

**События**

В Комитете по экономполитике Петербурга сменился председатель. Новым главой ведомства назначена не имеющая опыта госслужбы Елена Ульянова.



**Губернатор доверился советникам, стр. 3**

**Энергетика и инженерная инфраструктура**

Смольный и новое руководство Ленэнерго предложили застройщикам строить сети и подключать дома к электричеству самостоятельно.



**Строители в сетях, стр. 10**

**Кризис.net, стр. 14 • Новости регионов, стр. 17**



**Стройматериалы**

## «пересели» на автомобили

Октябрьская железная дорога констатирует снижение объема перевозки стройматериалов в 2015 году. Не способствуют росту железнодорожных перевозок постоянное повышение тарифов и отсутствие качественного сервиса со стороны монополиста. Участники рынка говорят, что доля автомобильного транспорта в общих отгрузках нерудных материалов и цемента продолжит увеличиваться. (Подробнее на стр. 6) ↗

**СР СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС**

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

**STROYRESURS.INFO**

РЕКЛАМА

**СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

(812) 606-61-65  
www.sodstr.ru

РЕКЛАМА

Надежность Ответственность

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА**

**ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

**www.szmetal.ru**

РЕКЛАМА

**ДИАМАНТ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**ГРУППА КОМПАНИЙ «ДИАМАНТ» ОБЪЯВЛЯЕТ КОНКУРС НА РЕКОНСТРУКЦИЮ ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, САДОВАЯ УЛ., 73, ЛИТ. А.**

- Общая площадь здания – 2609,7 кв. м.
- Строительный объем – 9981,3 куб. м.
- Количество этажей: 6/5/6.
- Особое условие – лицензия Министерства культуры на выполнение строительно-монтажных работ объектов, являющихся памятниками архитектуры.

Заявки на участие в конкурсе принимаются в течение трех дней после публикации на электронную почту: office@diamond-gr.ru.  
Тел./факс: 320-92-62.

реклама

**ЗД-МЕТАЛЛ**

Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм; гибочные изделия из арматуры

**3D Metall**

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

РЕКЛАМА

## 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 Горбукурова  
e-mail: red@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

**Над номером работают:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Крючков, Михаил Неировский,  
Лидия Горбукурова, Максим Еланский

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редто (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова,  
Мария Савельева, Артем Сироткин  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



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

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

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

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

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

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

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 30  
Подписано в печать 27.02.2015 в 17:00



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



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



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



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



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



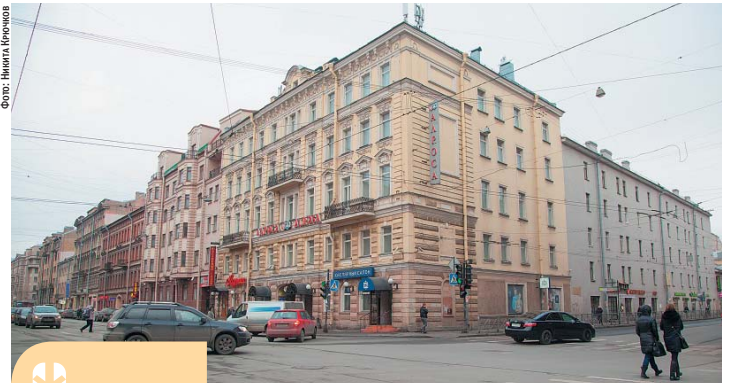
**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

# «АЛРОСА» продала здание на Невском

**Никита Кулаков /** Коммерческий банк «Алмазэргиэнбанк» из Республики Саха купил особняк алмазного холдинга «АЛРОСА» на углу Суворовского и Невского проспектов. Сделку оценивают в 165 млн рублей. ➔

Якутский АКБ «Алмазэргиэнбанк» (на 74,8% акций принадлежит Министерству имущественных и земельных отношений Республики Саха) стал новым собственником здания бывшей штаб-квартиры алмазного холдинга «АЛРОСА», расположенного на Невском пр., 128, лит. А. Как сообщили источники «Строительного Еженедельника», здание было продано за 165 млн рублей. Официальные комментарии сторон по поводу сделки получить не удалось. Но источник, знакомый с ситуацией, утверждает, что банк планирует открыть в здании свое отделение. «Но он уже ищет, кому бы здание перепродать. Поскольку бизнес от его эксплуатации получается не очень прибыльный. Новая цена актива – 230 млн рублей. Но желающих купить особняк по этой цене пока нет», – сообщил источник. По оценке директора УК Docklands Светланы Петровой, запрашиваемая цена выше рыночной. «Рыночным условиям скорее соответствует цена, по которой банк купил актив. Так что искать покупателя без коррекции цены придется долго», – считает она.

Зданием площадью 1,8 тыс. кв. м на углу Суворовского и Невского пр. холдинг «АЛРОСА» владел с 2001 года. После его покупки представители компании заявляли, что там будет открыта алмазная биржа. Но ее так и не создали. В мае 2013 года представительство «АЛРОСА» в Петербурге было закрыто. Здание было решено продать в рамках оптимизации активов при подготовке компании к IPO (оно состоялось в октябре 2013 года, компания привлекла более 41 млрд рублей – прим. ред.). У «АЛРОСА» в Петербурге осталось



Зданием площадью 1,8 тыс. кв. м на углу Суворовского и Невского проспектов холдинг «АЛРОСА» владел с 2001 года

только НПО «Буревестник» (4,5 га на Малоохтинском пр.). Его собирались вывезти из города и продать землю под жилье. Но вопрос до сих пор не решен.

Сделки по продаже отдельно стоящих офисных зданий – тренд последнего года. За это время в Петербурге было продано более 10 отдельно стоящих офисных особняков. Крупнейшую сделку заключила в конце прошлого года структура фонда «Благосостояние», купив у австрийской компании Avielen две офисные башни «Юпитер-1» и «Юпитер-2» в Пулков. Сделку оценили в 2 млрд рублей. Другая структура этого же фонда купила прошлой осенью бизнес-центр «Синоп» у «Плаза

лотус групп» братьев Зингаревичей. А чуть ранее компания FORTGROUP продала три из пяти бизнес-центров, полученных от Группы ЛСР в обмен на Рябовский завод керамических изделий, – «Аполло», «Литера» и «Трубецкой». «В некоторых случаях изъятие из оборота большой суммы для покупки офиса будет невыгодным для компании. Покупка офиса целесообразна, в случае если организация планирует размещаться в нем в течение длительного срока (не менее 10 лет) и не собирается расширять штат сотрудников», – подытожил директор департамента брокериджа NAI Besar в Петербурге Михаил Рожко.

## вопрос номера

**В рамках исполнения антикризисного плана Смольный утердил продление сроков реализации более 80 инвестиционных проектов с минимальными штрафами. Где еще властям города следует «ослабить поводок» во время кризиса?**

**Георгий Рыков, генеральный директор компании «Бестъ»:**  
– Продление сроков реализации инвестиционных проектов считают правильной мерой поддержки бизнеса, так как жесткие рамки контрактов с городом очень напрягают предпринимателей, тем более в условиях кризиса и роста цен на необходимую продукцию. Однако только продления сроков действия инвестдоговоров недостаточно, нужны какие-то более глобальные меры. Впрочем, главное, чтобы чиновники меньше мешали бизнесу заниматься своим делом.

**Илья Андреев, вице-президент NAI Besar:**

– Эти меры являются стратегически важными для стимулирования инвестиционной деятельности. Дать возможность добросовест-

ным застройщикам реализовать инвестиционный проект, несмотря на кризис и невыдерживание сроков, – это, безусловно, правильное решение. Наиболее востребованной льготой, на мой взгляд, будет освобождение от штрафов, поскольку ныне действующая система расчета штрафов очень болезненна для инвесторов и оказывает серьезное влияние на финансовые показатели проектов.

**Николай Лавров, генеральный директор КЦ «Недвижимость в Петербурге»:**

– В современных условиях очень важно, чтобы этот самый поводок был ослаблен в отношении выдачи разрешительной документации компаниям, готовым вкладывать инвестиции в развитие новых проектов в Петербурге. Кроме этого, хорошо бы, чтобы именно представители исполнительной власти помогли при взаимодействии с городскими сетевыми организациями при согласовании присоединения жилых и общественных объектов к системам тепло-, водоснабжения, водоотведения, электричества.

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

– На мой взгляд, описанные меры своевременны, однако не все они достаточно эффективны и оправданны. Например, освобождение от штрафов и льготные арендные ставки скорее негативно повлияют на конкурентоспособность в отраслях и несут в себе коррупционные риски. Есть более эффективные методы. В частности, стимулирование деловой активности посредством предоставления так называемых налоговых каникул – достаточно распространенная практика в условиях кризиса. Это своего рода беспроцентный кредит правительства, предоставляемый наиболее эффективному бизнесу, который платит большой объем налогов.

**Леван Харазов, генеральный директор компании «БКН-Девелопмент»:**

– Считаю очень важным Смольному навести определенный порядок в сфере взаимоотношений Ленэнерго, других монополистов и предпринимателей.

Необходимо принять какие-то регламенты, облегчающие процедуру подключения объектов бизнеса к сетям, уменьшить бюрократические проволочки. Также важно менять кредитную политику банков по отношению к предпринимательству, но это уже прерогатива федеральных властей. Продление сроков реализации инвестиционных проектов, надеюсь, только первый шаг городских чиновников навстречу бизнесу.

**Арсений Васильев, генеральный директор УК ГК «УНИСТО Петрозаводск»:**

– Для Петербурга сейчас очень важно поддержание непрерывного инвестиционного процесса. И для того чтобы в трудное время любая возможность стимулирования вложений и если не роста, то хотя бы поддержания уровня экономики существовала, необходимо крайне внимательно относиться к процедурам согласований и разрешений, чтобы они проходили максимально быстро и безболезненно, а принятые решения не подлежали пересмотру и ревизии.

# Губернатор доверился советникам

**Максим Еланский** / Комитет по экономической политике Петербурга покинул его председатель Анатолий Котов. Новым главой ведомства назначена Елена Ульянова – еще один советник губернатора, получивший за последний месяц ключевой пост в Смольном. ➔



В правительстве Петербурга продолжают меняться кадры. Теперь уже и в Комитете по экономической политике и стратегическому планированию. На прошлой неделе новым главой ведомства по распоряжению Георгия Полтавченко назначена его советник Елена Ульянова. Экс-руководитель комитета Анатолий Котов продолжит работать в Смольном, но уже в должности специального представителя губернатора по вопросам экономического развития.

Отметим, что бывшему руководителю КЭПиСП в январе этого года исполнилось 60 лет. По федеральному закону данный возраст считается предельным для пребывания на госслужбе. В городском правительстве Анатолий Котов на различных должностях проработал с 1998 года. В январе 2013-го назначен председателем Комитета по экономической политике. На своем последнем посту господин Котов был одним из инициаторов создания программы социально-экономического развития города «Стратегия-2030».

В отличие от своего предшественника, 40-летняя Елена Ульянова не имеет

серьезного опыта работы в Смольном. До 2013 года она занимала ключевые посты в различных коммерческих организациях, работающих в городе. В частности, с 2006 по 2012 год госпожа Ульянова руководила департаментом управленческого консультирования международной консалтинговой компании Deloitte в Петербурге. В 2013 году вошла в совет директоров торговой сети «Метрика». В августе 2014-го Елену Ульянову пригласили на пост советника губернатора по экономическим вопросам. Совместно с двумя другими молодыми советниками губернатора Юлией Лудиновой и Алексеем Корабельниковым она занималась разработкой законопроекта о налоговых льготах, а также участвовала в разработке антикризисного плана.

Госпожа Ульянова – последняя из «экономической тройки» советников Георгия Полтавченко, утвержденных за последний месяц на ключевые посты в городское правительство. В конце января главой КУГИ вместо ушедшей в декрет Марии Смирновой стала Юлия Лудинова. Две недели назад губернатор Георгий

Полтавченко сменил опытного главу Комитета финансов Эдуарда Батанова на 28-летнего Алексея Корабельникова. Правда, его назначение не согласовало Министерство финансов из-за отсутствия трехлетнего стажа работы в руководящих должностях на госслужбе.

Стоит добавить, что в настоящее время у губернатора остаются еще четыре советника. Это Андрей Финагин, Алексей Логунов, Маргарита Тальнишних и Вера Гордиенко. Их функции как советников, в отличие от ушедших на повышение экономистов, более административные, а сами они давно работают в Смольном.

Между тем городские политические эксперты по-прежнему не могут понять последние кадровые назначения градоначальника и делают выводы, что у губернатора не осталось профессионалов своего дела на скамейке запасных. Специалисты полагают, что молодым экономистам будет сложно бороться с кризисом из-за отсутствия у каждого из них команды и опыта управления чиновниками.

По словам депутата ЗакСа Бориса Вишневого, губернатор имеет право назна-

чать и снимать чиновников. «Но он не должен формально пользоваться этим правом, не считая нужным объяснять мотивы своих решений. Особенно когда речь идет о руководителях комитетов и главах районов. Видимо, надо реанимировать наш проект закона, по которому губернатору придется согласовывать с ЗакСом и глав комитетов, и глав районов. И в обязательном порядке информировать городской парламент о причинах отстранения того или иного руководителя от должности, а не просто ставить перед фактом», – отметил он.

## справка

КЭПиСП образован в 2013 году в результате разделения Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли. Деятельность комитета курирует вице-губернатор Михаил Мокрецов.

# БЭСКИТ®

23-й год  
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и группы оснований
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины своей прибором «ИДС-1»**

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

**ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА**

**(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

## ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет**

**+7 (921) 946-10-47**

**razvitie@cds.spb.ru**

➔ **Депутаты Законодательного собрания Ленобласти единогласно согласовали** предложенную губернатором региона кандидатуру Михаила Москвина на должность вице-губернатора по строительству. «Я предполагаю на этом посту продолжать существующий курс правительства в градостроительной политике и сделать акцент на выполнении адресной инвестиционной программы: возведении социальных объектов и строительстве дорог», – цитирует пресс-служба Ленобласти слова Михаила Москвина. Предыдущий вице-губернатор Георгий Богачев оставил свой пост по собственному желанию 20 февраля. Михаил Москвин родился в 1968 году в Ленинграде. Получил два высших образования: в 1990 году окончил Государственный институт физической культуры им. П.Ф. Лесгафта (квалификация «преподаватель физического воспитания – тренер по хоккею»), а в 1999-м – Санкт-Петербургский государственный университет путей сообщения по специальности «экономист-менеджер». Работал на руководящих постах в строительных компаниях Ленинградской области. В 2004 году стал директором МУП «Единая служба заказчика» при администрации Всеволожского района. Возглавлял МП «Всеволожское предприятие электрических сетей» и ОАО «Ленинградские областные тепловые системы». Был депутатом муниципального образования город Всеволожск двух созывов. В ноябре 2012 года стал председателем Комитета госстройнадзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

➔ **Служба госстройнадзора и экспертизы Петербурга выдала ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» разрешение** на ввод в эксплуатацию последнего, восьмого корпуса ЖК «Ласточкино гнездо». Комплекс из 12 жилых корпусов достроен полностью. Как сообщает пресс-служба компании ЛенСпецСМУ, сданный корпус расположен по адресу: Русановская ул., 19, корп. 3. 24-этажный дом общей площадью 25,5 тыс. кв. м состоит из пяти секций на 578 квартир. Также получено разрешение на ввод пристроенной автостоянки общей площадью 14,7 тыс. кв. м. В составе комплекса компанией ЛенСпецСМУ будет построена общеобразовательная 2-3-этажная школа, рассчитанная на 825 учащихся. Общая площадь здания составит 22 252 кв. м. Разрешение выдано на срок до 12 июля 2017 года.

➔ **26 февраля Российский аукционный дом реализовал на торгах комплекс исторических зданий**, расположенный в Кронштадте, на Петровской ул., 5. Объект продавался в процессе ликвидации ОАО «170 отдельное конструкторско-технологическое бюро». Как сообщает пресс-служба РАД, комплекс зданий расположен в квартале, ограниченном ул. Лебедева, Аммермана, Комсомола и Петровской ул. Общая площадь строений составляет 2,9 тыс. кв. м. Площадь земельного участка – 3 тыс. кв. м. На участие в аукционе были поданы две заявки. Покупателем является физическое лицо. Как отметили в РАД, данные здания являются вновь выявленными объектами культурного наследия и могут быть использованы под размещение бизнес-центра класса С.

# Апартаменты ГОНЯТ ИЗ КОНЮШЕН

**Михаил Немировский** / Совет по сохранению культурного наследия отказал «Плаза лотус групп» братьев Бориса и Михаила Зингаревичей в согласовании проекта приспособления Конюшенного ведомства под апарт-отель. Инвестору будет предложено либо пересмотреть концепцию преобразования галерей памятника в гостиничные номера, либо отказаться от проекта вовсе. ➔

Проект сохранения и приспособления под современное использование исторического комплекса XVIII-XIX веков «Конюшенное ведомство» Совет по культурному наследию, по сути дела, рассматривал впервые. Федеральная группа компаний получила от города в 2010 году на инвестиционных условиях целевым назначением, что вызвало претензии ФАС, с которыми согласился и Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти. Однако позже Федеральный арбитражный суд Северо-Запада признал такую передачу законной. Впоследствии инвестор в обход совета получил полный пакет разрешительной документации. По неофициальной версии, провести проект мимо совета власти города пообещали в обмен на то, что девелопер будет активно сотрудничать с градозащитным сообществом. И инвестор честно сотрудничал – в апреле 2014 года компанией была организована экскурсия на объект для заинтересованных лиц – ведомство посетил депутат Борис Вишневский, заместитель председателя петербургского отделения ВООПИК Александр Кононов и другие. Однако увиденное экспертов не удовлетворило.

Поднять этот вопрос градозащитникам удалось лишь летом 2014 года, когда «дочка» «Плаза лотус групп» – «Оранжевый Девелопмент» – приступила к сносу внутридворовых флигелей (на данный момент, по данным ВООПИК, полностью снесен восточный флигель и частично западный – прим. ред.) На заседании совета вопрос о приостановке сноса и вынесении

## В планах инвестора было разбить эти галереи на отдельные гостиничные номера с помощью специальных перегородок

проекта на рассмотрение прозвучал «с голоса», а КГИОП как мог старался не придавать делу огласку. Тем не менее комитету пришлось собрать рабочую группу, дабы детально разобраться с рабочей документацией и реальным состоянием объекта.

Рабочая группа признала проект неудовлетворительным и не соответствующим критериям ценности и историко-градостроительному значению памятника, рассказал на минувшей неделе заместитель директора ОАО НИИ «Спецпроектреставрация» Михаил Мильчик. Эксперты признали неуместным расширение оконных проемов корпуса вдоль Мойки и создание входов в корпуса со стороны внутреннего двора, также группа резко осудила снос внутридворовых флигелей, даже несмотря на отсутствие у них охранного статуса, недопустимым является и создание мансард. Забраковали эксперты и проект создания подземного пространства. По словам господина Мильчика, проект подземной парковки не обеспечивает безопасности исторических конструкций.

Однако камнем преткновения стал именно северный корпус здания, состоящий из двух залов имперских конюшен по 110 м каждый – так называемые Стасовские гале-



Вице-губернатор Марат Оганесян признал, что утверждать проект в нынешнем виде нельзя, а судьба объекта зависит от решения инвестора

реи. В планах инвестора было разбить эти галереи на отдельные гостиничные номера с помощью специальных перегородок. В рамках работы с рабочей группой инвестор пошел, как ему казалось, на компромисс – общее число апартаментов в комплексе по сравнению с первоначальным проектом сократилось с 70 до 59. Некоторые номера стали двух- и трехсекционными и не были разделены на этажи. Кроме того, по

словам представителя инвестора, коробки, формирующие номера, при желании можно снять. «Нашим детям предстоит никогда больше не увидеть пространство галерей бывших конюшен. Это означает уничтожение памятника в первоначальном виде», – заявил депутат Борис Вишневский. Депутат рассказал, что готов идти в суд, чтобы опосредовать приказ Минкультуры, устанавливающий предметы охраны здания, и историко-культурную экспертизу.

Члены совета раскритиковали и функционал здания. По словам историка архитектуры Бориса Кирикова, инвестор никак не обосновал создания в рамках проекта именно апартаментов, которые, в отличие от гостиничных номеров, можно оформить в собственность. Аргументы инвестора о том, что в теории город сможет выкупить помещения обратно по аналогии с программой реновации исторического центра, эксперты назвали несостоятельными. «Даже если один собственник такого помещения отказывается от предложенного жилья, программа буксует», – напомнил господин Вишневский.

Подводя итог, вице-губернатор Марат Оганесян посетовал, что решение вопроса осложняет полный пакет документации на

руках у инвестора, намекнув на неудачные решения прежнего руководства КИСП и КГИОП. Однако чиновник пообещал, что Смольный однозначно учтет решение совета. Это означает, что проект, по факту, придется даже не дорабатывать, а переделывать. Как пояснил господин Оганесян, инвестору будет предложено отказаться от строительства апартаментов в интерьерах галерей ведомства. «Если же инвестор примет решение отказаться от проекта совсем, тогда нам надо будет идти на возврат средств. К сожалению для себя, потому что это проблема для города, который должен будет понести серьезные затраты на консервацию», – сказал Марат Оганесян. По его словам, в Смольном до сих пор не подсчитали, в какую сумму обойдутся мероприятия по сохранению памятника, но одни лишь противоаварийные работы по фундаменту обойдутся в «сотни миллионов рублей».

В свою очередь, генеральный директор «Плаза лотус групп» Сергей Русаков заявил, что компания возьмет паузу на поиск оптимального решения, но от гостиничной функции отказываться не собирается. По его словам, с 2010 года на предпроектные работы и укрепление фундамента храма, входящего в комплекс Конюшенного ведомства, инвестор затратил 592 млн рублей. Обязательства компании перед городом составляют 2 млрд рублей, часть этой суммы инвестор должен отдать деньгами, часть – работами.

цифра

1 млрд рублей

будут стоить работы по консервации Конюшенного ведомства, по расчетам инвестора

# Реконструкция КАД застряла в госзаказе

**Максим Еланский** / Работы по расширению северного участка КАД начнутся не ранее 2016 года. Дирекция «кольца» перенос сроков реконструкции трассы объясняет длительной конкурсной процедурой выбора подрядчика. ➔

ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода «Санкт-Петербург» планирует заняться активными работами по расширению северного участка КАД только в 2016 году. Об этом заявил журналистам руководитель ведомства Вадим Ермилов. По словам чиновника, основная причина переноса старта работ с текущего года на следующий связана с длительной процедурой конкурса по выбору подрядчика.

«Тендер на сайте Госзаказа на первый и второй этапы реконструкции северного участка КАД был нами размещен в конце декабря 2014 года. Так как конкурс очень серьезный, в него уже были внесены некоторые коррективы. Предполагаю, что ввиду ожидаемого большого количества желающих принять в нем участие, возможных жалоб с их стороны на конкурсную процедуру, что автоматически удлинит ее, подрядчика мы выберем не раньше мая. Но вряд ли он в этом году успеет выйти на объект из-за короткого сезона, необходимого для начала работ. Скорее всего, этим летом можно будет заняться только переносом инженерных коммуникаций», — считает Вадим Ермилов.

Согласно конкурсу, на первый и второй этапы реконструкции северного участка

Фото: Илья Мещеряков



По мнению Вадима Ермилова, подрядчик реставрации КАД будет определен не раньше мая

трассы выделяется из госбюджета 5,6 млрд рублей. Пока вскрытие конвертов назначено на 11 марта, выбрать подрядчика дирекция «кольца» должна будет 18 марта. По условиям технического задания, ком-

пания-исполнитель должна будет расширить проезжую часть КАД от станции Горская до Приозерского шоссе протяженностью 25,3 км с четырех до шести полос. Гарантия на качество дорожного полотна

должна составлять восемь лет. Работы на данном участке КАД должны завершиться в 2019 году.

В Дирекции по строительству транспортного обхода подчеркивают, что реконструкция трассы не страшна кризис. Данный проект входит в приоритетную часть программы развития дорожной сети в стране, федеральные деньги на него будут исправно поступать. При этом, отмечают в ведомстве, они готовы следовать требованиям закона об импортозамещении, приобретать иностранную спецтехнику, если только у нее нет отечественного аналога.

По словам главного инженера ФКУ ДСТО «Санкт-Петербург» Сергея Шпакова, при реконструкции северного участка «кольца» будут использоваться только самые современные технологии, применяемые при строительстве дорог. «За счет чего будет повышена устойчивость дорожного полотна к появлению трещин из-за резких колебаний температур. КАД уже сейчас можно назвать полигоном для испытания различных новшеств. В том числе в способе укладки асфальтобетона, других дорожных материалов, а также оснащения трассы элементами освещения, системами обеспечения транспортной безопасности», — подчеркнул специалист.

Стоит добавить, что в 2015 году дирекция транспортного кольца кроме конкурса по реконструкции северного участка будет заниматься и плановыми работами по сохранению эксплуатационных качеств других отрезков трассы. В частности, в этом летнем сезоне запланировано устранить колеи дорожки на площади 469 тыс. кв. м. Также будут проведены работы по очистке и укреплению металлоконструкций Большого Обуховского моста. Всего в текущем году на содержание и обслуживание КАД выделено 2,6 млрд рублей, что на 300 млн больше, чем было направлено на эти цели год назад.

1 марта отмечает 75-летний юбилей Заслуженный строитель Российской Федерации, Почетный строитель России Шамиль Измаилович Акбулатов

## Уважаемый Шамиль Измаилович! Примите наши теплые и искренние поздравления в этот знаменательный день!

Всю свою трудовую жизнь Вы посвятили работе в строительном комплексе и добились значительных успехов на этом поприще. Пройдя путь от прораба до руководителя Главка, Вы внесли огромный вклад в развитие нашего города.

Достойным подтверждением Вашей более чем 50-летней трудовой деятельности являются сотни построенных жилых домов, школ, детских садов и других объектов.

Ваша энергия, высокие деловые качества, открытость и отзывчивость в сочетании с активной позицией и талантом руководителя снискали всеобщее уважение и признательность.

С момента образования нашей организации Вы успешно возглавляете коллектив, и мы от всего сердца желаем Вам здоровья, новых интересных проектов, благополучия и счастья! Пусть Вас по-прежнему окружают интересные, талантливые и преданные люди!



С уважением, коллектив ООО «Инжстрой С-Пб»

# Стройматериалы «пересели» на автомобили

**Лидия Горбукова** / Октябрьская железная дорога констатирует снижение объема перевозки стройматериалов в 2015 году. Не способствуют росту железнодорожных перевозок постоянное повышение тарифов и отсутствие качественного сервиса со стороны монополиста. Участники рынка говорят, что доля автомобильного транспорта в общих отгрузках нерудных материалов и цемента продолжит увеличиваться. ➔

На прошлой неделе филиал ОАО «РЖД» – Октябрьская железная дорога – сообщил о снижении объема товарных перевозок в 2015 году. Общая погрузка на полигоне ОЖД в 2014 году составила 99,86 млн тонн, доля строительных грузов в общей погрузке железной дороги в 2014 году составила 27,6% (27,55 млн тонн).

«В феврале 2015 года погрузка на ОЖД уже снизилась на 16% по сравнению с февралем 2014 года. В частности, по итогам двух месяцев 2015 года общая погрузка на ОЖД снизится на 12% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сейчас по Северо-Западному региону ситуация хуже, чем по России в целом, где снижение оставило около 1%», – отметили в пресс-службе ОЖД.

Что касается строительных материалов, то в феврале 2015 года погрузка строительных грузов на ОЖД снизилась на 24% по сравнению с февралем 2014 года. «Снижение темпов погрузки продукции строительного комплекса обусловлено замедлением роста промышленного производства в регионах, снижением объемов финансирования строительных работ, а также отсутствием новых масштабных объектов строительства в регионах», – прокомментировали в компании.

## Цементники выбирают автотранспорт

В компании «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» подтвердили, что по итогам 2014 года объем перевозок цемента по железной дороге сократился на 11,5% – с 3,1 млн до 2,7 млн тонн, но потребление цемента в СЗФО увеличилось на 4,5% – с 6,4 млн до 6,7 млн тонн. «Данная ситуация связана с ростом доли автомобильного транспорта в общих отгрузках цемента. Сокращение объемов перевозки по железной дороге связано с постоянно растущими тарифами РЖД и «невыгодностью» доставки по железной дороге в радиусе 500 км. С 2010 по 2014 год доля самовывоза в общем объеме отгрузок цемента выросла с 33 до 52% (январь 2015 года – 53%)», – прокомментировали в «ЕВРОЦЕМЕНТ групп».



В феврале 2015 года погрузка строительных материалов на ОЖД снизилась на 24% по сравнению с февралем 2014 года

Компания также сокращает объемы отгрузок по железной дороге и переходит на самовывоз. Так, по итогам 2014 года доля самовывоза в общих отгрузках холдинга «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» достигла 47%, тогда как в 2010 году эта доля составляла лишь 24%.

В пользу перевозок автотранспортом высказался и Денис Назаров, директор департамента логистики и снабжения холдинга «БазэлЦемент». Он констатировал, что ежегодно доля железнодорожного транспорта в перевозке цемента снижается примерно на 4-5%, главным образом в пользу автотранспорта. Если в 2010 году 65% цемента в стране перевозили по железной дороге, то в 2014 году эта доля составила около 45%. «Зачастую поставки автотранспортом удобнее для получателей: не нужно иметь дорогу в обслуживании инфраструктуру – подъездные пути и локомотивы, гораздо проще планировать закупки – на железную дорогу нужно подавать заявки за 7-10 суток до даты поставки, а в случае с автотранспортом – всего за сутки или вообще день

в день», – прокомментировал господин Назаров.

По его словам, в СЗФО ситуация с перевозками строительных грузов еще усугубляется введенным в действие в июне 2014 года приказом Минтранса «Об особенностях определения кратчайших расстояний». «В соответствии с ним изменился порядок определения тарифных расстояний, что привело к удорожанию перевозок в среднем в полтора раза. Например, на столько подорожала отправка одного вагона строительной извести с нашего предприятия в Новгородской области в Тверь. Особенно тяжело эти изменения сказались на шебеночных предприятиях Карелии», – добавил эксперт.

## Тарифы как препятствие

Участники строительного рынка Петербурга в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» выражали недовольство по поводу работы с ОАО «РЖД», отмечая, что со стороны монополиста есть повторяющиеся срывы сроков поставок,

## МНЕНИЕ



**Александр Батушанский,**  
генеральный директор  
ЗАО «Решение»:

– Развитие дорожной сети – строительство КАД, ЭСД, Новопривоерского шоссе, реконструкция трассы «Кола» и других объектов – привело к тому, что автомобильный транспорт позволяет обеспечить скорость и гибкость доставки материалов, которую не имеет железная дорога. Монопольное положение РЖД не позволяет этой компании быть дружелюбной в отношении клиентов. В частности, время движения вагонов из области в город может занимать до одной недели, тарифы на перевозки в последние годы росли опережающими темпами, а наличие собственного парка вагонов и электровозов повышает гибкость, но создает непрофильные бизнес-единицы для производителей материалов. А недавний конфликт крупнейшего игрока по перевалке цемента – «Цемцентра «Обводный» – с «Северо-западным «Промжелдортрансом» также не прибавил объема перевозок по железной дороге. Почти невозможно представить себе такое в автомобильной сети.

а также необоснованное увеличение тарифов, при этом качество сервиса не меняется в лучшую сторону. По прогнозам участников рынка, без существенного изменения ситуации в политике РЖД объемы перевозок по рельсам будут и дальше снижаться.

В пресс-службе ОЖД рассказали, что в 2015 году тарифы ОАО «РЖД» на грузовые перевозки в России проиндексированы на 10% после года замораживания. Соответствующее решение было утверждено Федеральной службой по тарифам в конце 2014 года в соответствии с принятыми правительством решениями по уровню тарифов на 2015-2017 годы.

В пресс-службе добавили, что РЖД сможет самостоятельно изменять стоимость перевозок в рамках так называемого тарифного коридора: с 2013 года компания имеет право варьировать стоимость своих услуг в рамках этого коридора – от -12,8% до +13,4% от уровня, установленного ФСТ. Таким образом, отдельным клиентам может быть рассмотрена возможность предоставления скидки при обеспечении гарантированного объема перевозок грузов.

Центр социально-экономического мониторинга  
«Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ  
КОНСУЛЬТАЦИИ  
ДЛЯ ГОРОЖАН**  
по жилищным вопросам  
**938-22-94**

## КОНФЕРЕНЦИЯ 20 марта 2015 13.00

Место проведения: КВЦ «ЭкспоФорум»,  
Зал конференций на территории павильона F  
(Санкт-Петербург, Петербургское шоссе, 64/1)

В рамках Международного конгресса  
по строительству ИСБ 2015  
и XXI Международной строительной  
выставки «ИнтерСтройЭкспо-2015»

## ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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



**«Транспортная инфраструктура  
и дорожное строительство:  
транспортно-логистические  
центры, парковки, дороги,  
мосты, подземное  
строительство»**

### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Транспортный каркас – основа градостроительного развития территорий
- Комплексное развитие территорий, примыкающих к границам Петербурга
- Проблемные точки и перспективные направления: ПРТ, ТПУ
- Развитие проектов транспортной инфраструктуры на принципах ГЧП

# Город проиграл военным в теннис

**Максим Еланский** / Арбитраж подтвердил право собственности Минобороны на участок земли на Васильевском острове, где располагаются теннисные корты при бассейне ВМФ. Данную площадку вплотную окружили застройщики, стоимость данной земли эксперты оценивают в 300 млн рублей. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Лен-области признал право собственности на земельный участок юго-восточнее дома № 89, лит. Г, по Среднему пр. В.О., за Министерством обороны РФ. В настоящее время на данной площадке в 3,5 тыс. кв. м располагаются теннисные корты при бассейне ВМФ.

Согласно материалам дела, власти Ленинграда в 1984 году предоставили войсковой части № 56097 земельный участок на Среднем пр. Васильевского острова. Его площадь составила 5,4 га. На своей территории военные построили спортивный комплекс ЦСКА (ныне СКА) с бассейном, а также несколько теннисных кортов. В 1991 году, после развала СССР, площадки для игры в теннис отошли «2000-му отделению морской инженерной службы» российского военного ведомства, а затем в другие структуры Минобороны. В прошлом году представители министерства обнаружили, что по кадастровому реестру 2012 года теннисные корты стали собственностью Петербурга. С отходом объекта к муниципалам военные были не согласны и обратились в суд.

Рассмотрев иск Минобороны, представители арбитража подтвердили правомочность акта 1984 года о передаче земли данному ведомству. Тем более что чиновники (специалисты КУГИ не явились на суд – прим. ред.) не предоставили никаких доказательств, являющихся основанием для последующей регистрации своего права собственности на спорный участок.

В настоящее время теннисные корты почти вплотную окружили жилые стройки. В частности, рядом со спортивной площадкой строится жилой ЖК Suomi компании «ЮИТ Санкт-Петербург», а также ЖК The Residence от Setl City. Летом прошлого года собственником соседнего двухэтажного нежилого недостроя стало ООО «Технобалт». Осенью данная организация предложила администрации Васильевского района перевести приобретенную землю в зону многоэтажного жилой застройки. Эксперты не исключают возможности, что частично земли Минобороны при спорткомплексе ВМФ



Застройщики готовы на месте спортплощадки возвести жилье бизнес-класса

уже ушли к новым собственникам как через само военное ведомство, так и через город.

По словам директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar Александры Смирновой, стоимость спорного земельного участка составляет около 300 млн рублей. То, что данная площадка имеет спортивное назначение, а не промышленное, считает эксперт, повышает шансы потенциальных инвесторов благополучно перевести участок под жилую функцию и реализовать строительство жилого комплекса.

По словам партнера, руководителя практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Дмитрия Некрестьянова, споры муниципалов с Минобороны РФ возникают, как правило, по одной и той же причине – непрозрачность структуры собственности военного ведомства и владение правами на основании очень старых документов. «Многие объекты министерства не прошли технический и кадастровый учет, а сведения об их закреплении за ведомством есть только

у него и отсутствуют у других госорганов. При этом многие объекты фактически не эксплуатируются Минобороны годами, и со стороны кажется, что они никому не принадлежат. В большинстве случаев муниципалитеты руководствуются постановлением о разграничении государственной собственности № 3020-1 и оформляют свои права, а потом спустя годы возникает Министерство обороны, отряхивает пыль со своих документов и начинает доказывать, что объекты всегда были его», – отмечает юрист.

## КСТАТИ

У петербургских чиновников есть опыт успешной «экспроприации» ведомственных теннисных кортов. В конце 2000-х на Каменном острове под строительство резиденции Президента РФ были снесены теннисные площадки спортцентра «Знамя» Федерации профсоюзов, а также детские корты спортклуба «Строитель», на месте которых сейчас VIP-жилье.

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поддержал иск КГИОП к Санкт-Петербургскому государственному университету.** В его рамках комитет требовал оштрафовать университет на 80 тыс. рублей за нарушение им обязательств по реставрации своих исторических объектов, расположенных на территории Петергофа. По условиям договора с чиновниками, СПбГУ должен был обеспечить сохранность объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Михайловской дачи». Однако проверка КГИОП показала, что исторические здания находятся в ненадлежащем состоянии. Суд подтвердил правомочность назначенного штрафа и потребовал от вуза в течение 24 месяцев провести реставрацию своих исторических зданий в Петергофе.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не поддержал жалобу ЗАО «Зингер»** на решение суда первой инстанции по тязбе компании с КУГИ. В рамках судебного процесса, начавшегося в прошлом году, арендатор управленец дома Зингера пытался признать обязательства перед городом по реконструкции известного исторического здания исполненными. Чиновники же посчитали, что компания выполнила совсем другие работы, которые не были предусмотрены договором. Арбитраж по данному иску встал на сторону КУГИ, однако отказался удовлетворять их встречный иск о выселении арендатора из здания. Отметим, что в управлении частной компании здание перешло в 1999 году. Дом Зингера был передан в аренду на 49 лет ЗАО «Петербургское агентство недвижимости», учредителем которого является бизнесмен Андрей Исаев. В 2006 году компания провела реконструкцию здания, вложив в нее 40 млн USD. Нынешнее ЗАО «Зингер» является правопреемником ПАН после его реорганизации.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ГП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» к ЗАО «Квартира.ру Северо-Запад»** за ЗАО «Квартира.ру Северо-Запад». Из материалов дела следует, что ТЭК СПб требовал от компании выплаты 42,1 млн рублей задолженности по поставке тепловой энергии за период с декабря 2012-го по апрель 2014 года, а также 13,7 млн рублей неустойки. ЗАО «Квартира.ру Северо-Запад» входит в холдинг «Квартира.ру». С весны прошлого года в организации запущена процедура банкротства. У компании в Петербурге было несколько проблемных объектов среди них ЖК «Ладоский парк», ЖК «Платинум».

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд принял к рассмотрению жалобу ЗАО «Т-Бетон»** на решение суда первой инстанции по тязбе с ООО «Шведен». Разбор дела назначен на 15 апреля. Из судебных материалов следует, что осенью 2014 года через Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти «Т-Бетон» взыскивал с компании «Шведен» 25,5 млн рублей, из которых 15,8 млн рублей – сумма задолженности по поставке продукции, остальная часть требуемых средств – неустойка. Суд первой инстанции согласился с основной суммой долга, но отказал в выплате неустойки, с чем не согласился истец и подал апелляцию.

## тендеры

➔ **Комитет по строительству Санкт-Петербурга объявил о конкурсе** на выполнение проектных и изыскательских работ по строительству инженерной инфраструктуры на участке от Лагерного шоссе до Южного ул. в Колпинском районе города. Подрядчик должен провести водо-, тепло- и газоснабжение, линии электропередачи. Максимальная стоимость работ определена в 115,1 млн рублей. В примечании контракта указано, что на данный конкурс может претендовать только орган исполнительной власти либо подведомственные организации, в связи с чем конкурсной комис-

сии рекомендовано заключить договор с ГУП «Ленгипроинжпроект».

➔ **СПБ ГКУ «Дирекция по организации дорожного движения Санкт-Петербурга»** выбирает подрядчика работ по строительству автоматизированной системы управления дорожным движением. АСУДД необходимо будет установить на пр. Просвещения от ул. Демьяна Бедного до Светлановского пр. По условиям техзадания, подрядчик должен смонтировать светофоры, дорожные знаки, провести земляные работы. Стоимость контракта определена в сумму 19,8 млн рублей. Заявки

на конкурс принимаются до 18 марта, выберут победителя 26 марта.

➔ **СПБ ГБУЗ «Городская поликлиника № 78»** проводит конкурс по выбору подрядчика для проведения капитального ремонта здания. Оно располагается по адресу: Будапештская ул., 63. Год постройки – 1974 год. По условиям конкурса, подрядчику необходимо будет провести частичную перепланировку здания, обновить инженерные коммуникации. Стоимость тендера определена в сумму 49,9 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 16 марта, выберут победителя 23 марта.

➔ **Комитет по строительству Санкт-Петербурга ищет подрядчика** по завершению работ по возведению общеобразовательной школы на Малой Бухарестской ул. на 550 мест. У образовательного учреждения будет несколько блоков, в том числе спортивный с бассейном, отдельный корпус для младшеклассников. Согласно техническому заданию, компании необходимо будет установить инженерные коммуникации, благоустроить территорию. Стоимость работ составляет 266,7 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 17 марта, подрядчик будет определен 24 марта.

➔ **ИКЕА планирует приобрести земельный участок** в пос. Новоселье Ломоносовского района под строительство ТЦ «Мега». Это будет третий торговый центр компании в пригороде Петербурга. По словам представителя управляющей компании «Новоселье: городские кварталы», которая застраивает этот район, сделка по приобретению земли может состояться не раньше конца года. ИКЕА просит руководство Ленобласти внести изменения в закон, который регламентирует меры господдержки инвесторов на территории области, чтобы ИКЕА смогла воспользоваться налоговыми льготами на период окупаемости инвестиционного и заключить с администрацией договор о предоставлении господдержки инвестиционной деятельности.

➔ **Минстрой предлагает установить ответственность главных инженеров и главных архитекторов проектов** за принимаемые решения в сфере строительства. Об этом сообщил замминистра строительства и ЖКХ РФ Юрий Рейльман. Он заметил, что министерству удалось принять поправки в Градостроительный кодекс, которые усиливают ответственность СРО и их членов за профессиональную деятельность: «Сейчас ведется работа по практической реализации этих поправок. Мы приняли решение о введении единого реестра СРО и их членов». Также утверждены типовые муниципальные контракты на выполнение строительно-монтажных работ по возведению домов для переселенцев из аварийного жилья. Минстрой также предлагает установить требования для организаций, которые выполняют подрядные работы по малоэтажному жилью, чтобы они имели допуски СРО.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отклонил ходатайство Внешэкономбанка** о привлечении к субсидиарной ответственности по делу о банкротстве корпорации «Строймонтаж» ее владельца Артура Кириленко. В рамках своего заявления финансовая организация требовала от бизнесмена выплаты 377 млн рублей как долга его компании перед банком. Представители суда пришли к выводу, что у ВЭБ нет четких доказательств умышленного банкротства компании. Отметим, что холдинг «Строймонтаж» был создан в 1994 году бизнесменами Артуром Кириленко и Сергеем Полонским. В кризис 2008 года компания перестала справляться со своими обязательствами и стала банкротом.

# Метростроителям снизили планку

**Михаил Немировский** / Комитет по развитию транспортной инфраструктуры повторно объявил конкурс на строительство первого пускового комплекса Лахтинско-Правобережной линии от станции «Спаская» до «Большого проспекта». Стоимость контракта – 21,4 млрд рублей. Чтобы привлечь подрядчиков к участию в конкурсе, заказчик снизил требования по обеспечению контракта с 6,4 до 3 млрд рублей. ➔

Конкурс на выполнение работ по строительству Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от станции «Спаская» до станции «Морской фасад» (1-й пусковой комплекс от станции «Спаская» до станции «Большой проспект») был опубликован 24 февраля на сайте госзакупок. Заявки принимаются до 18 марта, а 20 марта будет объявлен победитель. Работы подрядчик обязан закончить до 30 декабря 2019 года. Начальная стоимость контракта составляет 21,396 млрд рублей. В текущем году выделено 1,76 млрд рублей, в 2016 и 2017 годах комитет перечислит 5,098 и 5,2 млрд рублей, в 2018 и 2019 годах – 4,9 и 4,3 млрд рублей соответственно.

Согласно техническому заданию, подрядчик должен обустроить шумоизоляцию и укрепить фундаменты соседних зданий, построить перегонные тоннели от «Спаской» до «Театральной» и от «Театральной» до «Большого проспекта» длиной более 7,3 км, а также тупиковые тоннели от последней станции. Работы должны осуществляться при помощи механизированного тоннелепроходческого комплекса с монтажом блочной железобетонной отделки. Кроме того, проектом предусмотрено создание четырех вентиляционных стволов. «Театральная» и «Большой проспект», согласно заданию, будут представлять собой станции глубокого заложения пилонного типа. В контракте также есть строительство вестибюля станции «Большой проспект» с пешеходным переходом, он расположится на пересечении Косой линии и Большого пр. А вот вестибюля «Театральной» в документации не значится. Напомним, летом 2014 года Смольный принял решение о переносе открытия из-за реконструкции консерватории Римского-Корсакова. Какое-то время станция будет «прогонной» – поезда будут ходить от «Спаской» до «Большого проспекта», не останавливаясь на «Театральной». Для строительства вестибюля данной станции планируется объявить дополнительный конкурс, сообщили в КРТИ. По словам участников рынка, на данный момент готовы проекты двух выходов с «Театральной» – в Доме быта и возле концертного зала



Аналогичный конкурс был объявлен в ноябре 2014 года, но был признан несостоявшимся из-за отсутствия заявок

Мариинского театра на ул. Декабристов. Однако городу до сих пор не удается решить имущественные вопросы с собственниками объектов.

Отметим, аналогичный конкурс был объявлен в ноябре 2014 года, но был признан несостоявшимся из-за отсутствия заявок. Подрядчиков, в том числе главного строителя петербургской подземки ОАО «Метрострой» (на момент объявления конкурса компания уже занималась выносом инженерных сетей с будущей территории строительства), отпугнул слишком высокий уровень обеспечения исполнения контракта – 30% от общей суммы, то есть 6,4 млрд рублей. Согласно новой документации, это требование снижено до 15% (3,2 млрд рублей). Кроме того, метростроителей не устраивали сжатые сроки строительства объекта – ранее в документации сроком сдачи значился декабрь 2018 года, таким образом, заказчик дал на сооружение участка лишний год. В «Метрострое» заявили, что в данный момент компания рассматри-

вает конкурсную документацию и с большой долей вероятности примет участие в конкурсе. Кроме того, компания может поучаствовать и в строительстве продолжения Лахтинско-Правобережной линии. В перспективе город должен вынести на конкурс строительство еще двух станций – «Гавань» (другое название – «Шкиперская») и «Морской фасад».

## КСТАТИ

➔ Пока КРТИ искал возможность пойти навстречу метростроителям и готовился к повторному конкурсу, комитету пришлось по требованию городского казначейства серьезно сократить расходы на строительство подземки. В частности, финансирование строительства Лахтинско-Правобережной линии было урезано на 1,8 млрд рублей.

## КОНФЕРЕНЦИЯ «ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ: В ПОИСКАХ ВНУТРЕННИХ РЕЗЕРВОВ»

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

2 АПРЕЛЯ 2015 ГОДА В 11.00

Организатор конференции

СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

- ✓ Источники финансирования строительных проектов – есть ли потенциал у российского рынка?
- ✓ Государственно-частное партнерство – что способно придать импульс для нового развития этого направления?
- ✓ Законодательство в помощь – какие законы требуется принять, чтобы побудить население «вытащить деньги из-под матраса»?
- ✓ Каковы внутренние инвестиционные резервы Петербурга? Как заставить работать деньги, лежащие «мертвым грузом»? Пути снижения рисков.
- ✓ Главнейшие инвестиционные проекты Петербурга на 2015-2018 годы.

- ✓ Инвестиционные сделки с недвижимостью – стоит ли ожидать их в 2015 году?
- ✓ Какие программы, разработанные правительством Петербурга, нацелены на оживление инвестиционного климата в городе?
- ✓ Наиболее привлекательные для вложений сектора недвижимости.
- ✓ Как падение рубля отразилось на туристическом потенциале города – стал ли регион более привлекателен для иностранных туристов?
- ✓ Банки и строители – есть ли возможность получить дешевый кредит?
- ✓ Снижение рисков граждан при инвестициях в недвижимость.

Деловой партнер



При поддержке



Место проведения: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5.  
По вопросам участия в дискуссии и рекламных возможностях: Савельева Мария – тел./факс (812) 605-00-50, savelieva@asninfo.ru.



**интервью**

## Павел Никитин: «Кризис открывает большие возможности перед производителями приборов учета энергоресурсов»

**Лидия Горбуркова** / Павел Никитин, генеральный директор ЗАО НПФ ЛОГИКА, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал том, как кризисная ситуация влияет на расстановку сил на российском рынке производителей систем коммерческого учета энергоресурсов.

**– Как, по вашим оценкам, обстоит ситуация с установкой приборов учета тепла в жилом и промышленном секторах Петербурга?**

– Наш город занимает достойное место в стране в части оснащения теплосчетчиками как в промышленном секторе, так и в сфере ЖКХ. Однако и нам есть к чему стремиться. В Российской Федерации есть регионы, где работа по энергосбережению в целом и в коммерческом учете энергоресурсов в частности организована на очень высоком уровне. Ярким примером этому является ситуация в Республике Татарстан. А Москва, например, начиная еще с 1993 года узлами коммерческого учета тепла оснащалась три раза. То есть за это время сменилось три поколения теплосчетчиков. Что касается Санкт-Петербурга, то коммерческий сектор и промышленность уже давно сами себя оснастили приборами учета всех видов энергоресурсов. Сегодня практически во всех школах, больницах, поликлиниках, детских садах, административных объектах установлены такие системы. Что касается ЖКХ Санкт-Петербурга, то, по экспертным оценкам, не менее 70% многоквартирных домов оснащены общедомовыми приборами учета тепла. Однако далеко не все они функционируют, так как их показания не всегда выгодны управляющим компаниям.

**– Как повлияла на рынок производства автоматизированных систем учета энергоресурсов общеэкономическая ситуация и санкции зарубежных стран?**

– Более 90% всех теплосчетчиков, предлагаемых на российском рынке, являются отечественными. Связано это в первую очередь со спецификой системы теплоснабжения, доставшейся нам в наследство от Советского Союза. Та небольшая доля импортного оборудования применяется главным образом не в ЖКХ, а в промышленном секторе.

Из-за резкого скачка курса валют конкуренция со стороны иностранных компаний заметно уменьшилась, а в выигрыше оказались те отечественные производители, которые используют в своих приборах больше российских комплектующих.

Западные санкции нас не коснулись. Электронику практически все закупает на Востоке. Однако повышение кредитных ставок сыграло с некоторыми производителями злую шутку. Рискованная политика раздачи крупных партий приборов в долг, большое количество «маштабных» проектов в рассрочку создали им сегодня серьезные финансовые трудности.

Те компании, которые вели разумную, взвешенную политику, а к их числу отно-



сится НПФ ЛОГИКА, несомненно, получили конкурентные преимущества, и если смогут их реализовать, получат все шансы вырваться в лидеры.

Кризис – это время возможностей. Однако большая часть отечественных компаний была создана в первой половине 1990-х годов, а НПФ ЛОГИКА в прошлом году отпела 25-летний юбилей. Опыт накоплен предпринимателями немалый – как говорится, и не такое видали. От всей души желаю коллегам преодолеть все трудности.

**– Какое значение в общей структуре российского рынка автоматизированных систем учета энергоресурсов занимают петербургские компании?**

– По нашим данным, более 80% всех приборов учета тепла, производимых в России, выпускается в Санкт-Петербурге. Сегодня это самые известные бренды в отрасли: ЛОГИКА, «ВЗЛЕТ», «Теплоком», «Термотроник».

Санкт-Петербург – столица российского теплосчетчика. Это тысячи рабочих мест и налоги в казну города, получаемые, заметьте, с высокотехнологичных производств, созданных исключительно на энтузиазме предпринимателей, вышедших из технической интеллигенции, как я уже говорил, начала 1990-х.

Мне кажется разумным, чтобы руководство нашего города взяло сегодня такой пул заводов под свою опеку, продвигало бы (не одну компанию, а всех) в других регионах Таможенного союза, используя свой

административный ресурс. Как В.В. Путин и Д.А. Медведев взяли предпринимателей в Китай, на Ближний Восток, в Латинскую Америку.

**– Какой объем рынка занимает ваша компания?**

– Общее количество устанавливаемых узлов приборов учета тепла по России я оцениваю в 100 тыс. штук в год. ЗАО НПФ ЛОГИКА производит около 20 тыс. приборов в год. Если считать по тепловычислениям, то мы занимаем примерно 20% рынка. Реальная информация о приборах учета находится у теплоснабжающих организаций, которых очень много по стране. А объединяющей статистики, насколько мне известно, никто не ведет.

**– Как ваша компания будет выстраивать свою политику в кризисных условиях?**

– Так, как и все предыдущие 25 лет. Предпосылкой успеха с самого начала были высокий профессионализм специалистов, мощная производственная база на основе собственных разработок, ориентация на решение задач коммерческого учета практически всех видов энергоносителей, реализация функций системного интегратора и создание развитой инфраструктуры рынка на базе региональных сервисных центров. У коллег идут сокращения. Для нас это возможность улучшить кадровый состав профессионалов. Коллеги из-за финансовых трудностей отказываются от проектов – у нас больше заказов.

В конце прошлого года мы вывели на рынок приборы шестого поколения, полностью соответствующие новым правилам коммерческого учета тепла. Нужно не хныкать, а закатывать рукава и работать, потому что на рынке открывается окно больших возможностей.

**– Как сильно поменяются цены на приборы учета энергоресурсов до конца 2015 года?**

– Представители импортных брендов и те производители, которые 100% комплектующих завозят из-за границы, а в России имеют только сборочный цех, уже повысили цены в соответствии с курсом валют – в 1,5-2 раза. Это привело к тому, что покупатели начали отказываться от их продукции, и доля этих компаний на рынке заметно уменьшилась.

Заводы, продукция которых зависит от импортных комплектующих лишь частично, на сегодня подорожали лишь на 20-40% по сравнению с январем-февралем 2014 года. И думаю, что рост цены достигнет не более 50% до конца 2015 года.

Наша компания все комплектующие успела закупить до октября 2014 года. Поэтому на нас есть возможность не повышать цены на свои приборы в течение всего 2015 года.

**– Какова перспектива развития рынка теплосчетчиков в ближайшее время?**

– Одним из драйверов на рынке учета энергоресурсов, как ни странно, выступит сам кризис, ведь давно замечено, что именно в наиболее трудные времена все начинают экономить. А так как плата за тепло в нашем регионе является значительной статьей расходов, то в настоящее время их сокращением озадачены многие хозяйствующие субъекты.

Кроме этого, помогут развитию рынка и новые правила учета энергоресурсов, принятые в ноябре 2013 года. На переходный период государство отведет три года. Сейчас все производители корректируют, изменяют свои приборы и выводят на рынок новые продукты. Поэтому ближе к 2016 году должна пойти волна замены старых приборов на более современные.

**цифра**

**100** тыс. штук

в год устанавливается узлов приборов учета тепла по России

ПОДКЛЮЧЕНИЯ

# Строители в сетях

**Никита Кулаков** / Смольный и новое руководство Ленэнерго предложили застройщикам строить сети и подключать дома к электричеству самостоятельно. Девелоперы от этой идеи не в восторге. Многие уже оплатили работу монополиста, но исполнения контрактов ждут годами.

На прошлой неделе 20 крупных застройщиков Петербурга пригласили на совещание в Комитете по энергетике городской администрации. В числе присутствующих, по данным «Строительного Еженедельника», были такие известные застройщики, как «ЮИТ Санкт-Петербург», «Лидер групп», «36 Трест», «Леонтьевский мыс», компания «Воин-В» и др. Там им сообщили, что Ленэнерго не сможет выполнить свои обязательства по техническому присоединению их домов (несколько десятков объектов), запланированных к сдаче в текущем году. В качестве причины названа ситуация с банком «Таврический». Как известно, инфраструктурные деньги Ленэнерго в объеме 13,5 млрд рублей зависли на депозитах в этом банке. Задолженность Ленэнерго перед подрядчиками, по данным Смольного, уже составляет около 6 млрд рублей. В самом Ленэнерго, правда, заявили, что ситуация с «Таврическим» – это лишь одна из причин возникших задержек. А главная трудность – запрет властей Петербурга и Ленобласти на бесконтрольное повышение тарифов и ухудшение макроэкономических условий. Между тем Комитет по строительству Смольного уже корректирует планы ввода жилья в 2015 году из-за

ситуации с подключениями. Их планируют сократить с 3 млн до 2,5 млн кв. м.

Девелоперы, которые были на совещании, рассказали, что рассчитывали услышать конкретные решения по своим объектам. «Но чиновники и представители Ленэнерго заявили, что понятия не имеют, как нам сдавать дома. Нам предложили самим строить сети. Мол, потом зачтется. Но сети

## В качестве причины названа ситуация с «зависшими» деньгами ОАО «Ленэнерго» в банке «Таврический»

уже один раз оплачены. И дома построены. И дощички ждут квартиры. Мы пригрозили вывести их на улицу, если ситуация с подключением затянется. Но не уверен, что это ускорит процесс», – сообщил один из участников совещания. Другой девелопер, пожелавший не называть себя, добавил, что платить за подключение еще раз (а речь идет о десятках миллионов рублей за дом) – значит поставить бизнес под угрозу. «Экономическая ситуация и так трудная: мы тянем на себе социальную инфраструктуру,

дорожают стройматериалы, а спрос на квартиры падает», – возмущается он. «Большую часть доходов Ленэнерго получает не за счет подключения, а за счет передачи электричества по сетям. Поэтому очень удивительно, что авансы за подключение, лежащие в банке, годами не могут превратиться в выполненную работу», – заключил третий застройщик.

В компании «РосСтройИнвест» рассказали, что из-за проблем с подключениями у них могут зависнуть два дома, которые планировалось ввести в строй на полгода раньше срока. У «Лидер групп» в группе риска оказались три объекта, а у компании «Воин-В» – четыре. «Все работы Ленэнерго давно оплачены. По нашим домам монополист получил около 100 млн рублей. Но компания, которая проектирует сети по одному из наших домов, отправлена заказчиком в неоплачиваемый

отпуск до марта. И что с ней будет дальше, непонятно. Город от ситуации дистанцировался. Нам предложили самим разбираться с монополистом через суды. Мы уже судились. И выиграли. Но Ленэнерго решение суда не исполняет», – сетует генеральный директор «Воин-В» Олег Глушенко. Переход в другую энергоснабжающую организацию, по его словам, не всегда возможен. «А в некоторых из них, как и в Ленэнерго, недавно поменялось руководство. Так что их работа тоже начинает тормозить», – добавил Олег Глушенко. В свою очередь, генеральный директор «Леонтьевского мыса» Игорь Оноков говорит, что многое зависит от того договора, который заключен с энергетической компанией. «Заключается либо денежный договор, по которому девелопер оплачивает работы по присоединению к электросетям, а Ленэнерго выполняет все работы, либо денежно-имущественный договор, который предполагает разделение работ: часть выполняет Ленэнерго, часть застройщик. В случае с ЖК «Леонтьевский мыс» мы работаем по имущественному договору. Нам проще реагировать на такие изменения», – добавил он. Все девелоперы уверены, что их дополнительные расходы по присоединению дома к электросетям отразятся на стоимости квадратного метра для конечного потребителя.

ЦИФРА

**6 млрд рублей** – задолженность Ленэнерго перед подрядчиками

### ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

проводит торги

#### на ул. Тамбасова в Красносельском районе

для строительства многоквартирных домов со встроенными помещениями и встроенными подземными гаражами:

**1 апреля 2015 г.**

- по участку № 68 площадью квартир 9500 кв. м с начальной ценой торгов 176,68 млн руб.;
- по участку № 69 площадью квартир 17400 кв. м с начальной ценой торгов 308,49 млн руб.;
- по участку № 70 площадью квартир 9500 кв. м с начальной ценой торгов 185,93 млн руб.

**22 апреля 2015 г.**

- по участку № 94 площадью квартир 5850 кв. м с начальной ценой торгов 158,20 млн руб.

Получены все ТУ, определены точки подключения и тарифы. Рассрочка 50% арендной платы на период строительства под 8% годовых.

РЕКЛАМА

#### УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!

Выставка «Город за городом»

**ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!**

Квартиры в многоэтажных 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

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

**09.03.2015**

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

**16.03.2015**

- Спецвыпуск к «ИнтерСтройЭкспо-2015»
- Опрос к форуму «ИнтерСтройЭкспо»
- Технологии и материалы: Рынок ЖБИ
- Архитектура и дизайн

**23.03.2015**

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Технадзор в строительстве
- Коммерческая недвижимость

**30.03.2015**

- Опрос к Ярмарке недвижимости
- Технологии и материалы: Металлопрокат в строительстве
- Жилье
- Загородная недвижимость

РЕКЛАМА

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



**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ И КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости  
**УС ЦДС**  
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**

**прогнозы**

# Электропотребление в нулевой фазе

**Лидия Горборукова** / По прогнозам Министерства энергетики РФ, в России в ближайшие два года будет наблюдаться нулевой прирост потребления электроэнергии, хотя раньше в ведомстве говорили о небольшом росте в 0,5%. Снижение энергопотребления является причиной переноса ввода новых энерго мощностей. В частности, физический пуск первого энергоблока ЛАЭС-2, запланированный на конец 2015 года, могут передвинуть на 2016 год.

По данным ОАО «СО ЕЭС» («Системный оператор»), потребление электроэнергии в России по итогам 2014 года составило 1,035 трлн кВт·ч, что на 0,4% больше уровня 2013 года. При этом выработка электроэнергии в целом по России составила 1,046 трлн кВт·ч (+0,1%), электростанции ЕЭС России произвели 1,025 трлн кВт·ч (+0,1%). Из них 60% (или 621,1 млрд кВт·ч) приходится на выработку тепловых электростанций, 16,3% (167,1 млрд кВт·ч) – на гидроэлектростанции, 17,6% (180,3 млрд кВт·ч) – на атомные электростанции. Остальные 6,1% произвели электростанции промышленных предприятий (56,4 млрд кВт·ч).

## Январский минимум

В январе 2015 года, по данным ОАО «СО ЕЭС» потребление электроэнергии в целом по России составило 99,4 млрд кВт·ч, что на 0,3% меньше, чем в январе 2014 года.

В январе 2015 года электростанции ЕЭС России выработали 99,3 млрд кВт·ч, что на 0,5% больше, чем в январе 2014 года. Выработка электроэнергии в России в целом в январе 2015 года составила 101,4 млрд кВт·ч, что на 0,4% больше выработки в январе прошлого года.

«Снижение потребления электрической энергии и мощности в ЕЭС России связано с более высокой по сравнению с прошлым годом среднемесячной температурой наружного воздуха. В январе 2015 года ее значение по ЕЭС России составило –10 °С, что на 2,8 °С выше, чем в январе прошлого года», – пояснили в ОАО «СО ЕЭС».

По оперативным данным филиала ОАО «СО ЕЭС» «Региональное диспетчерское управление энергосистемами Санкт-Петербурга и Ленинградской области» (Ленинградское РДУ), потребление электроэнергии в энергосистемах Петербурга



Согласно официальной версии, если физический пуск первого энергоблока ЛАЭС-2 и будет отложен, то не более чем на полгода

зданий и сооружений, устанавливаются квартирные и домовые приборы учета, разработаны и внедряются в жизнь обучающие и информационные программы по энергосбережению и повышению энергоэффективности. Естественно, что все это справедливо и по отношению к Санкт-Петербургу и Ленинградской области», – прокомментировал эксперт.

По его словам, теоретически, рост энергопотребления может начаться в случае улучшения ситуации в экономике, что приведет к увеличению производства. Также если предстоящие зимы будут холодными, может увеличиться энергопотребление у населения. Однако стоит иметь в виду,

первого блока ЛАЭС-2, введение в строй которых запланировано на 2021 год, также может быть отложено.

Между тем в пресс-службе ЛАЭС-2 говорят, что перенос сроков возможен, но пока окончательное решение по этому вопросу не принято. В администрации Сосновоборского городского округа отметили, что если физический пуск первого блока ЛАЭС-2 и будет отложен, то не более чем на полгода от ранее утвержденного графика.

Однако Константин Пономарев, генеральный директор ООО «РКС-энерго», не склонен связывать перенос сроков запуска ЛАЭС-2 со снижением энергопотребления. «Скорее это связано с технологическими особенностями строительства и повышенными требованиями к надежности такого рода объектов. Кроме того, не стоит забывать о росте затрат на привлечение кредитных ресурсов, а также возможном повышении стоимости строительства и цен на оборудование», – отметил он.

В этой связи Дмитрий Баранов уверен, что все запланированные к вводу новые электрические мощности будут построены в срок и будут востребованы: «В России в среднесрочной и долгосрочной перспективе электроэнергия будет потребляться больше, причем всеми группами потребителей, а значит, объекты генерации будут строиться дальше и вводиться в строй. Кроме этого, новые энерго мощности будут постепенно заменять старые, выводимые из эксплуатации. Наконец, новые мощности стоит вводить в строй, потому что энергетики подписывали соответствующие соглашения, и нарушать их – значит подвергать себя штрафам и, возможно, судебному преследованию. Кроме того, большинство объектов находится в высокой степени готовности, поэтому проще и дешевле достроить их, чем держать недостроенными», – заключил эксперт.

В частности, в пресс-службе ОАО «ТГК-1» сообщили, что компания не меняла своих планов по обновлению генерации. «ТГК-1 в основном завершила реализацию инвестиционной программы

## мнение



**Константин Пономарев,**  
генеральный директор  
ООО «РКС-энерго»:

– В Ленинградской области в настоящее время кризисные тенденции хоть и прослеживаются (перевод предприятий на режим неполного рабочего дня, закрытие производств), однако не носят массового характера. Если тенденции не усилятся, то значительного снижения энергопотребления произойти не должно. Кроме того, мы ожидаем ввода в эксплуатацию ряда новых объектов, которые позволят не только сохранить, но и в перспективе увеличить объем потребляемой в регионе электроэнергии.

## Рост энергопотребления может начаться в случае улучшения ситуации в экономике, что приведет к увеличению производства

и Ленинградской области в январе 2015 года составило 4295,1 млн кВт·ч, что на 0,8% меньше объема потребления за аналогичный месяц 2014 года.

Выработка электроэнергии электростанциями энергосистем Петербурга и Ленинградской области в январе 2015 года составила 5707,5 млн кВт·ч, что на 3,1% больше, чем в январе 2014 года.

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», уверен, что в таком прогнозе нет ничего удивительного. «Ситуация в экономике развивается по сценарию кризиса, снижаются объемы производства, а значит, электроэнергии требуется меньше. Кроме того, достаточно теплые зимы последних лет привели к сокращению потребления электроэнергии населением, и этот процесс может продолжиться. Не стоит забывать и о реализуемой в стране национальной программе энергосбережения и повышения энергетической эффективности на период до 2020 года. В ее рамках меняется устаревшее энергоемкое оборудование на новое энергоэффективное, активно ведется энергоаудит

что и организации, и граждане стремятся сократить свои расходы на коммунальные услуги, и не факт, что энергопотребление может увеличиться существенно, хотя какой-то рост все же возможен, отметил он.

## Новые мощности откладываются

Особенно актуально в связи с прогнозами о снижении потребления электроэнергии звучит информация о переносе сроков ввода в эксплуатацию ЛАЭС-2, сооружаемой в Сосновом Бору. Ранее в СМИ появилось сообщение о том, что физический пуск первого энергоблока ЛАЭС-2, запланированный на конец 2015 года, могут перенести на 2016 год.

Эксперты как раз и полагают, что перенос сроков связан с кризисными явлениями в экономике и возможным сокращением потребления электроэнергии. Кроме этого, запуск строящегося второго блока ЛАЭС-2, который был намечен на 2017 год, может быть отсрочен до 2018 года. А строительство второго и чет-

по проектам строительства новой мощности (введено 1550 из 1650 МВт, предусмотренных долгосрочной программой модернизации) и в полном объеме реализуется запланированные на 2015 год мероприятия по строительству генерации на ЭС-1 Центральной ТЭЦ и ОВК и ХДТМ Первомайской ТЭЦ. В результате модернизации будут выведены из эксплуатации устаревшие мощности и повысится надежность тепло- и энергоснабжения исторического центра и юго-западных районов Петербурга», – прокомментировали в энергокомпании.

В АО «Санкт-Петербургские электрические сети» сообщили, что в настоящее время инвестиционная программа энергокомпании на 2015 год находится на согласовании в соответствующих инстанциях. Объемы инвестиций в ней не только не сокращаются, но, наоборот, увеличились. «В связи с ростом курсов валют инвестпрограмма стала более дорогостоящей. В ней оставлены все запланированные к строительству и реконструкции источники питания 110 кВ», – заключили в АО «СПБЭС».

## Сравнительное потребление электроэнергии, млрд кВт·ч

Россия		Северо-Запад		Санкт-Петербург и Ленинградская область	
Январь 2014 года	99,7	8,962	8,9	4,329	4,295
Январь 2015 года	99,4				

Источник: данные ОАО «СО ЕЭС»

# Кредитное сужение

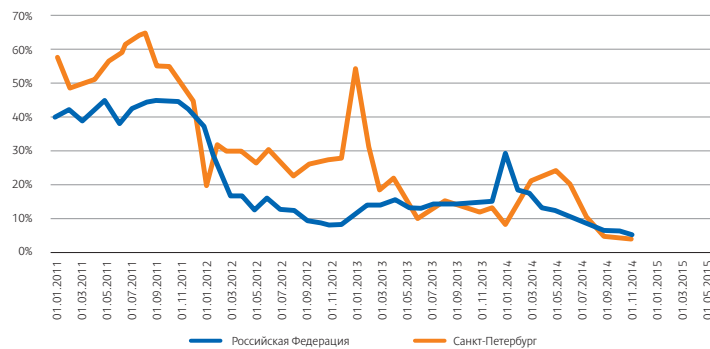
**Вероника Маслова** / В банковской системе Северо-Запада сформировался новый уровень стоимости ресурсов. В конце 2014 года ставки по корпоративным кредитам выросли в 2-3 раза, ужесточились требования к заемщикам. Основной спрос сегодня на короткие деньги со стороны торговых компаний. Но дают только самым проверенным клиентам.

В целом, если опираться на статистику ЦБ РФ, прошлый год складывался для банков, работающих на рынке корпоративного кредитования, достаточно удачно: по итогам 2014 года банки Северо-Запада увеличили корпоративный портфель на 21,8% до 2,988 трлн рублей, а портфель петербургских банков и филиалов вырос на 21,1% до 1,919 трлн рублей, говорится в официальной отчетности Центробанка.

Однако в течение года на рынке развивались негативные тенденции, которые привели к снижению активности и даже к приостановке кредитования отдельными банками. Ситуация стала ухудшаться сразу после начала политических событий на Украине, а пик этого процесса пришелся на осень как ответная реакция внутреннего финансового рынка на международные санкции против России, отмечает Ирина Воробьева, управляющий филиала «Петербургский» банка «ГЛОБЭКС» (группа Внешэкономбанка). Ярким показателем данного события стал рост ставок по кредитам. К концу 2014 года ставки выросли в среднем в три раза, говорит госпожа Воробьева. Правда, с начала 2015 года отмечается обратная тенденция – ставки по кредитам сегодня уже не столь пугающие и устанавливаются в зависимости от срока кредитования и финансовой устойчивости клиента.

Рост стоимости ресурсов хорошо виден по динамике ключевой ставки: если в начале года уровень кредитных ставок был в диапазоне 11-14% годовых, то к концу года ставки достигли 25%, уточняет старший вице-президент, руководитель службы кредитования БФА Банка Юрий Манулис. По его словам, сейчас уровень ставок находится на уровне 17-21% годовых.

## Выдача новых кредитов юридическим лицам в рублях, г/г, %



Источник: ИК «Доходь»

Итоги работы банковского рынка сложно назвать выдающимися, считает аналитик инвестиционного холдинга «Финам» Антон Сороко. Во-первых, к концу года существенно снизился объем выдачи займов из-за роста стоимости кредитования, а также ужесточения процесса отбора кредитных заявок со стороны банков – кредитные организации стали бороться за качество заемщиков. Повышение ключевой ставки ЦБ до 17% (против 5,5% в начале года) привело к сопоставимому росту ставок по займам до востребования с 7,35% в январе до 19,81% в декабре, и спрос на кредиты упал, рассказывает аналитик. По кредитам свыше одного года прирост был не столь значительным – с 10,64 до 12,94%, так как сам регулятор позициони-

ровал свою меру как антикризисную, которая не должна быть длительной, добавляет аналитик. В результате банки на промежуток длиннее шести месяцев предлагают возврат ставки как минимум к уровню в 10,5%. Однако таких кредитов, по словам банкиров, сегодня практически нет.

Основной спрос сейчас сосредоточен в части кредитования оборотных средств со стороны торговых компаний, отмечает заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге Вероника Гурба. По большей части банки выдают краткосрочные обеспеченные кредиты на срок до шести месяцев, добавляет она.

«Так как промышленные предприятия откладывают до лучших времен програм-

мы инвестиционного финансирования или оптимизируют их, основной спрос приходится на краткосрочное финансирование для пополнения оборотных средств в целях ликвидации кассовых разрывов», – добавляет Андрей Почеснев, советник в Северо-Западном региональном центре Райффайзенбанка. Спрос есть в таких отраслях, как машиностроение, строительство торговой недвижимости и розничная торговля (сегменты «продукты питания» и «товары для ремонта»), уточняет он.

«В большинстве случаев выдачи осуществляются по установленным ранее кредитным лимитам и в рамках уже заключенных кредитных соглашений, заявки от новых клиентов минимизируются, чтобы сократить случаи принятия клиентами новой долговой нагрузки», – говорит заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра банка ВТБ – вице-президент Руслан Еременко.

«Действующих клиентов мы стараемся поддерживать ресурсами, понимая, что бизнес останавливать нельзя. Зачастую это происходит с усилением обеспеченности, в том числе действующих кредитов, и пересмотром уровня ставок», – продолжает Юрий Манулис. По его словам, новых ресурсов под долгосрочные инвестиционные проекты банк сейчас не предоставляет, но действующие проекты на 1 год и на 3-5 лет продолжает финансировать.

Наибольшая кредитная активность сейчас сосредоточена в банках с госучастием. Так, Северо-Западный банк Сбербанка сообщил, что в январе 2015 года темпы прироста корпоративного портфеля выросли в два раза по сравнению с январем 2014 года (+16,2 млрд рублей).

Основной эффект от ужесточения денежной политики ЦБ и роста ключевой ставки скажется на показателях кредитования в 2015 году, резюмирует финансовый аналитик ИК «Доходь» Владимир Киселев. «В 2015 году мы ожидаем значительного спада в кредитовании большинства сфер экономики города, особенно в строительстве и связанных с ним операциями. В годовом выражении выдача новых кредитов корпоративному сектору в новом году может упасть на 10-15%», – полагает он.

## Возросший уровень рисков

**Вероника Маслова** / Экономическая ситуация требует от банков пристального внимания к оценке отрасли, заемщиков и залогов. Но клиент с устойчивым финансовым положением и ликвидным залогом любой отрасли может получить кредит, заявляют банкиры.

Стагнация экономики, снижение потребительского и инвестиционного спроса, ужесточение денежно-кредитной политики ЦБ сказываются на работе кредитного рынка Петербурга. «В ключевом регионе в экономике Северо-Запада существенно усилилась тенденция падения производства, а уровень инфляции превысил среднероссийский показатель. Если в среднем по СЗФО промышленное производство сократилось в прошлом году на 2,4%, то в Санкт-Петербурге падение составило 8,2%», – подсчитал заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра банка ВТБ – вице-

президент Руслан Еременко. По словам банкира, развивающийся экономический кризис, существенный рост ставок и возросшие в конце 2014 года риски усиливают тенденцию низкой деловой, инвестиционной и кредитной активности бизнеса. В структуре кредитования Санкт-Петербурга наихудшие темпы наблюдаются в сфере производства и распределения электроэнергии и воды, которая, столкнувшись со снижением электропотребления в 2014 году, снизила совокупную задолженность на 22,3%, обращает внимание финансовый аналитик ИК «Доходь» Владимир Киселев. На 12-15% сократили спрос на кредиты транспортные предприятия. В 2015 году спрос на кредиты, по его словам, может быть со стороны предприятий, связанных с госзаказом в сфере военно-промышленного комплекса. Яркий пример – «Адмиралтейские верфи», которые совместно с тремя другими компаниями сектора могут получить госгарантию по

кредиту на сумму до 5,4 млрд рублей. «Сегодня доступ к корпоративному кредитованию есть только у компаний с хорошим кредитным качеством и накопленной в 2014 году «подушкой ликвидности», а также высокой оборачиваемостью. Среди наших клиентов наиболее уверенно себя чувствуют компании сегмента FMCG, особенно в сегментах «продукты питания» и «товары для ремонта», – уточняет Андрей Почеснев, советник в Северо-Западном региональном центре Райффайзенбанка. В то же время с учетом изменения конъюнктуры рынка в зону риска попадают автодилеры и строители (жилая и ком-

мерческая недвижимость, управление недвижимостью), а также компании с высокой долей государственных закупок в портфеле заказов вне зависимости от их отраслевой принадлежности, добавляет банкир. «Из-за резкого падения курса рубля в зоне риска находятся импортеры. В то же время более уверенно чувствуют себя предприятия, близкие к конечному потребителю, связанные с производством и реализацией продуктов питания, одежды, предметов первой необходимости», – добавляет заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге Вероника Гурба.

Впрочем, банки акцентируют свое внимание не столько на отрасли, сколько на оценке каждой конкретной компании, ее финансовых показателей. Решения об установлении конкретной ставки принимаются индивидуально для каждого заемщика в зависимости от его финансового состояния, уровня рисков, параметров сделки, объясняет господин Еременко. Он признает, что на рынке СЗФО произошло существенное ужесточение условий кредитования. Более консервативный подход применяется для определения рыночной оценки имущества, указывает Вероника Гурба. Изменились также требования к структуре сделок, срокам и обеспечению, продолжает Юрий Манулис, старший вице-президент, руководитель службы кредитования

БФА Банка. «У заемщика должны быть денежные потоки, позволяющие обслуживать и гасить кредит. Компании, у которых снижаются потоки или значительно возрастает риск их сокращения на период кредитования, могут претендовать только на существенно меньшие суммы кредита», – полагает он. В этом году банки переориентируются на работу со средним сегментом. Наибольший потенциал господин Почеснев видит на стыке крупных и средних компаний с объемом сделки в пределах 20-30 млн USD. Кроме того, средний бизнес, как правило, концентрируется на работе с одним банком, и в случае выдачи компании кредита банк может рассчитывать на кросс-продажи, например продажу РКО, зарплатного проекта и т. п.

## Задолженность по кредитам, по данным ЦБ РФ

Санкт-Петербург			
Кредитный портфель	1 января 2015 года	1 января 2014 года	Динамика
В рублях	1 515 584	1 321 982	
В валюте	403 592	262 593	
	1 919 176	1 584 575	+21,1

Источник: ИК «Доходь»

СЗФО			
Кредитный портфель	1 января 2015 года	1 января 2014 года	Динамика
В рублях	2 245 380	1 992 588	
В валюте	743 041	460 439	
	2 988 421	2 453 027	21,8%

Источник: ИК «Доходь»

# Ипотека сократилась в два раза

**Денис Кожин** / В начале 2015 года объемы выдачи ипотечных кредитов, по некоторым оценкам, сократились практически на 50%. Заявки от граждан продолжают поступать в банки, но в связи с ужесточением требований кредитных учреждений к заемщикам и объектам кредитования все чаще заявители получают отказ в получении кредита.

Практически все банки повысили величину минимального первого взноса до 20-30%, рассматривают новостройки со степенью готовности не менее 30%, чаще не менее 50-80%, более внимательно оценивают доходы заемщика и его поручителей. Сегодня минимальная ставка по кредитам составляет 14,5% годовых, но в основном банки предлагают ипотеку под 18-20% годовых. «Конечно, в такой ситуации перспективы рынка ипотечного кредитования не внушают оптимизма», – сокрушается Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development, ЖК «Триумф Парк», подтвердила, что сейчас у очень ограниченного количества банков ставки сохраняются на уровне 15-16%. Примечательно при этом то, что крупные банки пока объемом кредитования держат на уровне прошлого года. «По данным Сбербанка, несмотря на кризис, рынок ипотечного кредитования не просел: в январе 2015 года Северо-Западным банком Сбербанка в Петербурге было выдано свыше 1,6 тыс. жилищных кредитов на сумму 3,4 млрд рублей. Из них на первичный рынок было выдано свыше 1 тыс. кредитов на сумму 2,5 млрд рублей, что находится на уровне аналогичного периода прошлого года. В 2014 году доля покупателей с ипотекой в проекте «Триумф Парк» составляла около 40%. Однако, судя по тенденциям, мы предполагаем, что доля ипотечных сделок в ближайших месяцах снизится, насколько – сказать пока сложно», – отмечает госпожа Валуева.

Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования петербург-



ского филиала ВТБ24, рассказала, что по итогам 2014 года филиал ВТБ24 в Санкт-Петербурге выдал свыше 13,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 32,4 млрд рублей, что на 43% больше объема ипотечных кредитов, выданных в 2013 году (22,7 млрд рублей). При этом в IV квартале банк выдал в Северной столице 3,9 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 9,29 млрд рублей, что на 15% выше результата за аналогичный период позапрошлого года.

В конце года динамика роста выдачи ипотечных кредитов, безусловно, замедлилась по вполне очевидным макроэкономическим причинам. И если в октябре

объем выданной ипотеки превышал уровень октября 2013 года на 40%, то в декабре прирост месяц к месяцу составил уже менее 5%.

Надежды на некоторое восстановление рынка ипотеки специалисты связывают прежде всего со стабилизационными мерами правительства: в начале 2015 года ключевая ставка была снижена до 15%, кроме того, принято решение о субсидировании ипотеки в размере 20 млрд рублей. «Но даже в случае скорейшей реализации программы уменьшение объема выдачи ипотечных кредитов в текущем году как минимум на 20% неизбежно», – полагает господин Васильев.

## МНЕНИЕ



**Татьяна Хоботова,**  
начальник отдела  
ипотечного  
кредитования  
петербургского  
филиала ВТБ24:

«Очевидно, что в наступившем году спрос на ипотеку серьезно снизится, и вслед за этим снижением будут уменьшаться и объемы выдаваемых банками ипотечных кредитов. Превыших пиковых значений мы не увидим, однако ВТБ24 продолжит работать на рынке ипотечного кредитования. Даже с учетом запуска в марте государственной ипотечной программы объем выдаваемых ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге в 2015 году сократится в два раза. Мы, например, в настоящий момент планируем выдать петербуржцам в 2015 году в качестве ипотечных кредитов 15 млрд рублей».

Застройщики в новых условиях корректируют свои планы по выводу новых проектов, более внимательно прорабатывают условия рассрочки и бонусные программы.

«Даже если ставка будет оставаться на уровне 18%, то все равно ипотеку будут брать. Просто уменьшится количество людей, которые захотят этим воспользоваться. Ведь у нас примерно 70% населения получают зарплату 30-40 тыс. рублей. И самый большой страх у этого процента населения в сложившейся экономической ситуации – остаться без работы и лишиться квартиры», – рассуждает Анастасия Тузова, генеральный директор E3 Estate.

## Жилищные кредиты переходят на вторичный рынок

**Денис Кожин** / Следует отметить, что ипотечный покупатель постепенно переходит с первичного рынка на вторичный.

Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования петербургского филиала ВТБ24, отмечает, что в текущем году число заявок и выдач по кредитам на вторичное жилье стало больше. «Можно говорить о том, что с конца года темпы выдачи ипотеки на готовое жилье примерно на 20% опережают выдачи на строящееся. Так, если в 2014 году в выдачах ипотеки доля «первички» в среднем составляла 70% при максимуме в 78%, то теперь этот показатель опустился до 67%. Прогнозировать, насколько снизится доля кредитов на покупку квартир в строящихся домах, сложно, но пока очевидно, что клиенты относятся более требовательно к готовности домов, где они хотят купить квартиру. Кроме того, на рынке есть

большой выбор предложений от собственников жилья 2010-2012 года постройки», – рассказывает госпожа Хоботова. Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», продолжает: «В январе и в феврале в ЖК «Пять звезд» не было ипотечных сделок. Наши клиенты рассматривают либо рассрочку на шесть месяцев, которую мы сейчас предлагаем, либо 100% оплату, на которую отводится примерно два месяца. Последняя ипотечная сделка на квартиру в ЖК «Пять звезд» была оформлена 30 декабря прошлого года. На сегодняшний день наиболее приемлемые ставки предлагает Сбербанк – под 14,5-15,5% годовых, поэтому в первую очередь мы обсуждаем с клиентами возможность кредитования именно в этом банке. Другой вопрос, что сам банк более жестко оценивает заемщиков, и многие люди не рассчитывают

получить ипотечный кредит в принципе. По большому счету, ставка 14,5-15,5% вполне терпима и допустима в наших реалиях, она не так сильно изменилась по сравнению с тем, что было, например, три года назад». Госпожа Агеева добавляет, что сейчас по городу можно увидеть рекламу с предложением ипотеки под 9-11%, но на самом деле это так называемая маркетинговая ставка, за которой скрывается обычная скидка от самого застройщика. «То есть в кредитном договоре у покупателя ставка будет указана все та же – 14,5-15,5%, без понижения. Но так как застройщик предоставляет скидку на квартиру, то ставка как бы снижается», – поясняет она. Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», подтверждает, что на рынке строящегося жилья объем ипотечного кредитования существенно сократился. «Итоги подводить рано, потому что январь не показательный (он тянет

за собой шлейф кредитов, одобренных в декабре), а февраль еще не закончился, но по нашей компании количество выданных кредитов уменьшилось не на проценты, а в разы. Что касается рынка в целом, то все банки ужесточили условия выдачи ипотечных кредитов на покупку строящегося жилья. Первоначальный взнос повысили: банк ВТБ24 – до 50% вместо 15-20%, банк «Санкт-Петербург» – 30% вместо 15%, Сбербанк – 20% вместо 13%», – уточняет господин Лернер. Он отмечает, что изменения в объеме ипотечных сделок можно было заметить уже во второй половине декабря, когда банки повышали ставки почти каждую неделю, а иногда даже каждый день. «Конечно, это привело к значительному сокращению сделок. 30 января ЦБ снизил свою ставку до 15%, но в банках условия по ипотечным кредитам пока остаются прежними», – констатирует эксперт.

«Даже если ставка начнет снижаться, люди будут брать ипотечные кредиты очень осторожно, поскольку сейчас все очень аккуратно подходит к своим финансовым обязательствам. А брать крупный кредит в ситуации стагнирующей экономики, когда и сами доходы падают, и доля дохода, которая может быть направлена на погашение кредита, также падает, а безработица увеличивается, становится очень рискованно. Думаю, что если сейчас ставка будет даже 10-12%, такого бума, который был в прошлом году, не случится. Потому что кредитование – это вопрос уверенности покупателя в завтрашнем дне. А такой уверенности, к сожа-

лению, нет», – сокрушается господин Лернер. Он говорит, что если в прошлом году доля ипотечных кредитов у разных застройщиков колебалась от 30 до 70% от общего объема продаж и в среднем составляла 50%, то доля ипотеки в 2015 году, по его прогнозам, будет 20-30% от всего объема продаж, который при этом сократится в разы. «Пессимистический сценарий объема выдачи ипотеки в 2015 году может выглядеть так: если спрос на строящуюся недвижимость еще 3-5 месяцев продержится на нынешнем уровне, то рынок ипотеки свернется не в 2-3, а в 5-7 раз», – резюмирует специалист.



### Ставки по ипотечным кредитам

Банк	Ставка на октябрь	Ставка на декабрь
ВТБ24	от 12,95%	от 15,95%
Сбербанк	от 12%	от 14,5%
Санкт-Петербург	от 13,5%	от 18,9%
Газпромбанк	от 13,3%	от 15,5%

Источник: «Петрополь»

# Серьезной перегруппировки сил на рынке не ожидается

**Роман Русаков** / «Строительный Еженедельник» обратился к экспертам с просьбой дать общий прогноз развития рынка строительства жилой недвижимости в кризис и ответить на вопрос: какие фирмы устоят в кризис? Есть ли признаки слабой финансовой состоятельности девелопера? ➔



**Всеволод Глазунов,**  
руководитель  
маркетинговой  
лаборатории  
компании  
LEGENDA:

– Про то, что большие и «сильные» фирмы несут в кризис меньшие потери, – это стереотип. В последние годы гонка за объемами привела к тому, что многие крупные компании очень сильно зависят от выручки. Более того, у крупных компаний практиковались заимствования в валюте, а следовательно, и обязательства по обслуживанию долгов сегодня выросли существенно. В сложившихся условиях они будут вынуждены продавать за те деньги, за которые люди способны покупать. Лишь бы собирать нужную сумму на обслуживании текущих обязательств. И ронять в цене они будут, естественно, объекты на начальных стадиях, потому что в проектах высокой степени готовности все продано. Это опасно. Ведь дома на начальных стадиях продаются сегодня, а будут строиться по завтрашним расценкам.

В этом смысле выигрышнее ситуация у небольших компаний, которые в условиях высокой конкуренции относились очень аккуратно и к ценам, и к объемам продаж. Какой-то серьезной перегруппировки сил на рынке я пока не ожидаю. Ведь для того чтобы увеличить долю рынка, нужно иметь ресурсы. А кредитование сегодня девелоперам пока недоступно, да и собственными ресурсами мало кто располагает.



**Екатерина Немченко,**  
директор  
департамента  
жильи  
недвижимости  
Knight Frank  
St Petersburg:

– Главный признак финансовой состоятельности строительной компании – активность на строительных площадках, соблюдение графика строительных работ

и обязательств по срокам ввода. Тишина на стройке – всегда тревожный сигнал. Большинство компаний, работающих сегодня на строительном рынке, уже имеют опыт работы в кризисных условиях, знают меры, которые необходимо предпринять, чтобы благополучно преодолеть сложившуюся ситуацию.

2014 год стал годом больших продаж, и рачительные хозяева наверняка смогут грамотно распорядиться этими поступлениями. Наступило время сильных, профессиональных команд, умеющих быстро адаптироваться к изменениям. Хотелось бы, чтобы все строительные компании, несмотря на их размер и количество строек, нашли свою стратегию действий и благополучно преодолели кризис.

**Когда цена чуть выше рынка – это говорит о комфортном состоянии девелопера, он может позволить повышать свою маржинальную прибыльность и эффективность**



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

– Основной признак, по которому сейчас можно оценивать надежность компании, – это ее закредитованность или закредитованность отдельного проекта. Если компания закредитована и ей требуется постоянный приток денег для погашения кредитов и дальнейшего строительства, то на снижающемся рынке это не просто. Такие компании, возможно, будут предлагать наиболее выгодные и интересные условия для покупателей – это низкие цены, длительные рассрочки и т. п. Например, меня сильно интересуют компании, которые предлагают длительные беспроцентные рассрочки, потому что это экономически не обосновано. Спустя 3-4 года эти деньги будут

стоять совсем иначе. Они делают это, либо чтобы собрать хоть какие-то деньги в размере первых взносов, либо это какой-то альтруизм, мне непонятный.



**Андрей Тетыш,**  
президент АРИН:

– Если девелопер стоит примерно в своей рыночной нише, цены у него не высокие и не низкие, – это первый сигнал того, что у компании все в порядке. Ему нужны продажи, но нужны далеко не любой ценой. Когда цена чуть выше рынка – это говорит об очень комфортном состоянии

девелопера борется за продажи практически любой ценой.

И разумеется, осторожность потребителя должна вызвать компания, которая не сдает свои объекты вовремя и в срок. Девелопер с проблемами грешит тем, что с объекта на объект перебрасывают одну бригаду, ничего по факту не делают, кроме имитации бурной деятельности. Делают вид, что объект куда-то движется, а на самом деле сроки сдачи все сдвигаются и сдвигаются. Если в строительном производстве и с бизнесом у девелопера все в порядке, то он должен вовремя выпускать строительную продукцию. Если он этого в последнее время не делает, то этому тоже есть причины.

И еще один из фундаментально надежных показателей – это партнерство. Девелопер, который говорит, что ни с кем на рынке не работает, – это история про черный ящик, в котором может таиться что угодно. Стоит задать себе вопрос: а почему другие профессионалы рынка (агентства недвижимости, банки и т. д.) не хотят с ним работать? Почему у профессионалов не получается с ним взаимодействовать? Если у профи не получается, то может, и мне, обывателю, не нужно?



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

– Опыт прошлых лет учит нас, что преодолеть без потерь период экономической нестабильности могут застройщики, ведущие работы на собственные средства, по минимуму использующие банковские кредиты, с четким финансовым планированием и стабильным объемом ввода. Стабильный спрос покупателей всегда сохраняется на объектах высокой степени готовности, в первую очередь – на квартирах в сданных домах. Если застройщик способен самостоятельно, без привлечения дольщиков возвести жилой дом – это очевидный признак надежности организации.

ИНИЦИАТОРЫ  
КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2014**

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»

+7 (812) 347 78 91 (92)

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

Прием заявок на участие в конкурсе  
с 16 февраля по 13 марта 2015 года

Генеральный информационный партнер



Генеральный радиопартнер



Информационные партнеры



# Девелоперы стоят на финише

**Олег Привалов** / Сегмент жилья с отделкой оказался между двух разнонаправленных тенденций. С одной стороны, увеличивающаяся конкуренция заставляет застройщиков предлагать жилье, сразу готовое к заселению. С другой, падение платежеспособного спроса побуждает строителей снижать издержки и цену предложения квадратного метра. ➔

Чтобы желание купить готовую квартиру трансформировалось у покупателей в реальный спрос, девелоперы должны предложить им привлекательный и выгодный продукт. Кроме того, в условиях высокой конкуренции девелоперы ищут новые преимущества в борьбе за покупателей.

По оценкам экспертов, на современном рынке жилой недвижимости Петербурга около 40% жилых квартир предлагается с полной чистовой отделкой, при этом доля таких квартир зависит от класса объекта. Так, в эконом-классе квартиры с чистовой отделкой составляют до 60% от общего объема предложения. Этот показатель меньше в комфорт-классе – до 40%. В элитном секторе с полной отделкой можно найти единичные предложения. Для покупателей элитной недвижимости важна индивидуализация интерьерных решений.

Следует отметить, что доля импортных материалов на российском строительном рынке невысока, по оценкам экспертов, она не превышает 20%. Происходит рост себестоимости строительства, который обусловлен новыми ценами на импортные стройматериалы и оборудование, дорожающий металл, растущую стоимость трудовых ресурсов. «Вряд ли возможно быстрое импортозамещение на рынке лифтового оборудования, автоматики, строительных машин. А вот импортные отделочные материалы могут быть замещены отечественными весьма оперативно. Наиболее зависимо от импортных отделочных материалов дорогое жилье», – отмечает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.



На современном рынке жилой недвижимости Петербурга около 40% жилых квартир предлагается с полной чистовой отделкой

По ее словам, в бизнес-классе на долю импортных материалов приходится 40-50%, в элитном сегменте – 60-65%. «В масс-маркете чаще все используются отечественные отделочные материалы, которые представляют собой импортный аналог, который ничуть не хуже», – рассуждает госпожа Денисова.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, добавляет: «Сейчас основная тенденция заключается в том, чтобы удешевить те материалы, которые использовали ранее.

Застройщики ищут аналоги красок, замену импортных отделочных материалов для вентилируемых фасадов и пр. Самая большая проблема – это алюминиевые конструкции, балконные и оконные, замены которым пока нет».

Впрочем, некоторые девелоперы пока заняли выжидательную позицию. Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин сообщил: «Мы временно не принимаем заказы на отделку по домам с более отдаленными сроками сдачи – в 2016 и 2017 годах,

## МНЕНИЕ



**Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:**

– На мой взгляд, квартир с отделкой будет все больше, пока они полностью не вытеснят квартиры без отделки. Связано это с тем, что стоимость жилья растет, люди покупают его в кредит, и ремонтировать эффективно всегда дороже каждому отдельно, чем в массовом формате. Если отделка выполняется качественная, то застройщику проще сдавать объект, потому что все понимают, что под отделку можно спрятать недочеты, допущенные при строительстве.

поскольку не можем прогнозировать рост стоимости отделочных материалов. В отличие от строительно-монтажных работ при возведении дома, в которых применяются отечественные материалы (кирпич, бетон, арматура и пр.), при отделке квартиры используются в основном материалы импортного происхождения. Мы не можем брать с клиента деньги за отделку сейчас, а закупать материалы и приступать к ремонту только через два года, когда будет готов дом. Неизвестно, что к тому времени будет с курсом рубля».

## Большая разница для покупателя

**Олег Привалов / Стоимость финишной отделки от застройщика сегодня составляет около 6-15 тыс. рублей за 1 кв. м в средне-ценовых сегментах. Но в будущем эти затраты станут выше.**

Андрей Тетыш, президент АРИН, рассказывает: «Комфорт» на самом деле и раньше был достаточно демократичен в этой части: практически все ЖК предлагались как с черновой отделкой, так и с вариантами финишной. Покупатель делал выбор сам. В «комфорте» разница цены с ремонтом и без – это около 15 тыс. рублей за 1 кв. м. И она, вероятнее всего, покажет наибольший рост, так как комплектующие и материалы закупаются в Европе и за евро. Однако пока мы не видим удорожания именно отделки в цене «квадрата» для конечного покупателя».

Саша Лукич, главный архитектор и управляющий партнер проектного бюро Portner Architects, считает, что отделка от застройщика выходит на

30-50% дешевле, чем самостоятельный ремонт квартиры. «С другой стороны, и это основная проблема данного рынка, квартиры с готовой отделкой требуют качественной проработки проектных решений и дополнительные вложения в отделочные работы, но не все девелоперы в этом заинтересованы», – добавляет господин Лукич. Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, продолжает: «Отделка от застройщика является востребованным продуктом, поскольку обходится новоселам дешевле (около 13 тыс. рублей/кв. м), нежели самостоятельное проведение ремонтных работ (около 20 тыс. рублей/кв. м). Спрос со стороны покупателей квартир комфорт-класса не увеличивается, поскольку такие клиенты предпочитают обставлять квартиру в соответствии со своими предпочтениями, покупая технику определенного уровня и т. п. Застройщики постоянно улучшают качество отделки квартир. К примеру, Setl City увеличивает выбор цветовых решений, компания

«Арсенал-Недвижимость» устанавливает деревянные стеклопакеты, предложение Seven Suns Development революционно для рынка Петербурга, поскольку включает не только отделку (три цветовых варианта на выбор), но также мебель и бытовую технику». Екатерина Никандрова, начальник отдела маркетинга компании «Петрополь», рассуждает: «Спрос на отделку в последние годы рос такими темпами, что можно предположить, что через 2-3 года доля квартир с отделкой на рынке достигнет 70%. Однако экономические условия изменились, и сейчас нельзя однозначно сказать, что произойдет с будущим спросом на квартиры с отделкой. По информации отдела продаж компании «Петрополь», в январе-феврале 2015 года соотношение спроса на квартиры с отделкой и без отделки по сравнению с прошлым годом существенно не изменилось». Как полагает госпожа Никандрова, предположительно, которые повлияют на спрос на квартиры с отделкой

в ближайшее время, несколько. Во-первых, она ожидает увеличения цены отделки. «До кризиса стоимость отделки в разных жилых комплексах варьировалась от 6 до 12 тыс. рублей за 1 кв. м. При этом доля импортных материалов в отделочных работах составляет 40-70% в зависимости от проекта. Теперь застройщикам необходимо искать альтернативные отделочные материалы, чтобы остаться в границах приемлемых для

покупателей ценовых диапазонов», – поясняет она. Во-вторых, более высокая цена квартиры с отделкой для покупателя подразумевает дополнительные сложности при получении ипотечного кредита. «При увеличении процентных ставок и ужесточении требований банков к заемщикам, а также с учетом роста цен на квартиры покупатель буквально считает каждый рубль», – добавляет госпожа Никандрова.

Но отмечает, что квартиры с отделкой по-прежнему будут пользоваться спросом среди тех, кто может позволить себе 100% оплату квартиры (или большой первоначальный взнос). При этом, не сомневается госпожа Никандрова, спрос на квартиры с отделкой не снизится или даже возрастет в тех проектах и на те квартиры, где разница варианта с отделкой и без отделки не столь существенна (300-350 тыс. рублей).

## МНЕНИЕ



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

– Как правило, при определенном падении спроса предложение застройщика по финишной отделке жилья становится опциональным – покупатель может выбрать как жилье с отделкой (если у него есть на нее дополнительные средства), так и жилье без отделки по минимальной стоимости 1 кв. м у данного застройщика. Текущая экономическая ситуация в целом и девальвация рубля в частности, несомненно, влияют на рост себестоимости строительных, в том числе и отделочных, материалов, особенно тех, в производстве которых высока доля импортных составляющих. По мнению девелоперов, себестоимость строительства и отделки уже выросла на 15-20%, ожидается дальнейший рост примерно на 20%.

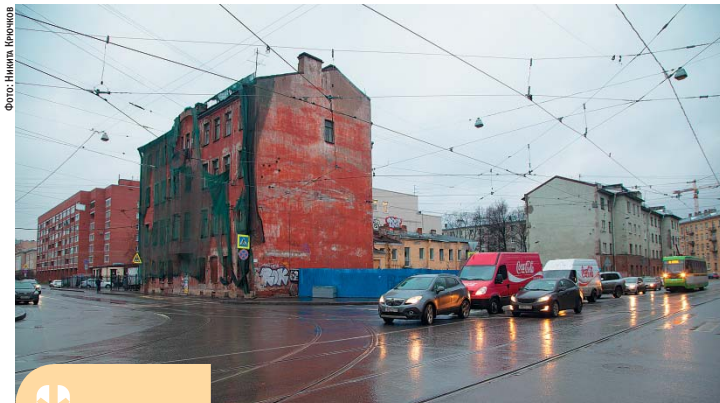
# Смольный сэкономит на сквере

**Максим Еланский** / Власти Петербурга передумали выкупать у компании «Коннолахтинский, 55» земельный участок в Петроградском районе города. На нем чиновники планировали создать сквер. На своей площадке по адресу ул. Мира, 36, инвестор будет строить элитный жилой дом. ➔

Правительство города отказалось от выкупа земельного участка на ул. Мира, 36, у инвестора – ООО «Коннолахтинский, 55». Компания сможет реализовать согласованный ранее во всех инстанциях проект жилого дома, который в самый последний момент не поддержал губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

В декабре прошлого года градоначальник на плановом заседании в Смольном поручил своим подчиненным рассмотреть вопрос о выкупе данного участка земли у частной компании для создания сквера, которых не так много в Петроградском районе. Подчиненные согласились с его предложением и решили не выдавать инвестору разрешение на строительство.

Сейчас ситуация вновь кардинально изменилась. 11 февраля Служба государственного строительного надзора разрешила стройку. Свое добро на начало работ дали и в правительстве города. В пресс-службе вице-губернатора Марата Оганяна подчеркнули, что после детального рассмотрения проекта было принято решение дать возможность его реализовать компании «Коннолахтинский, 55». Выкуп участка, считая в Смольном, потребовал бы значительных бюджетных вложений, компенсации застройщику понесенных издержек, многолетней отсрочки реализации проекта, что нельзя допустить в связи с высокой вероятностью обрушения аварийного здания, расположенного на участке.



Историческое здание будет снесено для возведения жилья бизнес-класса

Отметим, что компания «Коннолахтинский, 55» приобрела земельный участок на ул. Мира, 36, в 2011 году с аукциона за 75 млн рублей. В придачу получила находящееся на нем расселенное жилое здание 1902 года постройки, признанное необратимо аварийным. По условиям договора с городом, инвестор должен был снести историческое здание и при строительстве нового с внешней стороны повторить фасады демонтированного дома.

Согласно проекту, будущий жилой комплекс должен состоять из двух корпусов на 47 квартир, соединяющихся в угловой части стеклянной башней. Большую часть квартир предполагалось разместить в восьмиэтажном доме со стороны ул. Котовского. Под этим же зданием запланировано было возвести подземный паркинг на 28 мест.

Между тем проект жилого комплекса инвестор долго не мог согласовать с членами Градсовета и чиновникам КГИОП.

В частности, экспертам не нравилась стеклянная башня, от которой компании «Коннолахтинский, 55» в итоговом варианте внешнего вида здания пришлось отказаться. В настоящее время историческое здание продолжает стоять в лесах. Срублено около двух десятков деревьев в небольшом сквере во дворе дома.

Градзащитники неприятно удивились новому варианту развития событий. По словам координатора движения «Живой город» Дмитрия Литвинова, отказом от решения по созданию сквера город дискредитирует себя. «Сначала делаются одни заявления, потом другие. Пожелания губернатора чиновниками не выполняются. Наша позиция остается такой же – необходимо сохранить историческое здание и создать сквер. Вероятно, в ближайшее время акции градзащитников по привлечению внимания к проблеме возобновятся. Также можно ожидать начало судебных тяжб, в рамках которых городские активисты будут оспаривать принятое чиновниками решение», – отметил он.

## ➔ справка

ООО «Коннолахтинский, 55» создано в 2009 году. На данный момент реализует один проект – ЖК «Александрит», расположенный по адресу: Коннолахтинский пр., 55, лит. А и лит. Б.

18–21 марта 2015 Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Получите электронный билет:

[interstroyexpo.com](http://interstroyexpo.com)

При поддержке:



Международная строительная выставка

**InterStroy Expo**

В рамках выставки пройдут:



Международный конгресс по строительству



Международный форум градостроительства и архитектуры

Совместно с:



Международная выставка загородного домостроения  
**ЗАГОРОДОМ**

Организаторы:



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

## ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА ВЫСТАВОК (павильон F)

Время	Мероприятие	Время	Мероприятие
<b>18 МАРТА, СРЕДА</b>			
10:00–12:30	<b>A.city</b> 8-й Международный форум градостроительства и архитектуры A.city. Панельная дискуссия: «Основные характеристики модели полицентричного развития территории города»	14:00–17:00	<b>IBC</b> 15-й Международный конгресс по строительству IBC «Открытый диалог о строительстве в Петербурге: Власть. Бизнес. СМИ» По инициативе вице-губернатора М.М. Оганяна, при поддержке НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
10:00–14:00	Конференция: «Современные практики применения металлоконструкций при строительстве жилья и социальных объектов. Новые возможности для производителей металлоконструкций»	14:30–15:30	Мастер-класс: «Тенденции цветов 2015 года» от Benjamin Moore
11:00–12:00	Семинар: «Юридические аспекты оформления документов на загородную недвижимость»	15:30–16:30	Мастер-класс: «Идеи дизайна будущего арт-объекта из бетона (мини-лекция/интерактив)»
12:00–13:00	Семинар: «Строим энергоэффективный дом»	16:00–18:00	<b>IBC</b> 15-й Международный конгресс по строительству IBC. Дискуссионный поединок «Кто поделит триллионы?»
13:00–14:00	Семинар: «Пейзаж после битвы: кто остался на рынке? Анализ рисков для покупателей, перспективы спроса для девелоперов»	16:00–18:00	Круглый стол: «Вопросы инновационного развития строительства и производства строительных материалов»
13:00–16:00	<b>A.city</b> 8-й Международный форум градостроительства и архитектуры A.city. Панельная дискуссия: «Полицентричная модель развития города: какими качествами должны обладать локальные центры?»	<b>20 МАРТА, ПЯТНИЦА</b>	
14:00–15:00	Семинар: «Дом за миллион, или на чем возможно сэкономить»	11:00–12:00	Круглый стол: «Бюджетное строительство: дешево или качественно? Экономия при строительстве загородного дома на примере трех технологий: каркас, газобетон, брус»
14:00–17:00	Круглый стол: «Металлопрокат и конструкции для нужд строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области»	10:00–16:00	<b>IBC</b> 15-й Международный конгресс по строительству IBC. Конференция: «Строительство инфраструктурных объектов: от потребностей к развитию»
<b>19 МАРТА, ЧЕТВЕРГ</b>			
10:00–12:30	Совместное пленарное заседание: «Планирование — основа координированного развития строительного комплекса Северо-Запада»	12:00–13:00	Мастер-класс: «Нанесение декоративных штукатурок торговых марок «РЕАЛ», WallMix. Область применения, технология, преимущества»
11:00–13:00	Семинар: «Инновационные фасадные системы»	13:00–14:00	Мастер-класс: «Отделка стены из газобетонных блоков штукатурными составами»
12:30–13:30	Церемония официального открытия 21-й Международной строительной выставки «ИнтерСтройЭкспо», обход экспозиции	<b>21 МАРТА, СУББОТА</b>	
13:30–14:30	Мастер-класс: «Инновационная комплексная система отделки стен и потолка под маркой «Витрулан»	11:00–12:00	Семинар: «Как посчитать затраты на ландшафт участка?»
14:00–16:30	<b>A.city</b> 8-й Международный форум градостроительства и архитектуры A.city. Круглый стол: «Город и храм»	12:00–14:00	Соревновательная презентация: «Битва технологий загородного домостроения»
		14:00–15:00	Семинар: «С чего начинается сад... Этапы дизайна малого сада»
		15:00–16:00	Семинар: «Проблемы почв Ленинградской области»

Генеральный информационный партнер

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**АСИ** ИИНО  
Агентство строительных новостей

# Вологодчина удержится на промышленной волне

**Михаил Немировский** / Правительство Вологодской области отчиталось об итогах экономического развития региона в 2014 году. Области удалось добиться увеличения объемов жилищного строительства в 1,4 раза, а промпроизводство выросло на 5,6%. В 2015 году регион пообещал впервые предоставить субсидии для модернизации промышленных предприятий области, 41% которых нуждается в обновлении основных фондов. ➔

По данным Департамента стратегического планирования области, экономика региона в 2014 году характеризовалась ростом темпов промышленного производства, несмотря на продолжающееся влияние негативных факторов политического и макроэкономического характера. При этом чиновники отмечают замедление темпов роста оборота розничной торговли и платных услуг населению, снижение заработной платы в реальном выражении.

В частности, объем отгруженной промышленной продукции за 2014 год составил 439,1 млрд рублей и увеличился в действующих ценах по сравнению с 2013 годом на 7,4%. В расчете на душу населения этот показатель составил 367,9 тыс. рублей. По этому показателю область занимает 20-е место среди российских регионов. Для сравнения, соседняя Ленобласть стоит в этом списке на 14-м месте, а Архангельская, Новгородская области и Карелия – на 51-м, 45-м и 35-м месте соответственно.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 105,6% к уровню 2013 года, в последний раз такая динамика роста была зафиксирована в 2011 году, затем в течение двух лет объемы падали. По оперативным данным, в январе 2015 года ИПП продолжил рост и составил 106,6% к январю 2014 года. Так, в 2014 году увеличились объемы в металлургическом производстве на 7,3%, химическом – на 6,7%, обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 4%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 9,4%, в производстве машин и оборудования – на 12,7%. Вместе с тем сокращение было зафиксировано в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 4,2%, в производстве готовых металлических изделий – на 23,1%, в производстве транспортных средств и оборудования – на 25,6%, в производстве изделий из стекла – на 24,1%. На 14% выросло число малых и средних предприятий области. Их оборот увеличился в 2014 году на 3%. «Для сохранения темпов промышленного роста необходима модернизация предприятий. По последним данным статистики (за 2013 год), 40,9% основных фондов изношены и нуждаются в обновлении. В обрабатывающих производствах цифра еще выше – 43,6%. Поэтому в 2015 году мы впервые будем предоставлять субсидии для модернизации промышленных предприятий области», – пообещал глава региона Олег Кувшинников.

## Жилье в прогрессии

В минувшем году застройщиками области было введено 776,1 тыс. кв. м жилья, это на 34,9% выше уровня 2013 года (575,5 тыс. кв. м). В том числе индивидуальными застройщиками – 430,9 тыс. кв. м, что на 45,2% выше уровня 2013 года. Рост объемов жилищного строительства наблюдается второй год подряд (в 2013 году объемы увеличились на 47,9%), это позволило региону выйти на 4-е место в СЗФО по объемам жилищного строительства.



По словам главы региона Олега Кувшинникова, снижение прибыли организаций влечет за собой сокращение доходной части бюджета от 4 до 10 млрд рублей

Центрами жилищного строительства остаются Череповец и Вологда, где уже сейчас подписано разрешений на строительство более 500 тыс. кв. м жилья. Впрочем, если регион не хочет провалить реализацию федеральной программы «Жилье для российской семьи», в рамках которой область должна построить 906 тыс. кв. м жилья до 2017 года, то темпы нужно существенно увеличить.

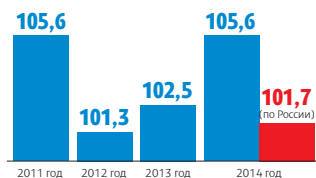
За 2014 год объем инвестиций в основной капитал составил 64,9 млрд рублей, или 80,5% к 2013 году. Как отметили в департаменте, спад притока инвестиций связан с постепенным завершением реализации крупных проектов по строительству системы магистральных газопроводов и сокращением инвестиционных программ.

## Отстающая прибыль

А вот прибыль областных организаций в минувшем году серьезно просела. В 2014 году прибыль крупных и средних организаций без учета сельского хозяйства составила 13,8 млрд рублей, что на 16% меньше аналогичного периода прошлого года. В металлургическом производстве получена прибыль в сумме 1,6 млрд рублей (за тот же период 2013 года – 6,1 млрд рублей). В химическом производстве получена прибыль в сумме 0,9 млрд рублей (2 млрд рублей в 2013 году). «Негативное влияние на формирование финансовых результатов в металлургическом и химическом производствах оказало значительное ослабление курса рубля», – говорят в департаменте. Доля убыточных организаций в целом по области составляет 31,8%, что на 0,8 процентного пункта ниже уровня аналогичного периода прошлого года. По этому показателю регион занимает 41-е место в общероссийском рейтинге. На 1 декабря 2014 года кредиторская задолженность на 52% превышает дебитор-

скую, возрастают риски снижения финансовой устойчивости предприятий области. «Наибольшее сокращение показателя (более чем в два раза) наблюдается в обрабатывающих производствах, что свидетельствует о повышении закредитованности и ухудшении платежеспособности промышленных предприятий», – говорят в администрации региона. «Уже сегодня мы видим, что появляются трудности у предприятий и населения. Об этом говорит и последняя статистика по объемам просроченной задолженности по займам и кредитам. За 2014 год они увеличились в 1,9 раза, – заявил Олег Кувшинников. – Из-за роста издержек свободных средств у предприятий остается все меньше. В выигрыше оказались только те, кто работает на экспорт и не имеет задолженности в иностранной валюте. А таких в области немного». По его словам, закредитованность и снижение прибыли организаций влекут за собой сокращение доходной части бюджета. По предварительным расчетам, потери областного бюджета в нынешнем году могут составить от 4 до 10 млрд рублей. Кроме того, областной бюджет в течение трех лет ждет 15% секвестр за счет неэффективных и перепрофилированных затрат.

## Индекс промышленного производства, % к предыдущему году



Источник: Департамент стратегического планирования Вологодской области

## НОВОСТИ

➔ **Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области** объявил о проведении отбора земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства на территории региона для реализации федеральной государственной программы «Жилье для российской семьи». Речь идет не только об отборе застройщиков и проектов, реализуемых на участках, принадлежащих застройщику на праве собственности или на праве аренды, но также об отборе земельных участков, находящихся в государственной собственности. Заявки на участие в отборе ждут в Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области. Время начала приема заявок: 2 марта 2015 года 9.00, время окончания – 24 марта 2015 года 17.00. Протоколы результатов отбора земельных участков будут размещены на официальном сайте департамента и опубликованы в газете «Новгородские ведомости» в срок не позднее пяти календарных дней со дня завершения отбора. Отметим, что, согласно portalu AIJK, власти региона уже нашли для программы один участок – на Псковской ул. Там можно построить около 50 тыс. кв. м жилья.

➔ **В Порховском районе Псковской области найдено крупное месторождение цементного сырья.** Запасы известняков составляют более 130 млн тонн, запасы глины – 50 млн тонн. Разведка проводилась специалистами Росгеологии – ОАО «Петербургская комплексная геологическая экспедиция», передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Обнаруженное месторождение может быть использовано для обеспечения цементным сырьем Псковской области. Добыча полезных ископаемых возможна открытым способом. При создании предприятия с производительностью порядка 1,2 млн тонн цемента в год запасов хватит на 100 лет. Результаты геологической разведки переданы в Департамент по недропользованию по СЗФО и администрацию региона. На их основе могут подготовить аукцион на право пользования недрами.

➔ **Вместимость стадиона в Калининграде, который будет построен к чемпионату мира по футболу,** будет уменьшена с 45 до 35 тыс. зрительских мест, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru) со ссылкой на постановление, размещенное 25 февраля на сайте правительства РФ. Документ, подписанный премьер-министром Дмитрием Медведевым, предусматривает также уменьшение вместимости стадиона в Екатеринбурге. Ожидается, что принятые решения «позволят своевременно и качественно реализовать комплекс мероприятий, связанных с созданием необходимых условий для проведения чемпионата мира по футболу». Напомним, в середине февраля конкурсное агентство Калининградской области объявило конкурс на выполнение первого этапа работ по строительству стадиона на острове Октябрьский к чемпионату мира по футболу 2018 года. Максимальная цена госконтракта составляет 1,37 млрд рублей. Заявки на участие в тендере принимаются до 12 марта, подведение итогов конкурса назначено на 19 марта. Срок выполнения работ – не позднее 20 декабря 2015 года.

# Фасадный выбор

**Екатерина Костина** / До недавнего времени рынок фасадных материалов активно развивался, ежегодно увеличиваясь на 10-20%, сейчас из-за кризиса на нем наблюдается замедление. Но конкуренция остается высокой – в настоящее время основная борьба за заказчика развернулась между штукатуркой и навесными вентилируемыми фасадами. ➔

Согласно информации аналитиков DISCOVERY Research Group, на рынке фасадных материалов выделяются три сегмента: фасады штукатурного типа, навесные вентилируемые фасады (НВФ) и светопрозрачные конструкции. По данным СТД «Петрович», рынок фасадных материалов последние 2-3 года активно развивался, его прирост ежегодно составлял 10-20%. Например, объем рынка «мокрых фасадов» (фасады штукатурного типа) в 2012 году достиг 19,4 млн кв. м в натуральном выражении и 35,8 млрд рублей в денежном (рост на 46%), говорится в исследовании DISCOVERY Research Group. Что касается рынка навесных вентилируемых фасадов, то еще два года назад на нем наблюдался существенный спад спроса, вызванный в первую очередь кризисом, однако потом ситуация изменилась, и рынок начал набирать обороты. Светопрозрачные конструкции в большей степени характерны для облицовки офисных зданий. Объем рынка оценивается в 4,5 млн кв. м, причем темпы прироста составляют 5-7% ежегодно, добавили в DISCOVERY Research Group.

В настоящее время из-за кризисных явлений в экономике и возможного снижения объема строительства сегмент фасадных материалов также может замедлить свое развитие. В частности, производители сухих строительных смесей, к которым относятся в том числе штукатурки, в начале 2015 года прогнозировали снижение объемов рынке на 5-10% и более. Производители НВФ пока сдержанно говорят о ситуации на рынке, но катастрофы не предвещают.

## Закрывать штукатуркой

Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», рассказал, что для Петербурга традиционным фасадным материалом, учитывающим климат, долгое время являлась штукатурка. «Ранее более распространенной была «мокрая» штукатурка, наносимая по сетке. Главным плюсом материала считается его универсальность: его можно наносить практически на любую поверхность. Основным минус – долгий и трудоемкий процесс покрытия. Более современными и удобными стали тонкие полимерные



Навесные вентилируемые фасады позволяют «убирать» панельные швы

штукатурки, они легче наносятся, более экологичны, также их можно укладывать, например, на газобетон», – пояснил господин Тюкин.

Среди распространенных современных фасадных материалов Илья Тюкин отметил плитку и клинкерный кирпич. Но, по словам эксперта, они хороши в основном для объектов малой и средней этажности. Для зданий средней и высокой этажности сегодня чаще применяют навесные фасады, под них удобно «убирать» панельные швы.

«Какой материал использовать в навесном фасаде (а это понятие включает систему: направляющие, ветрозащита, иногда утеплитель, и финальный слой) – вопрос бюджета. И фиброцемент, и фасадные ламинаты, и терракота, и камень являются вариантами финишного слоя навесного фасада», – прокомментировал господин Тюкин.

Эксперты говорят, что штукатурка в качестве финишного слоя может накладываться в том числе поверх теплоизолятора. На строительном рынке уже давно популярны так называемые системы утепления

с тонким штукатурным слоем (СФТК). По данным компании «Строительная информация», объем общероссийского рынка штукатурных фасадов на основе теплоизоляции достиг 19,4 млн кв. м, и этот тип обработки фасадов и дальше будет упрочивать свои позиции на петербургском рынке.

В этой связи Наталья Скороходова, исполнительный директор компании «Строительная информация», отметила, что рынок штукатурных и навесных систем их компания разделяет чисто формально, поскольку обе технологии применяются практически на любых типах зданий. «Мнение, что навесные фасады применяются преимущественно на промышленных и коммерческих зданиях, а штукатурные фасады устанавливаются в основном на жилых домах, давно не соответствует действительности. В сегменте навесных фасадов действительно более высокая доля объектов нежилого назначения. Но если рассматривать объем монтажа наружных систем теплоизоляции фасадов на многоэтажных городских жилых домах, то мы получаем примерно

равные объемы фасадов, выполненных по каждой из технологий», – прокомментировала эксперт.

По подсчетам компании «Строительная информация», системы штукатурного типа в России предлагают не менее 35 производителей. На рынке Петербурга можно отметить системы компаний «Крепс», «Кнауф», «Церезит», Baumit; финские фасадные продукты Fescoterm, Serprocos («Максит»), «Фескон» и множество других.

Если рассматривать сегмент сухих штукатурок, которые преобладают на рынке сухих строительных смесей, то, по данным компании «Строительная информация», в десятку крупнейших марок входят «Кнауф», «Крепс», «Вебер-Ветонит» («Сен-Гобен»), «Плитонит» (МС «Баухеми»), «Петролит» (СТД «Петрович»), «Форвард», «Реал» («Ремикс»), «Метролит» («Метробетон»), «Ажио» («Ажистрой»), «Оснотит» (МС «Строймонтаж», Москва).

## Фасад в полете

В компании «Металл Профиль» отметили, что НВФ в последние годы пользуется устойчивым спросом у застройщиков, так как благодаря своим конструктивным особенностям является наиболее надежным и современным решением для наружного утепления.

«Вентилируемый фасад может применяться для домов любого типа, – объясняет Андрей Некрашевич, руководитель департамента фасадных систем и ограждающих конструкций компании «Металл Профиль». – Его основное отличие – воздушный зазор между внешней облицовкой и закрепленным на стене слоем теплоизоляции. Благодаря постоянной вентиляции внутренних слоев системы из нее своевременно удаляется атмосферная влага, что значительно снижает теплотери здания».

Эксперт пояснил, что навесной фасад представляет собой конструкцию из теплоизоляционного слоя с паропроницаемой мембраной, металлического навесного каркаса и декоративного облицовочного материала. При помощи НВФ внутри помещения создается так называемый эффект термоса: зимой фасад не выпускает наружу тепло, а летом сохраняет атмосферу приятной прохлады.

Среди крупных производителей фасадных подсистем стоит отметить компании VFN HILTI, U-Kon, «Краспан», NordFox, «Силал», «Металл Профиль» и многие другие. По данным аналитиков, крупнейшими игроками на рынке НВФ остаются две организации – «Краспан» и U-Kon, которые в совокупности занимают до трети рынка России. Около 20 компаний занимают от 2 до 7% этой отрасли, а остальные выпускают части фасадной системы, а комплектующие закупают у других организаций.

## Мнение



**Сергей Варакин, менеджер по работе с архитекторами и проектировщиками ООО «Алютех»:**

➔ Организация естественного освещения в жилых, общественных и производственных зданиях в северных условиях является одной из главных задач проектирования. Ее решают заполнением проемов в стенах и кровле светопрозрачными конструкциями – окнами, дверями, витражами, зенитными фонарями и зимними садами. А светопрозрачные конструкции, если говорить о строительном алюминии, выполняются на основе систем рамного остекления (окна, двери) и стоечно-ригельных систем (витражи, зенитные фонари и зимние сады). К их достоинствам стоит отнести технологичность в производстве и монтаже, низкие издержки строительства, хорошие тепло-, звукоизоляционные

показатели, совместимость со смежными строительными системами (вентиляция, слаботочные сети и др.), долговечность и эстетичность. Новая технология производства светопрозрачных конструкций – элементные фасады – позволяет ускорить монтаж на объекте за счет выполнения более 95% технологических операций в цеху и доставки на объект готовых элементов и монтажа, в том числе «с колес», без применения фасадных подъемников. Стекло светопрозрачных конструкций не только поглощает, но и частично отражает солнечный свет, делая здания ярче, а улицы светлее, но не стоит забывать, что органично вписать фасады с применением алюминиевых профильных систем в окружающую городскую среду должен именно архитектор.



**Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад»:**

➔ Из-за пожарных требований, которые существуют в России, у нас мало распространяются полимерные материалы для создания фасадов. В мире есть потрясающие примеры полимерных фасадов с использованием промышленных 3D-принтеров или панелей. Также из-за ограничений мы мало пользуемся теми же полиуретанами. Даже покрытие их бетонным молочком, что создает теплую, легкую и сложно воспламеняемую конструкцию, мало успокаивает наши ведомства. В этой технологии создается фасадный декор, но пока довольно мало.

# Инвесторам дали плановую отсрочку

**Михаил Немировский** / Смольный сделал первые шаги для воплощения в жизнь «антикризисного плана». Власти продлили на льготных условиях сроки реализации 80 инвестиционных проектов, среди них намыв в Сестрорецке, апартаменты братьев Зингаревичей и реконструкция «Новой Голландии». ➔

В течение февраля Смольный рассмотрел и утвердил пакет заявок на продление сроков реализации более 80 инвестиционных проектов в рамках исполнения Программы первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Санкт-Петербурге в 2015 году и на 2016-2017 годы (так называемый план антикризисных мер). Напомним, план предусматривает упрощение порядка продления договоров аренды земельных участков для добросовестных арендаторов, предоставление льгот и отсрочек по уплате арендной платы, введение моратория на повышение ставок по аренде государственного имущества, продление сроков разрешений на строительство с отсрочкой непоплатенных штрафов и др.

Как сообщили в аппарате вице-губернатора Марата Оганесяна, для поддержания экономической стабильности к инвесторам, запросившим продление, было решено применять минимально возможные штрафные санкции. «В текущей экономической ситуации было важно дать возможность инвесторам адаптироваться к новым условиям работы, при необходимости пересмотреть механизмы финансирования проектов, просчитать и минимизировать риски. Безусловно, реализацию части проектов придется отложить. Но при этом город не теряет инвесторов, сохраняет рабочие места и расширяет налогооблагаемую базу», – отметил сам вице-губернатор.

Среди продленных инвестиционных проектов – гостиницы, торговые комплексы, спортивные сооружения, культурно-досуговые центры, многофункциональные комплексы и другие объекты в разных районах города. Полный список объектов власти обещали опубликовать в «ближайшее время», однако часть постановлений уже размещена на официальном сайте правительства. Любопытно, что срок реализации большей части проектов либо истек в 2014 году, либо заканчивался летом и осенью 2015 года. При этом контрольные сроки по большей части переносятся на 2016-2018 годы.

Так, «Северо-Запад Инвест» согласно постановлению дали трехлетнюю



Среди объектов, попавших в список на продление аренды, – «Новая Голландия»

## Для поддержания экономической стабильности к инвесторам, запросившим продление, было решено применять минимально возможные штрафные санкции

отсрочку на выполнение работ по намыву территории в Сестрорецке. Намывная территория должна появиться в Сестрорецке до 30 августа 2017 года, а инженерные сети инвестор должен построить и передать городу до октября 2028 года. Изменились инвестиционные условия и для ООО «Новая Голландия Девелопмент». Из инвестдоговора исключили обязательство инвестора по сохранению и регенерации историко-градостроительной среды и строительству гаража на территории комплекса. Срок реализации «84 месяца со дня проведения торгов» заменили на график работ: первая очередь должна быть завершена

в августе 2016 года, а пятая, последняя, – к 2025 году.

Получили отсрочки и компании, связанные с торговой сетью «О'Кей», – ЗАО «СТАРТ Красносельский» получило полугодовую отсрочку по строительству гипермаркета на ул. Партизана Германа (до июня 2016 года), ЗАО «СТАРТ Приморский» продлена реализация проекта многофункционального центра на Богатырском пр. с апреля 2015 года до 31 декабря 2016 года. Подконтрольному Газпрому ООО «Межрегионкурорт» продлили сроки строительства трех оздоровительных комплексов в Зеленогорске и Комарово до 31 декабря 2017 года.

Отсрочку получили два проекта братьев Зингаревичей по созданию апартаментов в историческом центре. Реконструкция Коношненского ведомства продлится до конца 2017 года (по инвестдоговору отель должен был появиться в конце 2015 года), а проект преобразования Павловских казарм на Марсовом поле, 1, пролонгирован до декабря 2018 года.

Вообще льготное продление получил целый ряд проектов гостиничной инфраструктуры.

Так, ООО «МегаХаус» дали время на реконструкцию здания бывшей детской больницы на ул. Глинки, 4, под гостиницу с гаражом. Инвестдоговор продлен до декабря 2018 года, хотя инвестор должен был ввести объект еще в 2009 году. С 2014 года до февраля 2017 года продлен срок реконструкции под гостиничный комплекс здания на Оренбургской ул., 4 (инвестор – ООО «Маркор-Нева-Отель»). Кроме того, до декабря 2018 года отложена реконструкция печально известного дома Якупчиковой в пер. Антоненко, 2. Сроки реализации проекта компанией «Файв Стар» неоднократно срывались из-за длительного решения вопросов по изъятию части помещений из оперативного управления Дома народного творчества и его переезда, а также расселения жильцов, проживающих в части здания.

Любопытная заявка пришла от руководителя Мариинского театра Валерия Гергиева, который, выступая в роли инвестора, попросил продлить возведение малоэтажного дома на Песочной ул., 18, в Репино с июля 2015 года до декабря 2016 года. Участок дирижеру был выделен еще в 2005 году, но он так и не нашел времени, чтобы приступить к строительству.

### цифра

# 3-5-летнюю

отсрочку дал Смольный бизнесу на завершение инвестпроектов

### ФОТОФАКТ



Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян и режиссер Александр Сокуров на заседании Совета по сохранению культурного наследия, посвященном вопросу приспособления под современные нужды Коношненского ведомства



Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин (справа), председатель Комитета по транспорту Александр Воробьев (второй справа), глава администрации Невского района Константин Серов (четвертый справа) во время объезда района

## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



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

### УДОБНО ВСЁ



## 670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

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



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



### ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА ФИАВСИ-РОССИЯ

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



### ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ

на премии Urban Awards 2011



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

на конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2013»

## Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация ООО «Основа»

Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.

Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.

Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.

Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.

Инженерные изыскания для строительства



Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302  
[www.osnova-bur.ru](http://www.osnova-bur.ru), e-mail: [osnova\\_info@mail.ru](mailto:osnova_info@mail.ru)

## ООО «ОСНОВА»