке будет расти. Напротив, интересных для приобретения участков станет еще меньше. А те, которые и в прошлом году вызвали у инвесторов сомнения, окажутся еще менее привлекательными с экономической точки зрения. Новые игроки на рынок, скорее всего, не выйдут, и сделки будут носить единичный характер», – рассуждает Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер групп». Девелоперы пополняют свой земельный банк либо на первичном, либо на вторичном рынке. Первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Для жилищного строительства и комплексного освоения

в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах). Земельные участки выставляются на торги Фондом имущества Санкт-Петербурга. «Наиболее активно земельные участки под жилье выставлялись на торги Фонда имущества в 2011 году, после, в период с 2012-го по настоящее время, реализовались через данную площадку не более пяти лотов в год», – уточняет Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International Санкт-Петербурга. При этом она отмечает, что большая часть предложений земельных участков – предложения от физических или юридических лиц, владеющих земельными активами. Данные участки формируют вторичный рынок земли. «Сейчас основная масса сделок на рынке земли происходит именно на вторичном рынке», – говорит она. Здесь представлено больше интересных и привлекательных участков для девелоперов.

Но наряду с этим многие участки представляют собой лишь пустое поле без каких-либо градостроительных разработок и документаций. «Если говорить о результатах 2014 года, то традиционно рынок земли был доминирующим сегментом инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга: из общего объема инвестиций (включая приобретение земельных участков под жилую

застройку) в размере 1,5 млрд USD около 79% сделок (по их объему) пришлось на сделки с землей и проекты редевелопмента (под жилищное строительство и коммерческую застройку). При этом на землю под жилищное строительство приходится 91%, и только 8% – на землю под общественно-деловую и промышленную застройку», – говорит госпожа Сигалова.

мнение



Евгений Богданов,
генеральный директор
финского проектного бюро
Rumpu:

– Я думаю, что в следующем году цена земли будет двигаться в сторону изменившегося курса валюты, но очень медленно, потому что покупательский спрос будет ограничен. С другой стороны, у застройщиков сейчас есть большое количество рублей, собранных в результате паники в конце прошлого года, и, возможно, некоторые из них захотят вложить часть этих денег в землю как в достаточно ликвидный товар.

Вячеслав Гайзер: «Нужно не бороться с кризисом, а приспособляться к новой экономической реальности»

Михаил Немировский / Глава Республики Коми Вячеслав Гайзер рассказал «Строительному Еженедельнику»

об итогах экономического развития региона, планах по поддержке промышленности, а также о том, какие отрасли могут получить импульс развития в условиях кризиса. ☞

– Как оцениваете итоги экономического развития Республики Коми по за 2014 год?

– В целом оцениваю итоги года для экономики региона как удовлетворительные. Принимая во внимание только комплекс вопросов и блок проблем, с которым мы столкнулись в ходе исполнения бюджета за 2014 год. Самое главное – нам удалось не допустить падения темпов промышленного производства, более того, рост ИПП по итогам 2014 года составил 0,7%. И что для нас особенно важно, этот рост наблюдался как в наших традиционных добывающих отраслях промышленности, так и в перерабатывающих. Темпы роста экономики, конечно, не столь интенсивные, как в предыдущие годы, но, сравнивая нашу ситуацию с положением других регионов, могу назвать итог позитивным. Это подтверждается и данными по росту инвестиций в основной капитал. Объем инвестиций составил более 145 млрд рублей, это 7%-й рост.

– Сформирован ли в республике какой-то антикризисный план на случай дальнейшего ослабления экономики страны?

– Правительство региона в настоящее время заканчивает работу над планом мероприятий, но я бы не стал называть эти мероприятия антикризисными. Я уверен, что сегодня мы находимся не в состоянии кризиса, но всего лишь вступили в эпоху новой экономической реальности. И в первую очередь мы должны думать не над тем, как бороться с кризисом, а над тем, как выстраивать сегодня нашу жизнь в этих условиях. Вместе с тем кризис – это палка о двух концах. Это не только негативные моменты, но и новые возможности. И наша задача – выявить эти возможности, чтобы реализовать скрытый потенциал. Я говорю в том числе и об импортозамещении. Это не только наши традиционные добывающие производства, но регион может «выстрелить» в деле производства стройматериалов, IT-индустрии, биоэнергетики. Это те точки роста, которые мы будем поддерживать. В январе мы с каждым градообразующим предприятием региона провели цикл консультаций, они защитили свои производственные планы на 2015 год и перспективу. В итоге сейчас мы четко понимаем, как будет действовать каждая отрасль республики в ближайшем будущем.

Что касается сроков, то работа над планом мероприятий будет закончена до 15 февраля, после этого к обсуждению документа привлекут депутатский корпус, общественные организации.

– В свою очередь, российское правительство уже представило план антикризисных мер, подкрепленный определенным объемом финансирования. Ждете ли прямой помощи от федерального центра?

– Прямой поддержки регионов в виде федерального финансирования в плане нет. Там в большей степени расписаны макроэкономические решения, которые направлены на стабилизацию состояния



в финансовой сфере. Там есть работа над стабилизацией финансового сектора, поддержка государственных банков, а также выделены отрасли, которые будут получать в том или ином виде господдержку и через эту поддержку, по замыслу правительства, окажут системное влияние на стабилизацию экономики страны.

Что касается регионов, то в плане предусмотрена возможность дополнительного предоставления бюджетных кредитов по линии Министерства финансов. Это около 165 млрд рублей. Решение о дополнительном кредитовании регионов Минфин будет принимать в ходе рассмотрения

мере 20% от первоначальной стоимости жилья, которое будет активно строиться под эту программу. Будет возможность претендовать на субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту. Распространяться программа будет на те семьи, которые имеют совокупный доход не выше 45,8 тыс. рублей. У них будет право на получение преференций по списанию ипотечной задолженности в случае рождения второго и последующего детей. То есть это достаточно комплексная программа, которая в себя вобрала все наиболее положительные элементы всех наших жилищных программ.

Кризис – это не только негативные моменты, но и новые возможности. И наша задача – выявить эти возможности

федерального бюджета и заявок субъектов РФ. Для того чтобы точно помогать регионам, которые, возможно, попадут в сложную ситуацию.

– Будет ли в регионе продлена программа европейской ипотеки?

– Программа евроипотеки продолжалась весь 2014 год, и на сегодняшний день около 260 граждан воспользовались программой, фактически приобрели жилье. Однако мы, проанализировав ход реализации программы, пришли к выводу, что программа нуждается в трансформации. Буквально на минувшей неделе изменения в программу были подписаны в правительстве региона и в ближайшее время вступят в силу. Она будет модернизирована с прицелом на молодые семьи и молодых специалистов, которые сегодня особенно востребованы на рынке труда региона. Программа будет направлена на решение жилищных проблем молодых специалистов и семей в возрасте до 35 лет. Она будет давать возможность получить соответствующую субсидию со стороны республики в раз-

– Регион так и не подал заявку на участие в федеральной программе «Жилье для российской семьи». По сообщению регионального Министерства строительства и архитектуры, застройщики Коми отказываются работать на предложенных федеральным центром условиях. Планируете ли войти в программу и как выстраиваете диалог с бизнесом?

– Действительно, еще на этапе обсуждения программы на региональном уровне крупнейшие застройщики региона, имеющие соответствующую строительную базу и мощности для строительства таких объемов, заявили, что их не устраивают предложенные условия. Это не значит, что на программе надо ставить крест. Это означает только одно: задача правительства республики состоит в том, чтобы найти те дополнительные аргументы и возможности, которые дополняют программные предложения и делают участие в программе интересным для бизнеса. Другое дело, что программа не учитывает тот факт, что себестоимость строительства в северных регионах выше, чем в среднем

по России. Что касается жилищного строительства в принципе, то объемы ввода жилья в регионе растут. В 2014 году был запрограммирован рост объемов ввода по сравнению с 2013 годом. Мы должны были ввести 154 тыс. кв. м жилья, а ввели 156 тыс. кв. м.

– В регионе планируется строительство около 20 полигонов ТБО. А есть планы по переходу от складирования мусора к его утилизации и переработке?

– Это не планы – программа по строительству полигонов и площадок для хранения отходов лесопереработки уже активно реализуется, и каждый год сдается несколько таких полигонов. При этом мы пытаемся проработать с интересантами возможность строительства комплекса по утилизации этих отходов. Пока этот процесс продвигается «со скрипом». Связано это с тем, что экономика создания таких предприятий тесно связана с объемами отходов, которые поступают на переработку. В условиях республики обеспечить возможность эффективной реализации такого проекта может только Сыктывкарский узел и ближайшие территории. Сейчас соответствующие ведомства вместе с муниципалитетами пытаются эту историю отработать с теми структурами и странами, кто имеет опыт работы по утилизации таких отходов именно в небольших объемах. Это Финляндия, Канада, Израиль, Франция. Но пока ни один проект на наш объем отходов не «ложится». Это не значит, что мы ставим крест на затее. На мой взгляд, это должен быть именно бизнес-проект, и наша задача – найти интересантов со стороны бизнеса.

– С 1 апреля 2013 года в республике действует региональный закон о технологических и промышленных парках. Было заявлено строительство парков сразу в четырех районах региона. Когда ожидать появления первого?

– Задачу по строительству технопарков мы с собой не снимаем. Реализация заявленных проектов уже в 2015 году зависит от нашего инвестиционного блока и привлечения потенциальных инвесторов, которые желали бы реализовать некие проекты в рамках республиканских технопарков. Но поймите правильно, мы не можем развернуть парк, построить всю инфраструктуру, а это значительный объем инвестиций, и сидеть в ожидании инвесторов. Должен быть двухсторонний процесс, мы оперативно реагируем на запрос бизнеса. Могу лишь сказать, ближе всего к открытию подобрался технопарк в Сыктывкаре.

цифра

156 ТЫС. КВ. М

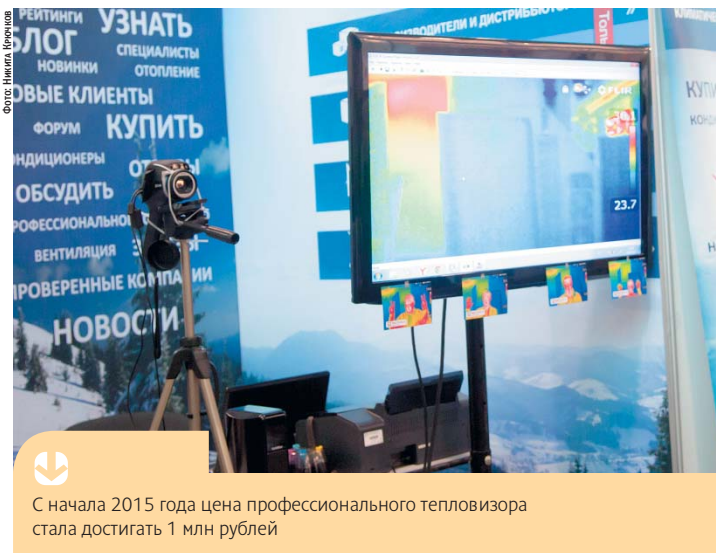
жилья было построено в Коми в 2014 году

Тепловидение в минусе

Екатерина Костина / Компании, работающие на рынке энергосберегающих технологий Петербурга, закрывают направление тепловизионного обследования и распродают технику. Из-за падения курса рубля сроки окупаемости новой техники возросли, а изменение отраслевого законодательства оставило обязательным энергообследование только для крупных предприятий. ➔

Тепловизионный контроль осуществляется за состоянием ограждающих конструкций зданий, объектов энергетики, промышленным оборудованием и т. д., для того чтобы выявить дефекты теплоизоляции и «утечку» тепла, а значит, и денежных средств. Благодаря полученной информации можно предотвратить различные аварийные ситуации, потерю оборудования и провести своевременный ремонт.

По словам Дениса Лездина, руководителя испытательной лаборатории ООО «ТТМ», тепловизор показывает, где тепло, а где холодно, но именно специалист, который проводит замеры, должен дать оценку состоянию теплозащиты конструкций, указать на скрытые дефекты и дать их четкое описание. По мнению эксперта, проверка теплозащиты может проводиться при вводе дома в эксплуатацию, перед утеплением, при слишком высоких затратах на отопление или при низкой некомфортной температуре в помещениях. Вместе с тем контролю подвергаются и отопительные приборы, и вентиляция.



С начала 2015 года цена профессионального тепловизора стала достигать 1 млн рублей

Снижение активности

По словам Виталия Млынчика, директора НП «Энергосервисная палата», «зеленый свет» развитию тепловизионных обследований в России дал № 261-ФЗ «Об энергосбережении», который ввел норму обязательного энергетического обследования и составления энергопаспорта здания для бюджетных организаций и крупных предприятий. «В рамках этой нормы все кинулись обследовать объекты. Дополнительно аудиторские компании убеждали и уговаривали собственников зданий, которые не подлежат обязательному обследованию, провести добровольное и посмотреть, где у объекта пробле-

мы с потерей тепла. Сейчас обязательное обследование зданий сошло на нет, потому как все его провели, а следующее по закону нужно будет делать только через пять лет. Более того, в нормы закона внесены изменения, согласно которым мелкие предприятия не нуждаются в энергопаспорте. Это документ нужно делать только тем предприятиям, оборот которых составляет более 50 млн рублей», — прокомментировал ситуацию Виталий Млынчик.

Но, по его словам, появление на рынке достаточного количества тепловизионного оборудования и обученных специалистов привело к тому, что тепловизионное обследование стало необходимым элементом и при проведении инвестиционного энергоаудита. Например, к услугам тепловизионщиков все чаще проявляют интерес собственники, которые задумали делать ремонт в объектах загородной недвижимости, и т. д.

«Встряхнуть» рынок тепловизионного обследования позволит и внесение поправок в региональный закон о капремонте — предполагается, что мероприятия по энергосбережению будут включаться в программу капремонта и проводиться одновре-

менно со строительными работами. Однако такие поправки пока не утверждены.

Рынок, которого нет

Эксперты говорят, что в большинстве случаев услуги по тепловизионной диагностике — это не единственное направление деятельности компании.

По мнению Виталия Млынчика, как таковой рынок тепловизионного обследования отсутствует — есть сегмент энергосберегающих технологий, и тепловидение является лишь важным его элементом, составной частью.

Денис Лездин констатировал, что тепловизионный контроль в перечень своих услуг чаще всего добавляют и экспертные организации, и строительные компании, занимающиеся возведением индивидуального жилья или ремонтами.

«Сегодня более 50 компаний предлагают тепловизионное обследование, особенно квартир и коттеджей, а если учесть частных лиц с тепловизорами, то предложений еще больше. По данным на 2014 год, «простенький» тепловизор начального уровня можно было приобрести за 50-150 тыс. рублей.

Однако только им одним нельзя ограничиться для серьезной работы. Во-первых, не все задачи решает тепловизор начального уровня с базовой комплектацией. Во-вторых, дополнительно понадобятся вспомогательные приборы, установка для теста воздухопроницаемости, обучение персонала. И обучение здесь, пожалуй, главный этап», — констатировал Денис Лездин.

По подсчетам Виталия Млынчика, в настоящее время три четверти компаний по проведению энергетического обследования в Петербурге просто отказались от этой деятельности либо закрылись. Господин Лездин также добавил, что сейчас некоторые компании закрывают направление тепловизионного обследования и распродают технику. «Из-за падения курса рубля возросли сроки окупаемости новых аппаратов. Так что все зависит от общего состояния экономики и строительного сектора в частности», — заключил эксперт.

Господин Млынчик отметил, что крупной компании не составит труда вновь наладить это направление работы. По его информации, раньше профессиональный тепловизор можно было купить за 300-600 тыс. рублей. С начала 2015 года цены пошли вверх, и сегодня их цена оборудования составляет около 1 млн рублей за единицу. Но в Петербурге много тепловизоров, их даже покупать не надо — достаточно взять в аренду на день-два и провести необходимые замеры, уверен эксперт.

мнение



Денис Лездин,
руководитель
испытательной
лаборатории
ООО «ТТМ»:

«В последние годы в предложениях об услугах проведения тепловизионного обследования в Петербурге недостатка не было. Этому способствовал рост объемов как городского, так и загородного индивидуального строительства. Если заказчик тепловизионного обследования ориентируется на минимальную цену, то выбор сделать несложно. К сожалению, в большинстве случаев при таком подходе эти деньги выброшены на ветер. Вместе с тем встречаются дорогостоящие предложения, не соответствующие заявленному уровню. Наша компания занимается тепловизионной диагностикой с 1993 года, сейчас в ее штате работают специалисты высшего, третьего уровня квалификации. Мы провели обследование сотни зданий как в Петербурге, так и в других российских городах.

цифра

от 15 тыс.

рублей составляет средняя начальная стоимость тепловизионного обследования здания в Петербурге

ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU

Семинар Комитета государственного строительного надзора Ленобласти, посвященный последним изменениям в градостроительном законодательстве

Дата и место проведения:
27.01.2015,
площадь Островского, 11



Осмотр хода ремонта цирка Чинизелли

Дата и место проведения:
28.01.2015,
наб. реки Фонтанки, 12



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



9 февраля

Константин Николаевич СЕРОВ,
глава администрации Невского района

11 февраля

Владимир Иванович БУЛАВИН,
полномочный представитель
Президента РФ в СЗФО

12 февраля

Елена Борисовна ЛАШКОВА,
генеральный директор ООО «Геоизол»

13 февраля

Евгений Викторович ЮРТАЙКИН,
генеральный директор ЗАО «БалтТеплоСтрой»

15 февраля

Леван Арнольдович ХАРАЗОВ,
генеральный директор ООО «БКН-Девелопмент»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



Цены на газобетон за 2014 год
выросли всего на 5%

Рынок газобетона застыл

Лидия Горбунова / Объем рынка газобетона по итогам 2014 года практически не изменился по сравнению с данными 2013 года и составил 1,1 млн кубометров. Представители отрасли сдержанны в своих прогнозах. Они не предрекают этому сегменту провал в 2015 году, но говорят, что если снизится старт новых проектов загородного жилья, то это напрямую скажется на потреблении газобетона в последующие годы. ➔

Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», рассказал, что по итогам 2014 года емкость рынка, по собственным оценкам компании, составила около 1,1 млн куб. м и практически не изменилась по сравнению с 2013 годом. По его словам, торможение роста рынка в основном связано со снижением активности на загородном рынке.

Лидеры не поменялись

Александр Батушанский констатировал, что расстановка сил на рынке газобетона Петербурга и Ленинградской области значительно не изменилась. Основные крупные игроки сохранили свои позиции – в пятерке лидеров по-прежнему компании «ЛСР. Стеновые – Северо-Запад» (входит в Группу ЛСР), Н+Н, «ЕвроАэроБетон», «Стройкомплект» и КЖБИ-211.

Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «Н+Н», рассказала, что, по собственным оценкам компании, на рынке газобетона Петербурга и Ленинградской области по итогам 2014 года все-таки наблюдался небольшой рост примерно в 7%. Рынок увеличился до 1,2 млн куб. м. Она также подтвердила, что в этом сегменте строительных материалов по-прежнему работают пять основных производителей. Но добавила, что в 2014 году с регионального рынка практически ушла белорусская продукция.

Надежда Солдаткина рассказала, что компания довольна результатом работы в 2014 году, когда было произведено 345 тыс. куб. м газобетона, что на 6% превысило уровень 2013 года. Рост объемов продаж Н+Н составил 26% к объемам 2013 года – компания реализовала 385 тыс. куб. м газобетона. «Мы довольны полученными результатами. Не менее важным мы считаем успешно завершавшую в начале 2014 года модернизацию производства, в результате которой наша плановая мощность возросла до 450 тыс. куб. м, а также значительный рост нашей доли на рынке: в годовом выражении она

составила 31,5%», – подсчитала госпожа Солдаткина.

В свою очередь, Алексей Онищенко, начальник отдела маркетинга ООО «ЛСР. Стеновые – Северо-Запад», отметил, что продажи продукции под маркой «Аэрок» в городе и области составили порядка 340 тыс. куб. м, что соответствует доли рынка в 31%. «Аэрок» по-прежнему остается лидером продаж газобетона в Северо-Западном регионе. Мощности нашей компании в Петербурге и Ленобласти не изменились и составляют порядка 380-400 тыс. кубометров в год в зависимости от вида продукции. В текущих условиях мы не планируем расширять мощности, но продолжим работать как над расширением ассортимента, так и над улучшением характеристик нашего газобетона», – добавил эксперт.

Скромный прогноз

Александр Батушанский констатировал, что за 2014 год цены на газобетон выросли всего на 5%.

Что касается прогнозов развития рынка, то эксперт оказался не готов их делать, так как, по его словам, для этого еще недостаточно данных, включая и отсутствие информации о реальных планах властей. «В этом году обвала рынка газобетона точно не произойдет, так как объем проектов в активной стадии строительства довольно значительный, а именно здесь применяется газобетон. Девелоперы в

2014 году взяли на себя рекордный объем обязательств, который они будут выполнять. Поэтому мы не прогнозируем резкого снижения объема ввода жилья. Мы более оптимистичны, чем городские власти. А вот объем начала новых проектов может снизиться, что на рынке газобетона в большей степени скажется в последующие годы, а не в 2015-м. Но риски исходят со стороны загородного строительства. Насколько граждане снизят свои инвестиции в этом направлении – это большой вопрос», – высказал свое мнение господин Батушанский.

Надежда Солдаткина солидарна с коллегой в плане сдержанных прогнозов на 2015 год: «Однозначных цифр здесь назвать нельзя. Можно лишь констатировать, что, исходя из общеэкономических факторов, падение спроса на строительном рынке вполне ожидаемо. А вот глубина этого снижения будет зависеть как от «запаса прочности» самих застройщиков, так и от платежеспособности населения», – прокомментировала эксперт.

Алексей Онищенко говорит, что в компании ожидают, что на рынке газобетона Петербурга и Ленобласти будет скорее стагнация, но не падение. «Большая доля потребления газобетона приходится на частных клиентов, а, как известно, кризис – это лучшее время для строительства собственного дома: можно получить наиболее выгодные предложения и существенно снизить себестоимость строительства», – заключил эксперт.

мнение



Алексей Онищенко, начальник отдела маркетинга ООО «ЛСР. Стеновые – Северо-Запад»:



– В течение 2014 года цены на газобетон принципиально не менялись. Есть сезонный момент, когда в зимний период на рынке присутствуют временные акционные предложения, но они краткосрочны. В частности, до конца февраля у нас проходила акция по газобетону, когда цена на него снизилась до 20% в зависимости от номенклатуры. Однако уже в летний период цены вернутся на круги своя.

события

Setl City экономит на подрядчиках и проектировщиках

Никита Кулаков / Строительная компания Setl City (входит в холдинг Setl Group) создала в своей структуре проектное бюро и генподрядную компанию. Тем самым девелопер надеется снизить себестоимость строительства жилья на 10%.

По словам генерального директора Setl City Ильи Еременко, создание в структуре компании проектного и генподрядного подразделений позволит снизить себестоимость строительства и его сроки. «Мы хотим строить быстрее и дешевле, но не за счет качества, а за счет стандартизации проектных решений и более четкого управления проектами. Одно проектирование будет отнимать у нас уже не 6-8 месяцев, а 2-3. А время – это деньги», – поясняет Илья Еременко. В штате проектной группы, по его словам, будет 50 человек уже в этом году. «Ключевым фактором, влияющим на себестоимость строительства, является эффективность и материалоемкость конструкций. Имея в своем штате проектное бюро, мы сможем добиться максимального эффекта в применении данных технологий. Стоимость самого проектирования для нас сократится в два раза», – добавляет он. Что касается генподрядного подразделения, то, по словам Ильи Еременко, там будут работать 15 человек. «Для управления проектами много людей не нужно. Брать заказы с рынка они не будут. Их компетенция – проекты Setl Group. Но не все, а лишь часть. Подразделение создается, чтобы оптимизировать процесс управления. Влиять на проект через стороннего генподрядчика всегда сложнее, чем через свою структуру. Особенно сейчас, в кризис. А нам нужно выдерживать заявленные сроки ввода домов», – пояснил Илья Еременко. Итогом появления новых подразделений, по его мнению, станет снижение себестоимости строительства на 10%.

Большинство опрошенных участников рынка считают, что стратегия Setl City по оптимизации бизнеса верна. «Приведенные направления занимают в бюджетах отдельных проектов сравнительно небольшие строки: проектирование – 2-5% и услуги генподрядчика – 5-8% от суммы прямых затрат в создание объекта. Так что использование собственных структур позволяет экономить сравнительно немного: 1-3% от общего объема инвестиций, в отдельных случаях – до 5%. Но в условиях рыночной нестабильности данные решения могут оказать положительное влияние на общую доходность холдинга и конкурентоспособность его отдельных проектов», – соглашается руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. Но генеральный директор компании STEP Юрий Иоффе предупреждает о рисках вертикальной интеграции. «Заказчик должен обеспечивать свои подразделения необходимым объемом работ и четко за них платить. А если проекты останутся, убытки заказчика будут значительно выше, чем при взаимодействии со сторонними генподрядчиками и проектировщиками», – резюмирует господин Иоффе.

НОВЫЙ ЖИЛОЙ

ДЮ
НА

КОМПЛЕКС

РЕКЛАМА



ОТ 2,77 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 cds.spb.ru