

События

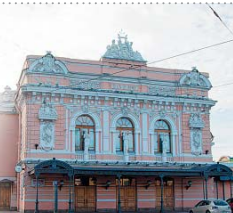
Создание намыва в западной части Крестовского острова, где будет построена новая станция метрополитена, планируется завершить к октябрю текущего года.



Намыв создают с опережением графика, стр. 5

События

У здания цирка на Фонтанке будет два купола. Исторический сохранят как памятник, а над ним построят новый, в 150 раз прочнее старого.



Цирк накроют двумя куполами, стр. 6

Конференция, стр. 20-22 • Новости регионов, стр. 24



События

«Театр Европы» дождался миллиардов

Строительство нового здания для Академического Малого драматического театра – «Театра Европы» Льва Додина в Петербурге начнется в этом году. На проект из федерального бюджета по линии Министерства культуры выделят минимум 2,5 млрд рублей. Под эту стройку еще в 2012 году театр получил от города в долгосрочную аренду участок площадью 1,02 га на Звенигородской ул., 7а. (Подробнее на стр. 2) ➔

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

Михаил Голубев:
«Малозэтажное строительство – новое развитие городской среды», стр. 10-11

личное дело

СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

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

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

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

NEW ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА www.szmetal.ru

Центр строительного аудита и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Свидетельства об аккредитации: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий
Сопровождение при получении разрешения на строительство
- ✓ Градостроительный аудит проектной документации
Анализ объемно-планировочных решений
- ✓ Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов
- ✓ Сопровождение объекта при строительстве
- ✓ Оценка проекта по методу BREEAM (методика экологического обследования и оценки зданий)

ул. Артиллерийская, д. 1; тел.: +7 (812) 244-02-05
www.csas-spb.ru

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является ассоциированным членом Ассоциации экспертов строительных проектов и членом Координационного совета при Службе строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

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

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, издателя и учредителя:

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 Борисовна Удалова
e-mail: udalova@asninfo.ru

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

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

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

Над номером работали:

Алеся Грив, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Кречков, Михаил Немировский,
Лидия Горбуравова, Максим Еланский

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

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

Отдел рекламы:

Серафима Редута (директор по рекламе),
Валентина Бортникова, Елена Савоськина,
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.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, 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», «Лицео делов», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», «Кризис.нет», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски - по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 55

Подписано в печать по графику 10.04.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 10.04.2015 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



КАИССА

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



СРЕДО

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



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее строительство в строительстве (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

«Театр Европы» дождался федеральных миллиардов

Никита Кулаков / Строительство нового здания для Академического Малого драматического театра - «Театра Европы» Льва Додина в Петербурге начнется в этом году. На проект из федерального бюджета по линии Министерства культуры выделят минимум 2,5 млрд рублей.

Как сообщил руководитель Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры РФ (СЗД) Александр Шабасов, в ближайшие дни завершится согласование проекта строительства нового здания «Театра Европы» в Петербурге. Дирекция выступает заказчиком по данному объекту. Под эту стройку еще в 2012 году театр получил от города в долгосрочную аренду участок площадью 1,02 га на Звенигородской ул., 7а. Там находится расселенный жилой дом площадью 2,9 тыс. кв. м - историческое здание бывшей казармы фуражирной роты

работку проекта выиграло ЗАО «ТДМ» под руководством архитектора Михаила Мамошина. Согласно проекту, в новом театре будет не только зрительный зал на 600 мест с новой сценой, но также камерная сцена на 75 мест, три репетиционных зала, технические, складские, административные и другие помещения, необходимые для работы самого театра и закулисной части. «Проектом предусмотрен весь технологический процесс подготовки и эксплуатации спектакля от «сценарного периода» до производства декораций, реквизита, костюмов и самого показа», - пояснил господин Шабасов.

рудования, по его словам, ограничены, а некоторых просто нет. «Правда, в последнее время появляются отдельные разработки и производства. Я надеюсь, что благодаря заданному курсу они разовьются. Но говорить о полном замещении импортного театрального оборудования отечественным пока рано», - добавляет он. Последнее слово в выборе оборудования, по словам господина Шабасова, останется за художественным руководителем театра, поскольку ему потом с ним работать. Художественный руководитель «Театра Европы» Лев Додин оказался недоступен для общения.

Нам поставлена задача максимально ориентироваться в проектировании на отечественных производителей материалов и оборудования

Семеновского полка. «Это здание будет реконструировано под входную группу и интегрировано в новый театральный комплекс, который построят с нуля на свободном участке. Площадь нового здания - 20 тыс. кв. м. А общая площадь «Театра Европы» составит около 23 тыс. кв. м.

Начать строительство театра руководство СЗД планирует в этом году и завершить в течение трех лет. Стоимость проекта составит 2,5 млрд рублей. «Средства будут выделены из федерального бюджета по линии Минкульта», - сообщил Александр Шабасов. Конкурс на раз-

работку нового театра, и без того сложный, серьезно подкорректировали макроэкономические аспекты. «Нам поставлена задача максимально ориентироваться в проектировании на отечественных производителей материалов и оборудования. Хотя почти всегда свето- и звуко-техническое оборудование, а также узлы механики сценического оборудования были импортные», - говорит Александр Шабасов. По его словам, необходимо очень деликатно подходить к импортозамещению, чтобы театр можно было открывать. Аналоги отечественного обо-

справка

МДТ был создан в 1944 году как Ленинградский областной драматический театр малых форм, но нынешнее помещение на ул. Рубинштейна, 18, получил только в 1956 году. В 1983 году главным режиссером театра был назначен Лев Додин. В 1992 году театр принят в «Союз театров Европы», а с 1998 года носит высокое звание «Театр Европы». Еще в советское время Лев Додин неоднократно поднимал вопрос о необходимости строительства нового здания, но реализация идеи началась только в 2012 году, когда был найден подходящий земельный участок.

вопрос номера

Губернатор призвал девелоперов не просто строить жилье, а объединяться с городом в рамках проектов ГЧП или другими партнерами из разных сфер экономики и направить усилия на комплексное развитие территорий, например как это предусмотрено в проекте города-спутника Южный. Нужно ли кооперироваться?

Павел Никонов, директор Бюро межведомственного территориального взаимодействия ЗАО «Петербургский НИПИГрад»:

— Сегодня у нас нет четкой законодательной модели функционирования внутри городского сообщества, где было бы прописано, что обязан город жильцам, и на какие самоограничения должны пойти они в случае покупки квартиры в определенном месте. Поэтому прежде чем вообще пускаться в планы комплексного строительства, нужно такую модель взаимодействия создать. Город должен ясно осознать свою ответственность, прежде всего перед жителями, так как именно они будут жить в построенных домах. Если

такая концепция не прописана и не принята в качестве закона, то эти призывы комплексного освоения превращаются в разговоры Манилова.

Александр Брега, генеральный директор ЗАО «Мегалит»:

— Идея по-настоящему классная! Ведь сегодня все отрасли гнут свою линию, заботятся только о своих интересах. Приходит бизнес на пято и не смотрит, что делает его сосед. А нам нужна взаимодополняемость и взаимосодействующая функция, чтобы в развитии той же инфраструктуры, зон деловой активности, мест приложения труда не было перекосов. Чтобы человек мог жить, работать и отдыхать в одном месте. Вместе с тем такую философию кооперации может привить и развить только городская власть, потому что консолидация зачастую противоречит друг другу бизнес-направлений требует серьезнейшей организаторской работы. Очень много зависит и от грамотной проработки Генплана, который у нас сделан, к сожалению, на скорую руку.

Алексей Ерков, главный экономист Института территориального развития:

— Да, безусловно. Это безальтернативный способ развития территории на сегодня. Я принимал непосредственное участие во многих таких проектах и хочу сказать, что они дают самый хороший результат, потому что конгломерат работы частной организации и власти - единственный ключ к успеху. А если объединить усилия девелопера и промышленника, то это будет еще лучший вариант. На сегодня разрабатывается огромное количество проектов планировки и проектов межведомственного взаимодействия зон, а утверждены единицы. Хотя есть острейшая необходимость в проектах подобного рода.

Михаил Бином, директор департамента маркетинга АН «Домплюсфосси»:

— Это вынужденная мера. В условиях экономической стагнации городские власти пытаются найти решения нормального комплексного освоения территории. Тем более что сами не в состоянии

решить транспортные или энергетические проблемы новых площадок. Получается, что есть только одна возможность переложить бремя расходов на самих предпринимателей. Думаю, что ужиться бизнесмены между собой вполне смогут, если найдут какую-то заинтересованность друг в друге.

Максим Соболев, директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

— Я думаю, что с точки зрения кооперации важно более плотно взаимодействие с финансовыми партнерами в части кредитования, потому что на рынке, например, индустриальных проектов кредитование, которое и так было не очень развито, сейчас вообще встало. Очень актуальны были бы программы кредитования, которые до кризиса, были, например, у Сбербанка. За последние полгода к нам в индустриальный парк обратились около 100 компаний, которым нужно что-то строить, но у них в всех вопросах, где взять деньги.

Смольный решил не экономить на «социалке»

Максим Еланский / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко предложил подчиненным не уменьшать расходы на строительство соц жилья и сопутствующей инфраструктуры.

На последнем заседании городского правительства были подведены итоги реализации в 2014 году региональной программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге». Комитеты Смольного, курирующие ее, посчитали, что основные моменты программы были выполнены достаточно успешно.

Председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко напомнил, что 2014 год стал рекордным для Петербурга по вводу жилья. При плановом показателе ввода 2,5 млн кв. м фактически было сдано в эксплуатацию 3,26 млн новых «квадратов». Это 130,5% от запланированного объема ввода жилья. Также в 2014 году, отметил чиновник, городу удалось решить проблему многих обманутых дольщиков. Было достроено 11 проблемных объектов на 4596 квартир. Оставшиеся дома, пообещал господин Демиденко, будут введены в строй до конца 2014 года.

Согласно отчетности Комитета по строительству, в прошлом году по итогам торгов инвесторам под жилищное строительство были предоставлены два земельных участка в Калининском районе общей площадью 3,45 га, на которых будет возведено 101,3 тыс. кв. м жилья. Также год назад стартовали работы по реновации и развитию застроенных территорий. В рамках данной программы был построен первый дом, часть

квартир в котором была передана для переселения участников реновации. Кроме того, были утверждены 16 проектов планировок и проектов межевания территорий, предусматривающих строительство 58 объектов дошкольного образования и школ.

«В этом году мы продолжим активно заниматься реализацией жилищных проектов, в том числе и социальных, финансируемых по АИП. В законодательство о реновации также подготовлены поправки, предусматривающие возможность расселения граждан по их желанию в другие районы города, входящие в эту программу», – отметил Михаил Демиденко.

Достаточно радужный отчет по реализации отраслевой строительной программы получился и у председателя Жилищного комитета Валерия Шияна. По его словам, в 2014 году властям Петербурга удалось переселить 5266 коммуналок. Это почти не уступает показателю 2013 года. На сегодняшний день по программе расселения аварийного жилья осталось расселить 52 дома.

Валерий Шиян добавил, что комитетом подготовлен законопроект, согласно которому улучшить свои жилищные условия смогут ветераны Великой Отечественной войны, проживающие в отдельных квартирах и обеспеченные общей площадью менее 10 кв. м на человека. Ранее минимальная норма составляла девять «квадратов». В случае принятия документа, сооб-

шил чиновник, жилищные условия смогут улучшить 400 ветеранов.

Губернатору Петербурга Георгию Полтавченко в целом понравились отчеты подчиненных. Он попросил их в этом году продолжать активно заниматься программой стимулирования жилищного строительства, в первую очередь социального характера, несмотря на совсем благоприятную макроэкономическую ситуацию. «На проектах социальной значимости мы экономить не будем. В том числе продолжим исполнять «майские» указы президента», – подчеркнул он.

Глава города посетовал, что до сих пор не создано «единое окно» для инвесторов, в рамках которого они смогут согласовать все свои документы. «Об «окне» вы (чиновники) давно говорите, однако его до сих пор нет. Я рекомендую в течение месяца решить все вопросы его создания. Полагаю, что оно поможет сократить до минимума административные барьеры согласования строительных проектов бизнеса с городскими властями», – отметил градоначальник.

КСТАТИ

До 2019 года в Петербурге построят 12,8 млн кв. м жилья. Большая часть жилых объектов будет возведена в Приморском, Выборгском и Красносельском районах.

АСН-инфо НОВОСТИ

➔ **Российское представительство финской компании «Хонка»**, производящей деревянные дома, открывает новое направление деятельности – «Хонка Риэлти». Об этом сообщил генеральный директор московского представительства «Хонка» Александр Львовский. «Мы хотим реализовать не менее 15 домовладений в эксклюзивных поселках «Хонка» до конца года», – рассказал он. По его словам, многие люди в прошлом году отложили покупки загородных домов и планируют совершить их в этом. Говоря о формате, в котором будет работать агентство, он уточнил, что формат домов определяется ценой сделки и подразумевает дома с интересной архитектурой в уникальных зонах расположения.

➔ **Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's пересмотрело прогноз** по основному показателю экономики РФ на 2015-2016 годы. Аналитики ожидают роста российской экономики в 2016 году на 1,9%. S&P опубликовало новый обзор под названием «Риски банковской системы». В нем содержатся новые прогнозы по российской экономике, которые определяют устойчивость банковской системы. Ожидается, что падение ВВП в 2015 году составит 2,7%, а в следующем году начнется восстановительный рост, который может достичь 1,9%. Новые ожидания агентства достаточно сильно отличаются от прежнего прогноза, когда рассчитывалось на то, что за 2015 год экономика сократится не так сильно (на 0,5%), а в 2016 году ВВП не будет расти.

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

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

20.04.2015	<ul style="list-style-type: none"> ■ Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» ■ Технологии и материалы: Демонтаж
27.04.2015	<ul style="list-style-type: none"> ■ Точки роста: Центральный район ■ Технологии и материалы: Рынок натурального камня
04.05.2015	<ul style="list-style-type: none"> ■ Управление и рынок труда ■ Технологии и материалы: Модульные здания ■ Коммерческая недвижимость
11.05.2015	<ul style="list-style-type: none"> ■ Приложение «Финансы и страхование» ■ Технологии и материалы: Рынок металлопластиковых окон ■ Архитектура ■ Реставрация исторических парков и садов ■ Загородная недвижимость ■ Жилье

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

ЖБИ ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

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

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет

+7 (921) 946-10-47 **razvitie@cds.spb.ru**

➔ **Строительство зданий для Верховного суда в Санкт-Петербурге** должно начаться до конца июня. Об этом сообщил управляющий делами Президента РФ Александр Колпаков. «Планируем выйти на площадку до конца первого полугодия», – заявил он, отказавшись давать прогнозы, когда строительство может завершиться. По словам господина Колпакова, «сейчас завершается «бумажный» этап работы – прохождение проектом различных экспертиз, в том числе – и что весьма важно – финансового аудита». Решение о переезде судебного департамента из Москвы в Петербург было принято в декабре 2012 года. Под строительство комплекса зданий отдано около 10 га земли на набережной Петроградской стороны: от Тучкова до Биржевого моста. В судебном квартале решено не строить жилье для судей. По словам создателя концепции судебного квартала архитектора Максима Атаянца, это позволило расширить зеленую зону.

➔ **По итогам I квартала на рынок выведено 0,88 млн кв. м жилья.**

Это на 66% меньше, чем в тот же период 2014 года, и на 24% меньше, чем в I квартале 2013 года. Об этом сообщила Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». «По сравнению с последним кварталом 2014 года активность покупателей снизилась, – отмечает эксперт. – Соответственно, и вывод новых объектов в продажу притормозился. Ряд застройщиков отложил выход на рынок своих проектов и новых очередей». Она добавила, что показатель средней площади квартир в новых объектах снижается от квартала к кварталу: если в I квартале 2013 года средний метраж составлял 45 кв. м, то в I квартале 2015 года – уже 40 кв. м.

➔ **Пул застройщиков профинансирует работы** по созданию проекта съезда на дорогу от КАД в створе Гражданского пр., которая свяжет кольцевую автодорогу с транспортно-пересадочным узлом «Девяткино» и выйдет далее к Токсово. Такое решение принято на совещании под руководством вице-губернатора Ленинградской области Михаила Москвина. Стоимость проектирования составит около 40 млн рублей, в финансировании будут участвовать застройщики, осваивающие территорию Мурино и Девяткино, расположенную слева от железной дороги. Координацию усилий застройщиков будет вести УК «Мурино». Доли участия в финансировании будут разделены пропорционально объемам застройки. Предполагается, что проектную стадию, включая заключение экспертизы, документация развязки придет к маю 2016 года, строительство начнется также в следующем году, сообщает пресс-служба 47-го региона. Предполагается, что развязка с КАД будет составной частью автомобильной дороги нового выхода из Санкт-Петербурга от КАД в обход населенных пунктов Мурино и Новое Девяткино с выходом на существующую автомобильную дорогу Санкт-Петербург – Матокса – так называемый «обход Мурино слева». Вместе с тем параллельно идет работа над проектом платной дороги в створе Пискаревского пр. – «обход Мурино справа», проект которой также оплатят застройщики.

В духе прогрессивного консерватизма

Михаил Немировский / На минувшей неделе Георгий Полтавченко отчитался перед парламентариями об итогах городского развития за 2014 год. По обыкновению ссылаясь на трудные времена и цитируя классиков, градоначальник пообещал дать льготы промышленности, чаще просить денег у федералов и прижать девелоперов к ногтю. ➔

«Под жестким давлением западных санкций, с учетом потрясений на нефтяном и валютном рынках город показал результат наилучший из возможных», – с самого начала градоначальник пытался настроить народных избранников на оптимистичный лад. Он выборочно предъявил ряд индикаторов: к концу 2014 года город существенно сократил государственный долг до 3,7% от общего объема доходов, оборот организаций в обрабатывающей промышленности по итогам 2014-го увеличился на 7,3%, реальные доходы населения выросли на 2,9%. При этом господин Полтавченко забыл посчитать растущие расходы горожан в условиях 13,3% инфляции – это один из самых высоких показателей по России. В 2014 году рост ВРП составил 1,5%. При этом в 2013 году он был 3,2%, а в 2015 году, по прогнозу самого же Смольного, в лучшем случае будет нулевым.

Особое внимание губернатор уделил запросу партии ЛДПР по поводу падения промпроизводства. По итогам 2014 года, согласно данным Петростата, снижение составило 8,2%, за первые два месяца 2015 года – 9,3%. По словам градоначальника, виноват в этом ввод Саяно-Шушенской ГЭС (в городе спад производства турбин), а также «уход в минус» автокластера и производства табака и пива. Впрочем, Петростату в Смольном не доверяют. Для проверки статистики власти создали специальную комиссию во главе с академиком Абеом Аганбегяном. Комиссия выяснила, что реально работающие петербургские предприятия сократили объемы производства примерно на 3%. Все могло быть намного хуже, уверен губернатор, в ходе предыдущего кризиса ИПП города потерял более 20%.

Праздник для «промки»

Много говорилось и о преодолении кризиса. Губернатор напомнил основные положения антикризисного плана – это «налоговые каникулы» для вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, мораторий на повышение платы за использование городской земли, отмена торгового сбора, продление сроков инвестдоговоров для 80 инвестпроектов и др. Самый большой пакет преференций получит петербургская промышленность. Смольный подготовит свой собственный список стратегически важных отраслей и предприятий, которые получат особую поддержку. У отраслей будет приниматься в расчет стратегический статус, признанный либо на федеральном уровне, либо Стратегией-2030, способность производить добавленную стоимость, а также перспективы по импортозамещению и экспорту. Предприятие должно иметь заметную долю в бюджете города – не менее 0,1% от общей суммы зачисленных поступлений, среднесписочную занятость не менее 500 человек, среднюю зарплату не меньше номинальной начисленной среднемесячной по Санкт-Петербургу за 2014 год, и более 1 млрд рублей инвестиций в основной капитал за последние три года. При этом Смольный поможет ЦКБ «Рубин», Крыловскому научному центру и Ижорским заводам войти в пере-



Фото: Илья Рогов

«Худшее, что сейчас может сделать город, – вновь начать одобрять все, чего изволит инвестор», – предупредил бизнес-сообщество губернатор

чень системообразующих предприятий Минэкономразвития и получить федеральные деньги.

Но на благосклонность Смольного могут рассчитывать не все. «Худшее, что сейчас может сделать город, – вновь начать одобрять все, чего изволит инвестор, и хватать обязательств по строительству инженерных сетей и дорог еще на два годовых бюджета», – сказал губернатор, не скрывая экивоков в адрес городских застройщиков. Он открыто заявил, что «простых» проектов уже не будет, и призвал девелоперов задуматься о разумной кооперации с городом в тех или иных формах государственно-частного партнерства либо искать новых партнеров и объединять усилия для комплексного развития территорий. В пример застройщикам он привел проект города-спутника Южный, проект Морского порта и портовой зоны «Бронка». Теперь, по-видимому, строителям жилья придется сразу договариваться с промышленниками, ретейлерами и дорожниками.

Экономика аскезы

Оказалось, что осознать суть проводимых им реформ господин Полтавченко, политик со стажем, смог только в 2014 году, работая над Стратегией-2030. Свою политическую деятельность он оха-

рактеризовал термином русского религиозного философа Николая Бердяева – «прогрессивный консерватизм». По словам губернатора, стратегия «обращена к нашим истокам, к первым верфям Петра, к памяти об изобретателях радио и телевидения, к блокадной трудовой вахте и танкам «КВ». С другой стороны, стратегия содержит творческое начало, обращение к грядущему, к неведомой дали». При этом глава города уверен, что прогрессивным консерватизмом в глубине души является каждый настоящий петербуржец. Именно имманентный консерватизм, как оказалось, заставлял губернатора «завернуть» крупные городские проекты времен Валентины Матвиенко. «Если бы в 2011 году поддержал дорогостоящие и неочевидно выгодные для города и горожан проекты, то мы бы остались с «недостроен», неподъемными выплатами и потеряли доверие инвесторов», – считает губернатор. А вот на прогрессивное развитие потребуются больше федеральных средств, для этого город, ранее «выезжавший» за счет собственных резервов, будет активнее участвовать в федеральных программах. «Не ошибается только тот, кто ничего не делает. Но именно он и делает величайшую ошибку», – попытался предупредить все критические отклики губернатор, процитировав еще одного русского философа Ивана Ильина.

МНЕНИЕ

Александр Кобринский, депутат ЗакСа:

➔ – Мы опять услышали противоречивый отчет, напоминающий партсобрания советского времени. Нам говорят, что в экономике все хорошо, но промышленность падает, а инфляция растет. Когда чиновники сами себе урезают зарплаты, значит, все настолько плохо. Нам говорят, что 1,6 млрд рублей выделено на закупку препаратов, но по факту скоро в больницах пациентов заставят покупать все за свой счет. Мы говорим о консерватизме, о внимании к традиции, но губернатор в отчете даже не счел нужным рассказать о программе сохранения и развития исторического центра.

Намыв создают с опережением графика

Максим Еланский / Создание намыва в западной части Крестовского острова, где будет построена новая станция метро, идет с опережением графика практически на месяц. Новая территория должна быть готова к октябрю текущего года. ➔

Об этом заявил на прошлой неделе заместитель председателя КРТИ Александр Комиссаров журналистам, приглашенным на осмотр воздвигаемой искусственной площадки. По словам чиновника, как и предусмотрено контрактом с подрядчиком, намывная территория на Крестовском будет полностью готова к октябрю текущего года.

Отметим, что работы на объекте проводит компания «Интэкс», входящая в группу «Сумма» бизнесмена Зиявудина Магомедова. В декабре 2014 года организация выиграла тендер на право создания намывной территории площадью 16 га на Крестовском острове за 2,3 млрд рублей.

Согласно данным КРТИ, на 7 апреля компания выполнила 25% от общего объема работ. В частности, произвела отсыпку 400 тыс. куб. м песка, смонтировала 831 щебеночную сваю, приобрела все предусмотренные проектом шпунты. В настоящее время ежедневно на строительную площадку грузовые автомобили совершают 300-320 рейсов, доставляя в общей сложности до 5000 «кубов» песка.

По словам генерального директора компании «Интэкс» Артура Максидова, на намывных территориях используется песок и щебень из местных карьеров. Соответственно, затраты на их доставку минимальны. «В целом же иностранные материалы, применяемые на объекте, составляют не более 20%. В частности, для укрепления грунта закупается бельгийские шпунты и голландские геосинтетические дрены. Их аналогов по качеству

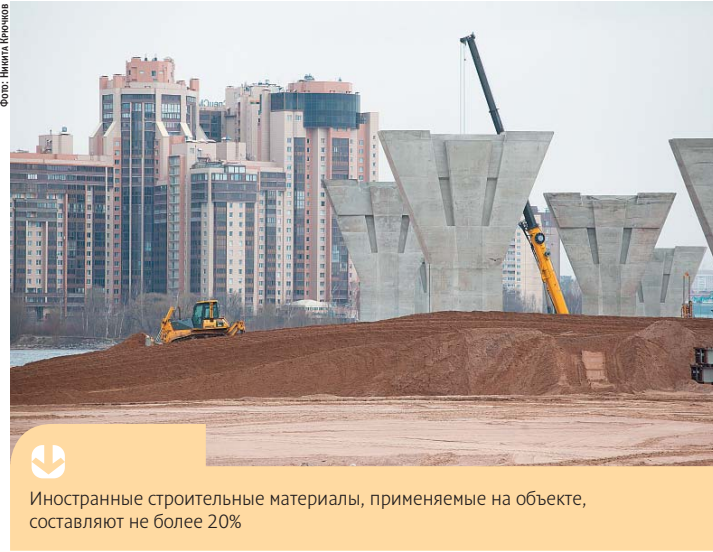


Фото: Нина Леонова



Иностранные строительные материалы, применяемые на объекте, составляют не более 20%

нет в России, поэтому мы не будем от них отказываться», – добавил он.

Заместитель главы КРТИ Александр Комиссаров поддержал позицию подрядчика. «Проект намыва на Крестовском был утвержден в начале 2014 года. Тогда страна – производитель материалов не была принципиальной. В условиях ввода санкций мы прорабатывали возможность применения материалов отечественного про-

изводства. Однако пришли к выводу, что стоимость проекта не стала бы дешевле. Кроме того, пришлось бы заново делать экспертизу, что отодвинуло бы на год полную реализацию проекта и поставило под сомнение сроки ввода объектов на создаваемой территории», – подчеркнул чиновник.

На намывной территории разместится станция метро «Новокрестовская». Станция должна быть построена к 2018 году

вблизи также достраиваемого стадиона «Зенит-Арена». Вестибюль «Новокрестовской» будет находиться под землей по аналогии со станцией «Проспект Ветеранов». Предполагается, что до конца мая будет получена экспертиза по проектируемой станции. В июле-августе будет заключен контракт с подрядчиком, который займется ее строительством. «Наверху» намыва будет зеленая зона и парковки стадиона.

«Станция «Новокрестовская» уникальна, так как используются технологии, ранее не применяемые при строительстве городского метро. Кроме того, это единственная станция в Петербурге, на которую выделяет деньги федеральный бюджет. Сумма предоставленных средств составит 14,5 млрд рублей. Считаю, что даже после окончания чемпионата мира по футболу «Новокрестовская» не будет фантомом, так как будет являться продолжением Невско-Василевской линии на ул. Савушкина, на которой будет открыта станция «Беговая». Новые станции метро улучшат транспортную доступность Приморского района», – резюмирует Александр Комиссаров.

цифра

16 га –

площадь намывных территорий на Крестовском острове

Уважаемые коллеги, дорогие друзья!

Петербургские метростроители поздравляют дружественный коллектив «ГЕОИЗОЛ» со славной датой – 20-летием со дня основания!



В.Н. Александров

С момента образования ваша компания прошла путь от небольшой организации до одного из крупнейших строительных холдингов нашего региона. Год за годом организация развивалась и благодаря высокому профессионализму коллектива, целеустремленности и бескомпромиссному служению своему делу достигла больших успехов на строительном рынке. Сегодня «ГЕОИЗОЛ» – это не просто компания, выполняющая сложный узкоспециализированный вид работ, но это и полноценный участник отрасли, высокий профессионал, к которому прислушиваются и которого уважают.

Во многом сегодняшнее процветание компании основано на активной профессиональной позиции руководства во главе с генеральным директором Еленой Борисовной Лашковой. Активное участие вашей организации в развитии области освоения подземного пространства, глубокое понимание дела и четкая обоснованная позиция в вопросе направления развития отрасли по праву заслуживают огромного уважения и признания среди строительного сообщества. Коллектив Метростроя поздравляет сотрудников компании «ГЕОИЗОЛ» с 20-летием! Желаем вам дальнейших производственных успехов, благополучия и стабильности!



Генеральный директор ОАО «Метрострой»
В.Н. Александров

РЕКЛАМА

БЭСКИТ®

23-й год
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **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 ИТМ ГО 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 свай 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

© Компания «БЭСКИТ» ООО, СПб, 190119, ул. Кирочная, д. 19, оф. 13Н. Проектирование: ООО «Совместное предприятие «Метрострой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

➔ Падение объемов выдачи ипотечных кредитов в стране за первые два месяца года составило 20%. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. Он уточнил, что сейчас благодаря программе субсидирования ипотечной ставки наблюдается перелом ситуации. Как ранее сообщало АИЖК, в январе 2015 года в России было выдано 43 025 ипотечных кредитов на общую сумму 70,5 млрд рублей, что составляет порядка 90% от уровня января 2014 года. Средневзвешенная ставка выдачи в январе 2015 года составила 14,2% годовых, что является максимальным значением с 2010 года.

➔ ГК «С.Э.Р.» получила разрешение на строительство жилого комплекса «Усадьба на Ланском» на пересечении пр. Энгельса и Ланского шоссе. Соответствующие документы выданы Службой Госстройнадзора Петербурга. Строители уже вышли на площадку и проводят работы по демонтажу находящихся на участке аварийных зданий. Как сообщили в компании, жилой комплекс бизнес-класса «Усадьба на Ланском» будет представлять собой 11-этажный монолитно-кирпичный особняк в стиле сталинского классицизма. Общая площадь здания составит 17 тыс. кв. м. На цокольном этаже дома будет построен подземный паркинг на 82 машиноместа. Срок ввода в эксплуатацию – II квартал 2017 года.

➔ Группа компаний «Регионы» открывает парк развлечений в Красногвардейском районе Петербурга на пересечении Индустриального и Шафировского пр. в 2018-2019 годах. Ранее сообщалось, что проект парка будет реализован в 2015 году. Получение разрешения на строительство запланировано на июнь 2015 года. Начало строительства – на IV квартал 2015 года, сообщает РИА «Новости» со ссылкой на представителя ГК «Регионы». Общая площадь парка составит 158 тыс. кв. м. В его состав войдет многофункциональный киноконцертный зал на 2,5 тыс. мест, мультиплекс на 15 залов + IMAX, гостиница на 369 номеров, ландшафтный парк площадью 6 га и парковка на 4 тыс. машиномест. Проект строительства парка развлечений DreamWorks был представлен на Совете по инвестициям в июле 2013 года и одобрен губернатором Санкт-Петербурга.

Цирк накроют двумя куполами

Никита Кулаков / У здания цирка на Фонтанке будет два купола. Исторический сохранят как памятник, а над ним построят новый, в 150 раз прочнее старого. Новое строительство увеличит стоимость проекта на 60 млн рублей. ➔

Как рассказал Александр Шабасов, глава ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» Министерства культуры РФ (заказчик проекта реконструкции цирка), на днях Государственная экспертиза выдала положительное заключение на проект строительства нового купола для цирка на Фонтанке. «Конкурс на выбор подрядчика уже объявлен. Итоги будут подведены в ближайшее время. Само строительство продлится полгода и завершится в ноябре. Стоимость работ оценена 59 млн рублей. Но в рамках конкурса цена наверняка будет снижена», – сообщил Александр Шабасов. Новый купол сможет выдержать нагрузку в 300 тонн, что в 150 раз больше возможностей старого купола. К нему будут крепить многочисленное цирковое оборудование, в том числе для номеров воздушных гимнастов.

Счастливый случай

Новый купол возведут над старым, но четко в границах исторической постройки. Это стало возможно благодаря тому, что старый купол от времени просел почти на три метра. И новая конструкция сможет занять его место. «Если бы не это проседание, которое я считаю настоящим чудом и подарком судьбы, мы не смогли бы построить новый купол, не нарушив закон о работе в историческом центре. Тогда у цирка не было бы тех технических возможностей, на которых настаивало его руководство, поскольку старый купол нагрузок современного оборудования не выдержит», – говорит Александр Шабасов. По его словам, состояние старого купола было тяжелым. «Сейчас аварийность устранена. К середине лета мы закончим его реставрацию. Она позволит сохранить купол для будущих поколений. Но нести рабочую нагрузку он больше не будет», – уточнил господин Шабасов.

В пресс-службе цирка сообщили, что очень рады такому исходу дела и с нетерпением ждут завершения работ по реконструкции здания. По плану, работы должны закончиться к 1 декабря этого года. «На время ремонта часть труппы цирка отпра-



Цирк на Фонтанке был закрыт на ремонт 1 июня 2014 года

лена в отпуск, часть уехала на гастроли», – добавили в цирке.

Большой проект

Цирк на Фонтанке был закрыт на ремонт 1 июня 2014 года. Проект реконструкции разработало КБ «ВиПС». Ремонтные работы выполняет ФГУП «Атэкс» Федеральной службы охраны, точнее, его подрядчик – ЗАО «БалтСтрой».

Стоимость проекта изначально оценивалась в 850 млн рублей, но по поручению Министерства культуры ее удалось оптимизировать. Финальный бюджет с учетом строительства нового купола составит 831 млн рублей. В рамках нового капремонта планируют также сократить количество мест в зрительном зале с 2353 до 1596, воссоздать царскую ложу, заменить инженерные сети, частично воссоздать фасадный декор здания, фойе и вестибюлю.

Кроме того, с Комитетом по энергетике Смольного удалось решить вопрос о снабжении цирка дополнительными

электрическими мощностями. «В помещении нынешней подстанции, которая питает цирк, оказалось достаточно места для установки новых, более мощных трансформаторов. Вопрос будет решен к моменту открытия цирка после реконструкции», – отметил Александр Шабасов. Он подчеркнул, что все работы ведутся в рамках существующего землеотвода и здания цирка. «Историческое здание соседней подстанции (здание принадлежит Группе ЛСР, но город не позволяет девелоперу реконструировать его под отель – конфликт находится в судах – прим. ред.), цирку не передавали», – заключил Александр Шабасов.

справка

Цирк на Фонтанке – первый каменный стационарный цирк России. Он был открыт 26 декабря 1877 года. С 1919 года здание цирка неоднократно перестраивалось. А в результате капитальной реконструкции в 1959-1962 годах декор лицевого и боковых фасадов был уничтожен.

«Стройтрест» меняет функцию

Никита Кулаков / Компания «Строительный трест» поменяла функциональное назначение здания, которое сейчас строится на Большой Зеленой улице. Вместо жилья там будет коммерческая недвижимость.

Госстройнадзор Петербурга на прошлой неделе выдал компании «Строительный трест» разрешение на строительство многофункционального комплекса со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на Большой Зеленой ул., 24, лит. А, говорится на сайте Госстройнадзора. До сих пор

девелопер заявлял, что на этом месте будет жилой дом бизнес-класса. Смену планов в пресс-службе «Строительного треста» комментировать отказались. «На участке ведется строительство многофункционального комплекса. Жилья там не будет. Продажа недвижимости в проекте начнется в текущем году. Точные сроки будут объявлены дополнительно», – заявили в пресс-службе. Участок площадью 0,6 га и здание площадью 11,5 тыс. кв. м на нем «Строительный трест» приобрел в 2013 году у компании «Ленстройтрест». Сделку оценивали в 0,4 млрд рублей.

Ранее здесь располагался комплекс зданий бывшего Конструкторского бюро счетных машин, позднее переоборудованный под бизнес-центр. Руководство «Строительного треста» заявляло, что на этом месте будет жилой дом площадью 15-17 тыс. кв. м. Инвестиции в строительство эксперты оценивали в 1 млрд рублей. Компания планировала расчистить участок и построить дом за два года. Будут ли в результате реконструкции изменены параметры проекта и его стоимость, в «Строительном тресте» не уточнили. Одни эксперты считают, что девелоперу не удалось изме-

нить статус земельного участка под застройку. Другие говорят, что планы мог скорректировать экономический кризис. «Все дело в экономике проекта. Из-за высокой плотности застройки в этом районе довольно жесткие ограничения по высотности и инсоляции. А нормы для строительства коммерческих объектов более лояльные, чем для жилья. Да и спрос на офисы в этом районе есть», – рассуждает директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag Александра Смирнова. «Доходность проектов коммерческой недвижимости

уступает жилью. Но совмещение нескольких коммерческих функций под одной крышей может обеспечить оптимизацию доходов инвестора», – считает директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко. «В этой части Петербурга последнее время развивается как жилая застройка, так и офисные проекты класса В. Жилье в этом месте, на мой взгляд,

предпочтительнее. Хотя неплохая экономика будет и у комплекса со значительной долей апартаментов», – считает руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев. А Александра Смирнова добавляет, что включение в проект апартаментов может обеспечить проекту окупаемость на уровне 3-5 лет.

цифра

17 тыс. кв. м

жилья изначально планировалось построить на Большой Зеленой ул., 24

В ЛСР сменился председатель совета директоров

Никита Кулаков / Основной акционер Группы ЛСР Андрей Молчанов ушел с поста председателя совета директоров холдинга. А генеральный директор группы Александр Вахмистров стал совладельцем бизнеса. ➔

Совет директоров Группы ЛСР на прошлой неделе принял решение сменить председателя. Этот пост покидает основной владелец компании Андрей Молчанов. Освободившийся пост займет управляющий директор LSR Europe GmbH Дмитрий Гончаров. Он совладельцем компании не является. «Это нормальная практика качественного корпоративного управления. Андрей Молчанов возглавит комитет по стратегии и инвестициям, так что будет принимать непосредственное участие в работе компании», – пояснили в пресс-службе Группы ЛСР. Напомним, что Андрей Молчанов – бывший член Совета Федерации. У него, судя по информации из отчетности компании, 57,56% Группы ЛСР, которыми он владеет через офшор Streetlink Ltd. Но в компании уточнили, что всего у Андрея Молчанова 61% Группы ЛСР. Остальными долями он владеет через депозитарные расписки.

Также на прошлой неделе годовое собрание акционеров Группы ЛСР утвердило дивиденды по итогам 2014 года. Общий размер выплат составит 8,036 млрд рублей (из расчета 78 рублей на одну акцию), что почти в два раза превышает размер дивидендов за предыдущий год. Дивиденды самого Андрея Молчанова, исходя из его доли, составят около 5 млрд рублей.

Другие собственники компании владеют менее 5% ее акций. Среди совладельцев – нынешние топ-менеджеры Группы ЛСР: управляющий «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» Василий Кострица (0,21% акций), советник председателя совета директоров Елена Туманова (0,13%), руководитель представительства Группы ЛСР

пани. Напомним, что мотивационная программа для менеджмента Группы ЛСР рассчитана до 2017 года. Ее детали не раскрываются. Для программы с биржи был выкуплен 1 млн акций. Обращение акций, полученных топ-менеджерами, ограничено 3-4 годами. «Реализация программы будет способствовать улучшению резуль-

Планы на этот год у Группы ЛСР практически совпадают с изначальными планами на 2014 год

в Москве Ольга Шейкина (0,13%) и др. В этом году количество совладельцев компании из числа ее топ-менеджеров увеличилось. В рамках реализации мотивационной программы для руководителей Группа ЛСР распределила среди них 0,5% акций. Совладельцами бизнеса группы стали генеральный директор Александр Вахмистров (получил 0,0116% обыкновенных акций), финансовый директор Дмитрий Кутузов (получил 0,0069% акций), управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич (получил 0,0157% акций). Кроме того, три топ-менеджера нарастили свои доли в ком-

татах компании и созданию дополнительной стоимости для акционеров», – сообщила пресс-служба Группы ЛСР.

Возможность развивать мотивационные программы и выплачивать большие дивиденды Группа ЛСР получила благодаря высоким результатам работы в 2014 году. Согласно отчетности по МСФО, чистая прибыль Группы ЛСР за год почти утроилась до 9,7 млрд рублей, выручка увеличилась на 53% до 92,3 млрд рублей, а показатель EBITDA прибавил 84% и составил 21,6 млрд рублей. При этом чистый долг девелопера сократился за год на 93% до 2,1 млрд рублей и стал в 10 раз меньше, чем EBITDA.



До назначения на пост председателя совета директоров Группы ЛСР Дмитрий Гончаров занимал должность управляющего директора LSR Europe GmbH

Годом ранее чистый долг превышал показатель EBITDA в 2,4 раза. Общий долг группы сократился с 34 млрд до 27,3 млрд рублей. Радикально исправить ситуацию с долгом ЛСР помогла декабрьская продажа «Евроцементу» цементного завода в Сланцах мощностью 5 тыс. тонн клинкера в сутки и 1,86 млн тонн цемента в год. В 2009 году Группа ЛСР брала на развитие этого завода 10-летний кредит на 310 млн USD у ВЭБ. Планы на этот год у Группы ЛСР практически совпадают с изначальными планами на 2014 год. Компания намерена ввести 750 тыс. кв. м недвижимости и продать около 850 тыс. кв. м.

Дорогой Федор Олегович!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Желаем здоровья, силы духа и взаимопонимания!

Пусть Ваши идеи находят воплощение, Ваши начинания развиваются и крепнут, Ваши стремления берут верный курс!

Пусть родные и близкие поддерживают Вас в трудную минуту, окружая Вас теплом и заботой!

Пусть в Вашем доме царят мир и свет!

Благополучия и успеха Вам!

С уважением,
коллектив
ГК «РосСтройИнвест»

РОССТРОЙИНВЕСТ
www.rsti.ru

РЕКЛАМА

Съезд заговорит о выходе из кризиса

Максим Шумов / Оргкомитет по подготовке к V Съезду строителей Северо-Запада определился с содержательной частью мероприятия. На пяти заседаниях круглого стола экспертное сообщество будет говорить о взаимодействии бизнеса и власти, проблеме подготовки кадров и реализации жилищных программ, а пленарное заседание затронет тему преодоления кризисных явлений в экономике. ➔

На минувшей неделе на площадке Национального объединения строителей в СЗФО под председательством помощника полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергея Зимина состоялось третье заседание оргкомитета по подготовке к V Съезду строителей Северо-Запада. Пленарное заседание состоится 4 июня в Таврическом дворце.

Рабочая встреча собрала за столом более 20 участников – представителей экспертного сообщества, руководителей саморегулируемых организаций.

Кризисный фокус

По словам Сергея Зимина, одной из основных тем предстоящего съезда должна стать рецессия в экономике страны и пути преодоления кризиса. «Скорее всего, тему кризиса мы займем как одну из главных. На съезде нам придется дать оценку положению строительного сектора СЗФО в сегодняшних экономических реалиях, но главное для нас – выйти на некие рекомендации, которые мы могли бы направить в правительство РФ, предложения по корректировке законодательной базы, чтобы стабилизировать ситуацию и не допустить провала строительной отрасли», – сказал господин Зимин. По его словам, в конце марта состоялось заседание в Кабмине с участием вице-преьера РФ Аркадия Дворковича, министра финансов Антона Силуанова, представителей Центробанка и Минэкономразвития, а также «экономических» вице-губернаторов всех российских регионов. На сегодняшний день в правительстве нет однозначного мнения относительно глубины кризиса, его перспектив и скорости развития кризисных явлений, рассказал Сергей Зимин. Да и природу кризиса никто объяснить не может – производство не было, «длинных» денег регионы не брали, и что конкретно надломилось в экономике, экспертам неясно. «В Кабмине чувствуется какая-то самоуспокоенность и оптимизм на этот счет, но жизнь показывает, что многие вещи мы привыкли недооценивать», – констатировал помощник полпреда.

Сформулировать рекомендации съезда в адрес правительства должны помочь заседания круглого стола, проведение которых запланировано на 3 июня 2015 года. Тематика пяти заседаний уже определена, сообщил генеральный директор НП «Национальный



Одной из основных тем предстоящего съезда должна стать рецессия в экономике страны и пути преодоления кризиса

центр «Специальный ресурс», заместитель председателя оргкомитета Владимир Шахов. В частности, Союз строительных объединений и организаций приглашает к диалогу на тему «Реализация соглашения застройщиков и органов исполнительной власти Санкт-Петербурга. Система качества и контроля». Как сообщил исполнительный директор ССОО Олег Бритов, заседание круглого стола унаследует тематику XII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», которую союз проведет 16 апреля.

В рамках второго заседания будет затронута тема высшего профессионального образования. За тему «Взаимодействие власти, бизнеса и образовательных учреждений по целевой подготовке строительных кадров и ее качественных характеристик» отвечает проректор по работе с филиалами Санкт-Петербургского государственного экономического университета Евгений Лубашев.

На площадке Национального центра «Специальный ресурс» запланировано проведение круглого стола на тему «Развитие стандартов нового поколения (нематериальные оценки) и их включение в предквалификационные требования как инструментов надежности исполнения госзаказов». Проблематику влияния кризиса на работу малого и сред-

него бизнеса в рамках отдельного заседания традиционно поднимет Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой».

Основная дискуссия на заседании на площадке полпреда Президента РФ в СЗФО развернется в плоскости взаимодействия власти и бизнеса в части реализации 600-го «майского» указа президента, рассказал Павел Созинов. По его словам, предметом обсуждения станет проблема дольщиков, реализация государственных жилищных программ и программ капремонта многоквартирных домов в регионах Северо-Запада.

Открытое обсуждение

Еще одной проблемой, которая может стать лейтмотивом предстоящего съезда, является тема информационной открытости национальных объединений и входящих в них саморегулируемых организаций. Ее предложил Владимир Чмырев: «Я поддерживаю все начинания, которые касаются информационной открытости и прозрачности работы НОСТРОЙ и СРО. Потому что последние события, которые происходят вокруг СРО и нацобъединений, ставят под удар всю систему. Мне как члену совета НОСТРОЙ крайне неловко наблюдать все происходящее. Считаю, что нужно выделить обсужде-

МНЕНИЕ



Сергей Петров, депутат Госдумы РФ, координатор НОСТРОЙ по СЗФО:

– Съезд строителей – это ключевое мероприятие для строительной отрасли Северо-Запада. У нас есть отличная возможность обсудить самые актуальные вопросы, волнующие профессиональное сообщество, в том числе и проблемы в области саморегулирования. Сегодня нужно четко работать в законодательном поле всем участникам процесса саморегулирования, и мы будем на принципиальной основе неукоснительно отслеживать эту работу.

ние вопроса информационной открытости в отдельный вопрос в рамках съезда». Павел Созинов напомнил, что к концу 2014 года был принят ряд основополагающих законов, которые внесли достаточно серьезные и существенные изменения в систему саморегулирования. Изменения в законодательстве, в свою очередь, запустили процессы самоочищения системы саморегулирования от недобросовестных СРО. Эта самоочистка, по словам господина Созинова, должна коснуться как самих саморегуляторов, так и национального объединения в целом. «Одновременно мы сегодня в порядке обсуждения внесем в Национальное объединение строителей предложение о создании антикоррупционной комиссии при президенте НОСТРОЙ, с тем чтобы каждый из членов саморегулируемого сообщества мог по горячей линии донести до президента те проблемы, с которыми приходится сталкиваться СРО во взаимоотношениях с другими СРО, с нашими координаторами, с работниками аппарата НОСТРОЙ», – сказал эксперт. Это как даст возможность самоочистки в самой системе, так и поможет нивелировать какие-то дефекты в аппарате, чтобы они устранялись непосредственно уже руководством самого национального объединения. Участники совещания предложили сделать аналогичное предложение аппарату НОПРИЗ.

МНЕНИЕ



Анна Леонова, исполнительный директор НП «СРО «Строительный Комплекс Вологодчины»:

– Считаю, что новое руководство в лице президента объединения Николая Кутьина проделало за год достаточно большую работу в части укрепления позиций института саморегулирования и борьбы с недобросовестными СРО. Это можно считать самым большим прорывом за год. В данный момент не стоит муссировать и придавать большое значение отрицательным моментам в работе национальных объединений. Нам следует сконцентрироваться на актуальных системных задачах, стоящих перед институтом саморегулирования.

МНЕНИЕ



Александр Шиллов, исполнительный директор НП СРО НОСО «Стройбизнесинвест»:

– Очень важно, что сегодня аппарат НОСТРОЙ поддерживает развитие института саморегулирования. Мы должны приложить все усилия для выработки инструментов и механизмов, которые сделали бы работу саморегулируемых организаций более прозрачной. Сегодня у СРО есть такие внутренние механизмы, как специальные дисциплинарные комиссии, считаю, что аналогичную структуру нужно создать и в НОСТРОЙ, чтобы превентивно предотвращать конфликтные ситуации между СРО, национальным объединением и конкретными исполнителями.



V СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2015

4 ИЮНЯ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР

ok-inform.ru
общественный контроль

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР



Ольга Морозова:

«Наша задача – найти оптимальное решение в любой ситуации»

Екатерина Костина / Генеральный директор компании «Градостроительные решения» Ольга Морозова в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказала о комплексном подходе и преимуществах работы застройщиков с единой службой заказчика при создании и согласовании проектов планировки территорий (ППТ). ➤

– Понятие «единая служба заказчика при создании ППТ» – явление довольно новое для строительного рынка Петербурга. Расскажите, в чем суть этого направления, на примере работы компании «Градостроительные решения».

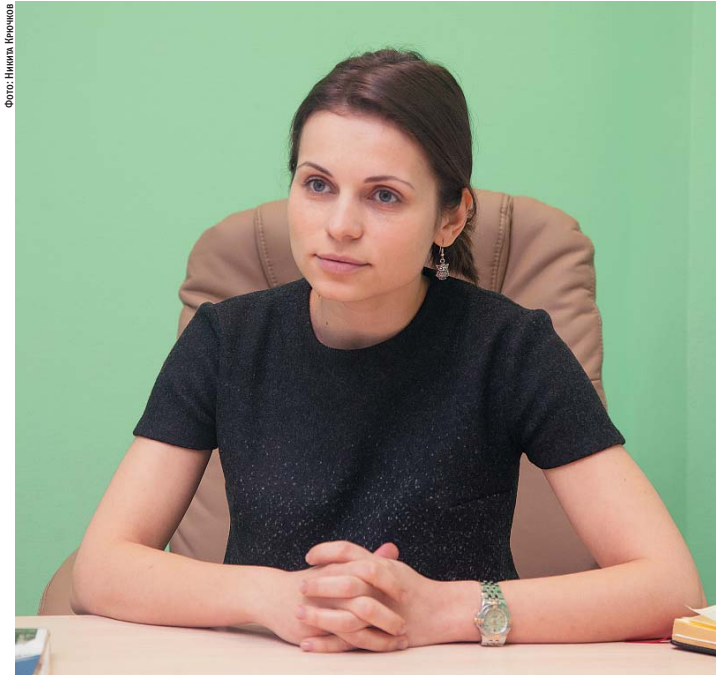
– Начнем с того, что на строительном рынке Петербурга есть разные заказчики. Каждая компания выбирает свой путь развития: кто-то привлекает подрядчиков только на разработку ППТ, другие – только на согласование. Работая на рынке с 2005 года (в прошлом году мы разделили направления и выделили градостроительные преобразования в отдельный блок), мы занимались как проектированием, так одновременно и согласованием ППТ. По сути дела, у нас в штате были своего рода универсальные специалисты с архитектурным и инженерным образованием, которые одновременно разрабатывали проекты планировки территории, а потом их согласовывали с профильными ведомствами. В процессе работы мы пришли к выводу, что большую часть времени при создании ППТ занимает именно процесс согласований, который требует свежего взгляда на проект. За время работы наши сотрудники накопили огромный опыт такой работы. В результате пришла идея разделить два направления. В качестве партнеров-проектировщиков мы пригласили известный в Петербурге Институт территориального развития (ИТР). Мы подписали соглашение о сотрудничестве, в рамках которого определили, что при создании и согласовании ППТ две организации – Институт территориального развития и «Градостроительные решения» – выступают как партнеры, из которых одна компания занимается проектированием, а вторая – согласованием. Таким образом, заказчику мы предлагаем единый пакет услуг, то есть презентуем себя как единую службу заказчика.

– Какие преимущества представляет для клиента работа с единой службой заказчика при разработке и согласовании ППТ?

– Если сказать просто, то наша компания представляет собой «службу заказчика», куда заказчик обращается с желанием разработать и утвердить ППТ. С этого момента мы берем всю работу, с одной стороны, с проектировщиком, а с другой стороны – с органами власти при согласовании на себя.

– Какие ППТ разрабатывает ваша компания – жилые, коммерческие и т. д.?

– У нас нет никаких ограничений на этот счет. Мы работаем с проектами, предусматривающими любую функцию. Помимо жилья и общественных зон, например, сейчас на стадии проработки у нас есть несколько проектов планировки территорий под линейные объекты. Мы не берем в работу лишь те проекты, которые финансово нам не выгодны. С другой стороны, всегда идем навстречу заказчикам и формируем взаимовыгодные финансовые отношения.



– Что значит выработка механизма оптимизации проектных решений?

– Приведу простой пример. Недавно при разработке ППТ под жилье мы предложили проектировщикам оптимизировать схему улично-дорожной сети таким образом, что появилась возможность увеличить площадь будущего жилья на участке. По сложным вопросам поиск решения идет одновременно с проектировщиком.

При подготовке ППТ мы берем на себя всю работу, с одной стороны, с проектировщиком, а с другой стороны – с органами власти во время согласования документации

заказчиком и контролирующими органами. Наша задача – найти оптимальное решение в любой ситуации.

– Как часто в вашей практике возникают спорные ситуации?

– В каждом ППТ обязательно наступает такой момент. Но мы считаем это не проблемой, а всего лишь рабочим моментом. Часто мы сталкиваемся с тем, что заказчик приходит к нам с частично разработанным ППТ. Имея на руках собранный ворох документов, он заходит в тупик и не понимает, что делать дальше. Мы раскладываем все по полочкам, распутываем клубок проблем и доводим все до логического завершения.

– Насколько выгодно с финансовой точки зрения пользоваться услугами единой службы заказчика при разработке и согласовании ППТ?

– В условиях существующей экономической ситуации важно не забывать, что скупой платит дважды. Целесообразнее потратить больше денег здесь и сейчас на стадии разработки ППТ, но в конце получить качественный продукт и в срок, чем сэкономить, нанять «проектировщиков в тапочках», потерять уйму времени на согласовании, а потом вновь задуматься об обращении к профессионалам, но уже имея

негативный опыт. Я так говорю, потому что такие ситуации были в нашей практике неоднократно. Недавно, например, к нам вновь обратился клиент, который четыре года назад отказался от наших услуг по причине, как было сказано, дороговизны. Оказалось, что за все эти четыре года его ситуация с подготовкой и согласованием ППТ не сдвинулась с мертвой точки. В итоге нас вновь попросили о помощи, собрав предварительно положительные отзывы о нашей работе.

справка

➤ Компания «Градостроительные решения» находится под управлением специалистов, работающих в сегменте градостроительных согласований и консалтинга на протяжении последних 10 лет. Ольга Морозова ранее занимала должность исполнительного директора компании «Центр согласований».

– Компания «Градостроительные решения» укладывается в год, который КГА отводит на создание и согласование ППТ?

– Да, в 60% случаев мы укладываемся. Увеличение срока согласования часто происходит по желанию самого заказчика, который, например, на последней стадии захотел внести изменения в концепцию. Или мы сами вдруг обнаруживаем, что есть вариант, как оптимизировать затраты по инженерии и т. д. В этом случае согласования удлиняются. Также на скорость утверждения ППТ очень сильно влияет корректировка профильного законодательства. Например, сейчас два проекта планировки территорий у нас находятся в подвешенном состоянии из-за того, что были приняты изменения в Земельный кодекс, а КГА готовит новую форму проекта межевания.

– Какие перспективы работы вашего направления на петербургском рынке? Будут ли появляться такие компании в дальнейшем?

– Думаю, что будут. Однако подчеркнут: чтобы организовать подобную компанию, нужен опыт двойного характера – проектирования и согласования ППТ. Наша компания пришла к этому не сразу, а постепенно. Чтобы согласовывать какие-то проекты, нужно вначале их самостоятельно создавать, потом наладить отношения с органами власти с точки зрения профессиональной работы. А потом уже выходить промежуточным звеном между заказчиком, проектировщиком и согласовательным органом.

– Насколько активно идет разработка и утверждение ППТ в Петербурге по сравнению с тем, что было два-три года назад?

– Процесс сдвинулся с мертвой точки. Два года назад разработка и согласование ППТ приостановились. Дело в том, что подготовка проектов планировки территорий находится в прямой зависимости от законов, в рамках которых их создают, – это и Генплан, ПЗЗ, и Закон о границах зон охраны.

– Многие игроки рынка ругают недавно принятые региональные нормы градостроительного проектирования. Как вы их оцениваете?

– Идея хороша и, главное, важна. Машины, паркующиеся на тротуарах в новых спальных кварталах, – зрелище ужасное и печальное, как и очереди в детские дошкольные учреждения. И все же думаю, что подход к расчету нормативов должен быть более дифференцирован по городским территориям.



Михаил Голубев: «В предпринимательской инновации чиновники видят нарушение законодательства»

Максим Еланский / Региональные и федеральные власти должны поддерживать инициативы малого и среднего бизнеса в области малоэтажного домостроения. Так считает генеральный директор «Северо-Западной строительной корпорации» Михаил Голубев. По его мнению, малоэтажная застройка – наиболее подходящая городская среда для комфортабельной жизни граждан. ➔

– Михаил Викторович, давайте начнем с того, что в этом году «Северо-Западной строительной корпорации» исполняется 20 лет. Расскажите о том, как все начиналось. Почему решили заниматься именно малоэтажным строительством?

– Двадцать лет – действительно уже серьезный срок. В середине 1990-х в городе только зарождались многие строительные и девелоперские компании, известные сейчас. Формировались их идеи развития бизнеса. Во всем этом процессе участвовал и я, а именно работал со своими компаньонами в одной из протодевелоперских организаций. Компания финансировала проекты многоэтажного строительства, но решила попробовать себя и в сегменте малоэтажного домостроения. Я возглавил это направление и очень проникся идеями развития субурбии, то есть пригородным форматом жизни, хотя всегда считал себя типичным городским жителем. Компания, в которой трудился, по разным причинам перестала существовать, но к моменту ее закрытия я уже знал, чем в дальнейшем мне хочется заниматься.

«Северо-Западная строительная корпорация» была создана в 1995 году, основная специализация – малоэтажное строительство. Спустя несколько лет СЗСК уже превратилась в группу компаний, так как пришло время самостоятельно заниматься сопутствующим домостроению бизнесом. За два десятилетия деятельности мы смогли сформировать основные принципы качественного малоэтажного домостроения, и что очень важно, предполагающего собой комплексное развитие занимаемой территории.

– Как создавался ваш флагманский проект «Никитинская усадьба»?

– Жилой комплекс «Никитинская усадьба» строится на территории квартала 11Б в Коломягах. Название ЖК стало нарицательным и закрепилось впоследствии за всем микрорайоном, в котором строят и другие застройщики. Всего же компания в «Никитинской усадьбе» возвела около 50 малоэтажных домов различной архитектурной направленности, в том числе с удачным смешением стилей. Все дома, кроме одного, сейчас заселены.

Отмечу, что, работая над данным проектом, у меня четко сформировался тезис, которого придерживаюсь и сейчас, что застройщик, а тем более в малоэтажном строительстве, ответственен за развитие своей территории. Сейчас этот микрорайон – экологический зеленый квартал Петербурга, не похожий на другие, – обступили высотные жилые дома, которые теперь строят даже в Удельном парке. Но в «Никитинской усадьбе» удалось создать



городскую среду нового типа, наиболее комфортабельную для жизни.

– Тем не менее по «Никитинской усадьбе» так и не улажен конфликт с властями города о статусе некоторых построенных объектов?

– Это действительно так. Из-за противоречащих друг другу законодательных норм о регламентах застройки и смене видов разрешенного использования земель разрешительная документация по некоторым объектам комплекса так и не приведена в порядок. Власти города, используя административный ресурс, через суд оказывают давление, пытаются признать постройки незаконными, а значит, в дальнейшем

могут их снести. Между тем для многих граждан, проживающих в таких домах, это единственное их жилье. Такое чувство, что городу необходимы очередные проблемные дольщики, у которых нет крыши над головой. Дома у жителей «Никитинской усадьбы» есть, мы поддерживаем все процессы, не уходим от ответственности. Как я уже отмечал, для нормальной легализации объектов застройщики готовы к диалогу с властью. Однако складывается впечатление, что чиновники нас принципиально не хотят слушать.

Коммуникацию с властями сложно построить даже на уровне администрации района. В частности, в Приморском районе за последние четыре года сменились

три главы. С каждым из них мы старались установить контакт, что сделать, как вы понимаете, при такой скорости их смены достаточно сложно.

– Неопределенность статуса объектов «Никитинской усадьбы», наверное, как-то отражается на сегменте малоэтажного строительства в Петербурге? Вообще кто его основные игроки?

– Начну с последнего вопроса. Условно игроков несколько: крупные строительные компании, но их доля на рынке невелика, так как таким застройщикам не интересна «малоэтажка» из-за низкой для них рентабельности в связи с индивидуализацией производства; представители малого и среднего бизнеса, для которых малоэтажные проекты – основная специализация деятельности. К таковым можно отнести и нас. Кроме того, застройщиками все чаще и чаще выступают физлица, действуя фактически как индивидуальные предприниматели. Они строят один-два дома, но этот процесс набирает ход. Именно здесь огромный потенциальный рост. И он очень беспокоит власти, так как из него начинается градостроительный хаос. Из-за этого была развернута борьба с так называемой проблемной застройкой многоквартирными домами на землях для индивидуального жилищного строительства.

Ситуация с «Никитинской усадьбой» стала, как написал одно уважаемое издание, чем-то вроде «показательной порки». Но чиновники допустили ошибку. Как оказалось, квартал «Никитинской усадьбы» – это зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки по Генеральному плану.

В принципе, многим уже в законодательной базе все понятно, и администрации, и нам, и даже тем застройщикам,



«Никитинская усадьба» – «город в городе» для качественной и комфортной жизни



– За два десятилетия деятельности мы смогли сформировать основные принципы качественного малоэтажного домостроения, предполагающего комплексное развитие занимаемой территории.

Михаил Голубев, генеральный директор «Северо-Западной строительной корпорации»

которые используют пробелы законодательства, строят многоквартирники на землях ИЖС – я их называю «малоэтажные робин гуды».

Но есть огромный пробел в административных регламентах, здесь начинаются двойные стандарты. Отмечу, что малый и средний бизнес готов заниматься малоэтажным домостроением, но не чувствует в себе сил и желания бороться с административными барьерами. Тем более что в предпринимательской инновации чиновники часто видят только нарушение законодательства.

– Однако вы считаете, что именно малый и средний бизнес должен быть основным движком развития малоэтажного домостроения?

– Да, это так. Малый и средний бизнес более четко контролирует стоимость проекта, качество материалов, он настроен на «ручную сборку». При этом для многих предпринимателей такой бизнес буквально выстраданный, так как основной. Игроки рынка в таком сегменте очень конкурентны между собой. А как известно, конкуренция влияет на цену и порождает инновации, которые в итоге являются ключом к развитию комфортной городской среды.

Добавлю, что пока власти Петербурга не создают условий для появления в городе новых малоэтажных зон. Последними поправками в Генплан утверждалось, что их количество должно было вырасти. Однако досконально изучив 5000 поправок, я понял, что количество зон, напротив, уменьшилось. Нет реально никакой стимуляции развития зоны ЖД для малоэтажной застройки!

– Как можно достучаться до местных чиновников и доказать важность малоэтажного строительства для дальнейшего развития города?

– Честно говоря, пока не знаю. Многие высокопоставленные чиновники сами живут на пригородных территориях в фешенебельных коттеджах, знают все плюсы такой жизни, но «рубят» многие проекты малоэтажного развития города. При этом дают добро крупным застройщикам на возведение вавилонских башен на окраинах города, рядом с которыми нет нормальной социальной или транспортной инфраструктуры. По сути, сейчас многие пригороды Петербурга превращаются в гетто, которые в течение ближайших 10 лет негативно аукнутся властям города. Отмечу, что от строительства социальных

высоток давно отказалась Европа, сейчас их перестает возводить даже Китай.

– Однако не вся малоэтажная застройка тоже идеальна.

– Опять «малоэтажные робин гуды». Соглашусь, такие проекты, просто отдельные дома, действительно нарушают нормы градостроительства, подрывают инженерную инфраструктуру, создают неудобства соседям. Но сейчас это жизнеспособный процесс, который невозможно остановить. Такие застройщики лавируют в законодательных нормах, повышают качество проектов. Властям города необходимо взять под контроль возведение такого вида недвижимости, направляя строительство на более высокий уровень, правильно формируя зоны под малоэтажное строительство и включая застройщиков в развитие социальной и инженерной инфраструктуры. Чиновникам совместно с предпринимателями нужно сесть за один стол и вместе подумать, как дальше действовать. Но им сейчас с крупными застройщиками тяжело справиться. Я могу сказать, что если копнуть в согласовательно-разрешительные вопросы за последние пять лет в направлении малоэтажного строительства, мы увидим удручающую картину: одни застройщики вынуждены в судах доказывать оформление прав на построенные объекты, при этом другие беспрепятственно оформляют многоквартирные дома на землях ИЖС.

– Нуждается ли малый и средний бизнес в поддержке «сверху», то есть со стороны федеральных властей?

– Безусловно, да. Я вижу, что на федеральном уровне уже заинтересованы в поддержке малого и среднего предпринимательства как основополагающего двигателя экономики. При этом подают «голос из руин» и сами бизнесмены.

Агентство стратегических инициатив совместно с предпринимательским движением «Клуб лидеров», в котором я участвую, работает над инструментами, влияющими на улучшение инвестиционного климата, снижение административных барьеров, ведет «дорожные карты». Мы готовим инициативы, выводим их на федеральный уровень. В регионах проводим «контрольные закупки», например получение разрешения на строительство, оценивая, как реально обстоят взаимоотношения чиновников и бизнеса.

Отмечу, что Петербург по имеющимся инициативам предпринимателей передовой город. Наверное, это объясняется тем, что Северная столица всегда старалась быть во главе всех процессов и не случай-



50 домов

построено «Северо-Западной строительной корпорацией» в «Никитинской усадьбе» за 20 лет



Большинство домов в «Никитинской усадьбе» спроектировала сама СЗСК

но значительная часть российского строительства – выходы из города на Неве.

– А вообще что для вас Петербург?

– Для меня Петербург – лучший город на земле. Он уникален, неповторим, у него архитектурная индивидуальность. Это очень молодой город. Хочется, чтобы он развивался дальше. Был не только музеем под открытым небом.

– Как городской житель как вы считаете, в каком городе должны жить ваши дети?

– Я хочу, чтобы мои дети жили в конкурентном городе. Чтобы он был центром притяжения и интегрировал в себе только самое лучшее. Как человек, занимающийся домостроением, фактически урбанистской, реально вижу, что необходимо для этого сделать. В частности, городу необходима четкая градостроительная политика, которой пока нет, хочется, чтобы она была креативная.

Вообще должен быть подход, связанный с эффективным развитием города. Я называю это «правило трех «э»: экология, экономия ресурсов, энергоэффективность. Оно должно соблюдаться как в целом в городе, так и в его отдельных районах, кварталах и подчеркивать их самодостаточность.

– Расскажите о своем проекте в Лисьем Носу.

– Это новый проект. В нем градостроительный опыт прошлых лет. Его название – «Прибрежный квартал». Он начи-

нается на участке в 5 га, предполагается, что на нем разместится около 300 домовладений. «Прибрежный квартал» станет новым уровнем развития комплексного качественного домостроения.

Отмечу, что сейчас сам по себе поселок Лисий Нос – это не только элитные резиденции, но и дома обычных людей, многие из которых находятся в плачевном состоянии. Инфраструктура в поселке не самая лучшая. Я зарегистрировал общественную организацию «Фонд социального экономического развития Лисьего Носа «Морские дубки», которая займется социально-благотворительной деятельностью. Как житель Лисьего Носа я очень заинтересован в его комплексном развитии, создании условий для устойчивого развития и высокого качества жизни, сохранении исторической преемственности.

– Совсем недавно у СЗСК появился специальный памятный логотип. Что он из себя представляет?

– В честь юбилея известный петербургский художник Игорь Яновский разработал логотип «20 лет СЗСК». В фирменном знаке отобразен силуэт дома между двумя соснами как соединение природы и архитектуры. Причем дом ниже деревьев. Отмечу, что Игорь Яновский давно сотрудничает с Корпорацией. Его работы, в том числе на фасадах домов в Коломягах, полюбили многим жителям района, а логотип «90 лет ФК «Зенит» одобрен футбольной торицей города.

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (asinfo.ru) и szsk.spb.ru.



ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация»
<http://www.szsk.spb.ru/>
(812) 498-32-47, 498-32-48
Санкт-Петербург, п. Ольгино,
ул. Советская, 24

избранная хронология

- 1995** – Основана инвестиционно-строительная компания – «Северо-Западная строительная корпорация». Организовано собственное строительное производство.
- 1996** – Закладка малоэтажного жилого комплекса «Никитинская усадьба».
- Организовано собственное проектное подразделение и подразделение высокотехнологичных систем инженерного обеспечения. Совместно со шведским концерном WIRSBO осуществляется программа внедрения в строительное производство жилья пластиковых труб.
- 1997** – Запущен web-сайт корпорации – один из первых среди сайтов инвестиционно-строительных компаний. Запущена про-

- грамма строительства малоэтажных домов квартирного типа. Внедрена в производство внутрикорпоративная «Программа повышения качества строительства», включающая особую кадровую политику.
- Впервые в Петербурге в проектах жилых зданий применяются стеклоалюминиевые эркеры по технологии SCHUCO и передовое лифтовое оборудование финского концерна KONE.
- 2000** – Корпорация анонсировала концептуальную инвестиционно-строительную программу «Домостроение XXI века». Проект дома на 3-й линии 1-й половины отмечен премией фестиваля «Эдчество-2000» в Москве.
- 2001** – Завершение первого этапа застройки квартала 115 микрорайона Коломяги.

- Презентация малоэтажного жилого комплекса «Никитинская усадьба».
- 2005** – 10-летний юбилей корпорации. Замена торговой марки «Домостроение XXI века»® на «Домостроение для собственников».
- 2006** – 10-летний юбилей малоэтажного жилого района «Никитинская усадьба». Вручение сертификата на новую квартиру церкви Святого Дмитрия Солунского в честь ее 100-летнего юбилея. Внедрение систем интенсивного озеленения.
- 2010** – Корпорация отметила свой юбилей: 15 лет строительства качественного жилья для комфортной жизни человека. Выпуск юбилейной памятной медали. Широкое применение получили технологии исполь-

- зования алюкобонда при декорировании домов с помощью 3D-проектирования. На крышах домов появились сады: корпорация произвела озеленение кровли дома «Лучший».
- 2011** – Холдинг переходит в стадию реорганизации. Начинается правовая и судебная борьба вокруг «Никитинской усадьбы».
- 2014** – Идет работа по оформлению собственности в «Никитинской усадьбе», контроль за функционированием жилого комплекса и инженерной инфраструктуры. Подготовка новых программ по развитию малоэтажной застройки городских территорий и работа по снятию административных барьеров для малого и среднего бизнеса в строительстве.

Проектировщикам пропишут 3D-режим

Максим Шумов / К 2017 году Минстрой РФ завершит мероприятия по внедрению технологии информационного моделирования при проектировании промышленных и гражданских объектов. Обязательное применение 3D-проектирования приведет к вымыванию рынка – затраты на новое ПО и оборудование «потянут» не все компании, говорят эксперты.

План поэтапного внедрения технологии BIM (Building Information Modeling) в области промышленного и гражданского строительства, утвержденный приказом Минстроя России № 926/пр от 29 декабря 2014 года, разработан министерством совместно с Росстандартом и Экспертным советом при Правительстве РФ. Работу по внедрению технологий Минстрой РФ завершит к концу 2016 года.

Инновации не для всех

К инициативе министерства участники рынка отнеслись с воодушевлением. «В мире внедрение информационных технологий в проектировании идет возрастающими темпами, и зачастую именно при господдержке. Так, во многих европейских странах использование данных технологий необходимо при получении госзаказов», – рассказал директор СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков» Владимир Быков. По его данным, Минстрой РФ предлагает в 2017 году перейти на обязательное применение информтехнологий при проектировании и строительстве особо опасных объектов, а к 2020 году запланирован массовый переход к использованию BIM-технологий при строительстве объектов, финансируемых за счет бюджетных средств. По мнению Алексея Морозова, руководителя группы компаний «ЭТС», эффективное внедрение BIM-технологий в России без активного участия государства невозможно. «Прежде всего, необходима благоприятная законодательная база, продуманное правовое поле и хорошо спланированная госпрограмма. Для того чтобы «насаждать» использование BIM-технологий, необходимо проделать большую работу, подготовить и обучить специалистов, закупить дорогостоящее оборудование», – отмечает эксперт. «Поэтому внедрение технологии должно проходить при финансовой поддержке государства».

Вместе с тем если использование BIM введут на обязательной основе, это может негативно сказаться на целом пласте небольших проектных организаций. «При внедрении 3D-проектирования выживут те компании,



Применение 3D-проектирования позволяет сэкономить 25% расходов на этапе строительства и последующей эксплуатации здания

которые или уже используют BIM, или готовы в кратчайшие сроки модернизировать свое оборудование», – констатирует генеральный директор ООО «Росинжиниринг Проект» Александр Ульянов. С ним согласен Леонид Захаров, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg: «К этой инициативе необходимо подходить очень осторожно, так как не каждый участник строительного процесса сможет себе позволить приобрести и финансировать дальнейшее использование регламентированного продукта, что, в свою очередь, может привести к снижению конкуренции и сопротивлению со стороны участников рынка».

Владимир Быков добавил, что усугубляет ситуацию высокие одновременные траты на покупку оборудования при низкой стоимости самих проектных работ. «Например, на Западе работа проектировщиков оценивается во много раз выше, поскольку ей придают большое значение, что позволяет этой сфере деятельности более активно развиваться и внедрять новейшие разработки и системы», – говорит господин Быков.

Для внедрения информмоделирования потребуется оснащение всех рабочих мест проектировщиков новым программным обеспечением, закупка более мощной техники и переподготовка всех специалистов – сейчас проектировщиков, владеющих 3D, можно пересчитать по пальцам, рассказала Лидия Ушакова, директор по проектированию компании STEP. Только стоимость программного обеспечения обойдется проектной компании в 5-6 тыс. USD. Затраты на оборудование и подготовку кадров эксперты прокомментировали затруднились.

Экономия жизненного цикла

Впрочем, как говорят участники рынка, потратиться проектировщику нужно будет всего один раз, а дальше – сплошная экономия. Применение информационной модели здания существенно облегчает работу с объектом и имеет массу преимуществ перед классическими методами автоматизированного проектирования. Это позволяет в виртуальном режиме получать актуальную проектную докумен-

тацию и визуализировать ее, увеличить скорость (в среднем на 25-35%) и качество выполнения проектных и строительных работ, что ведет к значительной экономии средств. Так, по словам Владимира Быкова, благодаря качественной предпроектной проработке можно сэкономить до 25% расходов на планировании проекта, 25% на строительстве, 15% на логистике и до 25% на эксплуатации объекта в будущем (чем сложнее объект, тем больше экономия). В качестве примера эксперт приводит использование BIM при строительстве 16-километрового четырехполосного шоссе в Лос-Анджелесе. «Его построили меньше чем за две суток! При этом стоимость километра составляла 60 млн USD – в пять раз дешевле, чем наша ЗСД», – иронизирует господин Быков. Но у него есть и отечественный пример – в Петербурге использование BIM-технологий позволило значительно сократить издержки и сроки строительства второй сцены Маринского театра. Эксперты отмечают, что информационная модель позволяет сузить погрешность планирования бюджета на стройке до 5-7%, в то время как в среднем строительный проект отстает от сметы на 20% и более. Среди основных преимуществ 3D-проектирования – точность проектов, исключение проектных ошибок, экономия времени, перечисляет Алексей Морозов. «3D-визуализация зданий позволяет избежать множества ошибок уже на стадии проектирования, благодаря чему времени на исправление недочетов остается значительно больше. Все это, несомненно, окупается при строительстве», – добавил он.

Время и ошибки

Данная технология позволяет прежде всего получить наглядное представление о проектируемом объекте, говорят эксперты. Это позволяет увидеть 3D-модель здания изнутри, «погулять» по помещениям, посмотреть на строительные конструкции, оценить расположение инженерных сетей и обнаружить узкие места проекта. Кроме того, в отличие от натурального макета электронная модель легче и быстрее передавать заказчику.

Справка

Информационное моделирование сооружений (BIM) – процесс, позволяющий создавать функциональные 3D-модели систем зданий, в ходе которого проектировщики и подрядчики получают более целостную картину конечного результата по сравнению с традиционными двухмерными чертежами на протяжении всего жизненного цикла объекта. В основе BIM лежит трехмерная информационная модель, на базе которой организована работа инвестора, заказчика, генпроектировщика, генподрядчика, эксплуатирующей организации.

Мнение



Александр Ульянов, генеральный директор ООО «Росинжиниринг Проект»:

– Использование 3D-проектирования – это очень перспективное направление в работе проектных организаций. Мы используем данную технологию проектирования с 2012 года. В частности, так мы спроектировали дом на ул. Цимбалы. Применение информационного моделирования позволит сократить технические риски. Внесение одного или нескольких изменений в проект влечет за собой изменение данных практически у всех участников проекта: от проектировщиков до непосредственно строителей. При обычном проектировании могут возникнуть и какие-то механические ошибки, и проявятся несогласованность различных разделов, 3D позволяет упростить процедуру внесения изменений в проект. Здесь ты можешь что-то изменить – и сразу же меняется вся информация о макете. Это позволяет удешевить и ускорить работу над проектом. Применение технологии лучше всего подходит при проектировании многоуровневых объектов с большим количеством посетителей, промышленных зданий, транспортно-пересадочных узлов, дорожных развязок.

ЛУЧШИЕ КОМПЛЕКСНЫЕ УСЛУГИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ОТ РАЗРАБОТКИ КОНЦЕПЦИИ ДО ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Компания «Росинжиниринг Проект» – одна из крупнейших проектных организаций Санкт-Петербурга, объединяющая более 250 инженерно-технических специалистов, – предлагает весь перечень услуг по проектированию коммерческой, промышленной и жилой недвижимости, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Компания имеет опыт комплексного освоения территорий свыше 500 га и осуществляет управление крупными проектами на всех стадиях реализации.

«Росинжиниринг Проект» – генеральный проектировщик олимпийских объектов Сочи-2014.



УЗНАЙТЕ БОЛЬШЕ НА
WWW.RFPROJECT.RU

Росинжиниринг Проект

Санкт-Петербург, Гельсингфорсская ул., 2, лит. А
Тел.: +7 (812) 458 46 01, факс: +7 (812) 493-38-55

БУДУЩЕ СЕГОДНЯ

Наши услуги:

- Технико-экономическое обоснование
- Концептуальное проектирование
- Территориальное планирование
- Проектная и рабочая документация
- Аудит и экспертиза проектной документации
- Комплексное управление проектными работами

Двадцать лет стабильного развития

17 апреля Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» отметит 20-летний юбилей с начала деятельности. ➔

История компании началась в 1995 году, когда была создана небольшая строительная фирма «ГЕОИЗОЛ», само название которой отражало специфику деятельности – геотехника и гидроизоляционные работы.

За 20 лет работы на рынке компания «ГЕОИЗОЛ» выросла в многопрофильный холдинг, объединяющий предприятия по проектированию и строительству, машиностроительный завод, управление меха-

низации, став одной из ведущих, наиболее динамично развивающихся и эффективных компаний строительной отрасли России.

Филиалы – обособленные подразделения «ГЕОИЗОЛа»: «Сочи» и «Анапа» созданы для реализации проектов строительства и инженерной защиты объектов в условиях высокогорных и сейсмоопасных районов Краснодарского края; «Москва» – для ведения работ на объектах подземного и транс-

портного строительства в Центральном регионе России; «Амурское» – для работы на объектах гидроэнергетики Сибири и Дальнего Востока.

Сегодня специалисты Группы компаний «ГЕОИЗОЛ» работают в сфере реставрации, дорожном, жилищном, промышленном, геотехническом и гидротехническом строительстве. Опыт компании позволяет ей участвовать в инвестиционных и бюджетных проектах не только

в качестве субподрядчика, но и генерального проектировщика и генерального подрядчика.

За эти годы «ГЕОИЗОЛ» приобрел репутацию новатора в сфере внедрения инновационных технологий, применяемых при ведении строительных работ, а география деятельности компании охватывает территорию всей России – от Земли Франца-Иосифа до Сочи и от Калининграда до Дальнего Востока.



Александровский дворец в г. Пушкин



Жилый дом и бизнес-центр в Зоологическом переулке, 2-4



ТРК «Атмосфера» со встроенным пятиуровневым подземным паркингом

Елена Лашкова: «Мы востребованы для решения государственных задач»

Инвестиции из федерального бюджета в развитие инфраструктуры – дорог, стадионов, метро, железных дорог, портовых сооружений – будут только увеличиваться, и с этим связаны перспективы Группы компаний «ГЕОИЗОЛ», убеждена Елена Лашкова, генеральный директор компаний. ➔

– Елена Борисовна, как вы пришли к идее организовать собственную компанию? Что способствовало ее реализации?

– Это были 1990-е годы, когда я училась в аспирантуре Ленинградского инженерно-строительного института, и тема моей кандидатской диссертации «Гидрофобизация кирпичной кладки стен для предотвращения капиллярного поднятия влаги» неожиданно оказалась востребованной не только для исторических зданий, но и для обычных жилых. Это было время, когда создавались первые кооперативы и начинающие бизнесмены очень часто из соображений экономии размещали свои офисы в подвалах с вечно сырыми стенами, с помещениями, которые затопливались после каждого сильного ливня. На кафедре стали обращаться заказчики в поисках специалистов по гидроизоляции. Пришлось срочно, «на ходу», осваивать искусство (конечно, искусство!) гидроизоляции. Это было время, когда многие начинали свой бизнес, и мне, в отличие от вынужденно бросивших свою профессию, повезло всю жизнь работать практически по специальности.

Иногда мне очень хочется, как в предисловиях к американским книгам, передать благодарность множеству людей. Я даже могу назвать их поименно. Это, конечно, мой муж: когда количество заказов превысило объемы «халтуры», он и организовал для меня фирму «ГЕОИЗОЛ», а позже пришел работать в компанию. Это мои учителя. Это, в первую очередь, профессора кафедры «Основания и фундаменты» ЛИСИ С.Н. Сотников, В.М. Улицкий, Р.А. Мангушев. Это мои друзья по ЛИСИ, а теперь известные личности и даже конкуренты: А.Ф. Шашкин, А.И. Осокин и Ю.В. Андреев. Мы искрились энергией, хотели строить новую Россию и заниматься любимым делом.

– А сегодня вы стали более или менее энергичной?

– Сегодня я очень информированный оптимист. Куража меньше не стало, но это другой уровень ответственности. Когда мы начинали, в компании было несколько человек, и мы отвечали только за себя. А когда за тобой стоят две тысячи человек, то уже действуйешь менее рискованно – только после подсчетов и оценки рисков.

– Имеет ли для вас самой принципиальное значение тот факт, что такой крупной структурой, как Группа компаний «ГЕОИЗОЛ», руководите вы – женщина?

– В строительном бизнесе мужчина, разумеется, более логичен. Но, мне кажется, у меня тоже неплохо получается.

– Приходится ли вам сегодня доказывать кому-то из коллег-мужчин, что женщинам в строительстве тоже место?

– Я так долго доказывала, «что не хуже» и «что имею право», что добилась даже большего, чем ожидала. Сейчас я уверенно могу сказать, что тогда, 20 лет назад, я не ошиблась, назначив себя директором. (Кстати, вы в курсе, что настоящая женщина никогда не скажет: «Я ошиблась!», а только: «Надо же, как интересно получилось!».) А получилась, надо сказать, высокопрофессиональная компания!



– А в чем, на ваш взгляд, особенности женского и мужского стиля управления в строительном бизнесе?

– Женщины больше внимания уделяют вопросам персонала, психологическому климату в коллективе. Обратная сторона этой медали – излишняя лояльность к неэффективным сотрудникам. Счастье, что в нашей фирме в основном трудолюбивы.

Подземное строительство в городе перспективно, особенно учитывая активное развитие государственно-частного партнерства

– Приходилось слышать мнение о том, что ваши технологии – это, конечно, очень качественная инженерная защита, однако это достаточно дорого. Сегодня, когда все еще тщательнее обычного считают деньги, «бьется» ли у вас экономика?

– Знаете, стройка, тем более строительство подземных сооружений или фундаментов, не может быть у отдельно взятой организации существенно дороже или существенно дешевле. Тут ситуация по Булгакову: как не бывает осетрины первой или второй свежести, так в нашей сфере

не бывает более качественных или менее качественных работ. Поэтому – да, мы не самая дешевая компания, и, конечно, нас не имеет смысла использовать для строительства фундамента под дачный домик. Но мы абсолютно в рынке. Мы участвуем в тендерах и выигрываем в них. Наш производственный отдел считает себестоимость наших проектов и показывает, по какой цене нам было бы комфортно

работать. Сейчас идет борьба за работу с издержками, и бал правят специалисты коммерческого отдела. В итоге мы должны попасть в ту золотую середину, в которой наши цены будут конкурентоспособны.

– Насколько вы можете себе позволить уменьшить стоимость проектов?

– Мне легче всего рассказать об этом на примере строительных материалов: освоив производство специальных материалов, анкерных систем, являющихся аналогом западных производителей, мы снизили цену на 20%.

Конечно, такого, как в первые годы существования организации, когда рентабельность могла быть и 50%, уже нет и не будет. Весь мир работает с рентабельностью 5%, главное, чтобы она была.

– Что вас интересует с точки зрения внедрения новых технологий?

– Сегодня мы обладаем почти всем спектром известных в мире технологий по реставрации и реконструкции фундаментов, строительству подземных сооружений. Поэтому в настоящее время мы модернизируем парк своей техники и активно работаем в направлении внедрения технологий улучшения качества грунтов на территориях больших площадных застроек: дорог, намывных территорий и т. д.

– Видите ли вы интерес к развитию подземного строительства со стороны городских властей, крупных участников рынка?

– Однозначно – да, вижу. Я вижу не абстрактную, а предметную заинтересованность на уровне расчетов по конкретным проектам. И конечно, я рассчитываю на приглашение к участию в таких проектах. Думаю, что подземное строительство в городе перспективно, особенно учитывая активное развитие государственно-частного партнерства. Паркинги, подземные магазины, совмещенные с транспортными развязками, прокладкой инженерных сетей, – все это будет. Понятно, что сейчас кризис, но, может, это и хорошо: есть время подумать.

– Вы стартовали в непростые 1990-е годы. Видите ли новые возможности для бизнеса в нынешней экономической нестабильности?

– Я вижу, что нет остановки, и я рада этому. Понимаете, кризисы настолько закономерны, что их нельзя рассматривать как форс-мажор. Кризисы были, есть и будут. Это такое же закономерное явление в экономике, как зима или лето в природе. Значит, сейчас зима. Но мы же не вычеркиваем зиму из своей жизни: готовимся к весне, принимаем витамины.

– Если провести аналогию с деятельностью компании, что для вас сегодня витамин?

– Безусловно, это внутреннее структурирование, отход от ручного управления, а значит, оптимизация расходов. И это максимальная самостоятельность управленцев на отдельных проектах, в отдельных звеньях. Очевидно, что я не могу детально контролировать ситуацию в нашем филиале на Дальнем Востоке, к примеру. Воспитание управленцев, причем выращенных в Группе компаний «ГЕОИЗОЛ», и построение четкой и жизнеспособной структуры – да, такова наша задача. Это витамин в кризис. Очень надеюсь, что выстроенная структура позволит нашим специалистам работать с большим интересом и с точки зрения карьерного роста, и с точки зрения удовлетворения профессиональных амбиций, и, безусловно, в материальном плане.

– Не так давно представители Группы компаний «ГЕОИЗОЛ» заявляли о грядущем ребрендинге продукции. Состоялся ли он?

– Нет, и уже не состоится. Мы хотели изменить наименование гидроизоляционных и строительных материалов, выпускаемых под маркой «ГЕОИЗОЛ». Однако убедились: слишком многие уже хорошо знают эти материалы, и совершенно бессмысленно обманывать себя и других новыми названиями. Ведь дело не в названии. Самое главное – мы сами используем то, что производим и продаем, и готовы показать, как работать с этой продукцией. Думаю, коллеги обязательно оценят характеристики и стоимость нашей продукции.

– Оправдались ли ваши надежды, связанные с Пушкинским машиностроительным заводом?

– В смысле финансовой эффективности еще отдачи нет. А в смысле того, что мы получили, что хотели, – да, надежды оправдались. Мы однозначно будем наращивать производственные мощности завода.

Производство для нас чрезвычайно важно. Мы все хотим создать дело, которое будет расти и развиваться дальше. В прошлом году Пушкинскому машиностроительному заводу исполнилось 95 лет. Мы дали заводу второе дыхание – надеюсь, еще на 100 лет. Это в том числе свидетельство стабильности Группы компаний «ГЕОИЗОЛ».

Кроме того, сегодня мы совершенно неожиданно оказались востребованы для решения задач государственной важности, выпустив в 2009 г. пользующую спросом на строительном рынке импортозамещающую продукцию – анкерные системы GEOIZOL-MP.

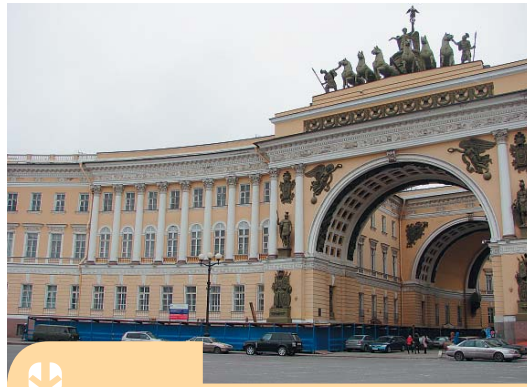
Мы столько лет убеждали, что наши анкеры не хуже западных аналогов, засыпали профильные министерства письмами. А теперь вдруг к нам пришли с предложением, чтобы мы поставляли наши анкерные системы на целый ряд ключевых строительных объектов в рамках программы импортозамещения. А мы готовы!

– Высшая оценка для компании – участие в бюджетных проектах. А что для вас высшая оценка как руководителя компании со стороны подчиненных?

– Мой собственный главный критерий при оценке людей – порядочность. И если кто-то за моей спиной скажет обо мне, что я порядочный человек и руководитель, для меня это было бы очень важным. «Порядочность» – в моем представлении очень комплексное понятие. Это значит и умение признать свои ошибки, и способность их избежать, и многое другое. Непорядочно неэффективно использовать сотрудников. Непорядочно, если ты чему-то не соответствуешь, занимать это место. Непорядочно вовлекать людей в неэффективный бизнес. И, напротив, быть профессионалом – порядочно. В моем понимании, порядочность и интеллигентность – это почти то же самое.

– Как вы формулируете свою основную задачу на нынешний год? Что станет для вас мерилем успеха в деятельности?

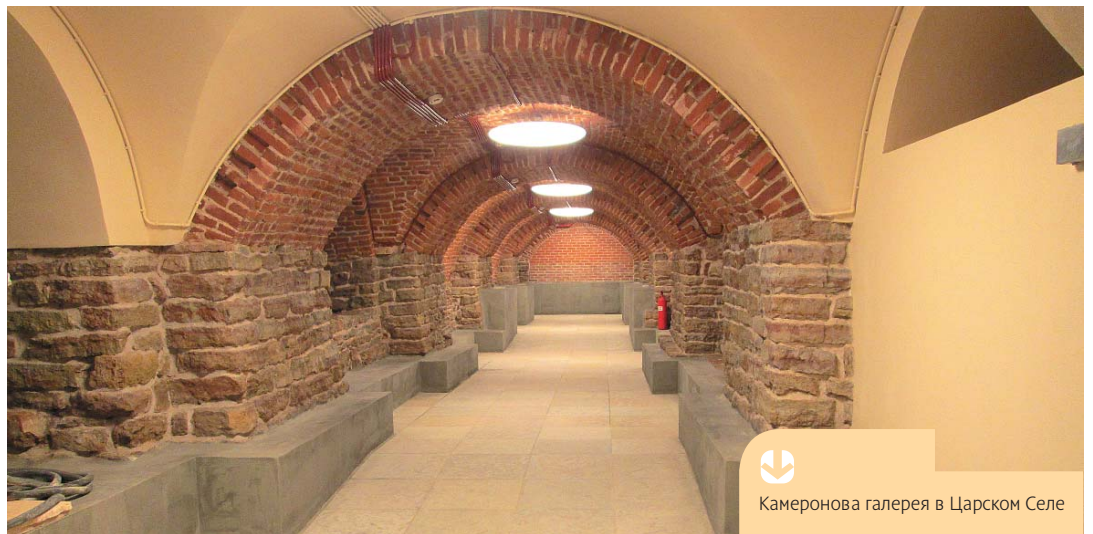
– Не уменьшать объемы. Получить прибыль и инвестировать ее в производство. И переехать в новый офис.



Реконструкция восточного крыла арки Главного штаба



Западный скоростной диаметр



Камеронова галерея в Царском Селе

С желанием созидать

Компания «ГЕОИЗОЛ» – это годовой оборот не менее 6 млрд рублей, это объекты не только в разных регионах России, но и за рубежом, это собственные проектные, подрядные и промышленные мощности. Но прежде всего это люди, объединенные желанием созидать. Чем интересна работа в «ГЕОИЗОЛе»? Каким может быть дальнейшее развитие холдинга? На эти и другие вопросы ответили сами сотрудники. ➔



Вячеслав Смоленков, первый заместитель генерального директора Группы компаний «ГЕОИЗОЛ»:

– В 1995 году, когда Елена Борисовна еще работала в другой организации и занималась тем, чем она любит заниматься, – гидроизоляцией, мне показалось, что у нее это будет лучше получаться в роли генерального директора фирмы. С этой целью я помог открыть компанию. За последующие 20 лет фирма выросла до уровня холдинга. И сегодня «ГЕОИЗОЛ» – серьезный игрок на строительном рынке не только Санкт-Петербурга, но и России в целом. В течение всей своей профессиональной деятельности я занимался тем, что придумывал и развивал инженерные решения в разных отраслях строительства. По сути, все технологии, которые сегодня

применяет «ГЕОИЗОЛ», – это разработки нашего коллектива, в которых я принимал непосредственное участие. Мы сосредоточились на геотехническом направлении в строительстве, раздели строительство «нулевых циклов» и улучшения грунтов оснований зданий и сооружений, где решение инженерных задач возможно с помощью целого ряда технологий. А благодаря холдинговой структуре «ГЕОИЗОЛ» у нас есть возможность, выполнив расчеты силами нашей проектной компании, применить их при ведении работ нашими строительными бизнес-единицами. Сегодня главной задачей мне представляется собрать команду, в которой будут тщательно прописаны связи и взаимодействия, исчезнет сумбур в принятии решений и утвердятся определенные регламенты. Ручное управление возможно для предприятия с оборотом в пределах 1-1,5 млрд рублей. А дальше должна включаться бюрократия в хорошем смысле этого слова. Как



Борис Фрейдман, заместитель генерального директора ООО «ГЕОИЗОЛ», к.т.н., Заслуженный строитель Российской Федерации:

– Я работаю в компании уже 10 лет. Знаю «ГЕОИЗОЛ» еще с того момента, когда весь штат составляли всего несколько человек. Это динамично развивающаяся компания, и этим она интересна. 10 лет назад здесь трудились 200 человек, сегодня – порядка 2 тыс. Начинали по одному направлению, сегодня их много, причем очень интересных с инженерной точки зрения. Руководство компании – генеральный директор Елена Борисовна Лашкова и первый заместитель генерального

директора Вячеслав Юрьевич Смоленков – обладают качествами, которые позволяют практически любую идею реализовать быстро, найдя ей практическое применение на строительной площадке. И надо сказать, что в использовании компании была первопроходцем в нашем регионе. За 20 лет молодые специалисты выросли в опытных инженеров и руководителей производства. И для меня как человека, который проработал на стройке больше 40 лет, участвовать в процессе формирования новой смены интересно. Я сам многому учусь, независимо от опыта и знаний, которыми обладаю. У нас очень хороший коллектив, люди работают не только ради собственного финансового благополучия, но и для того, чтобы решать производственные задачи сообща и приносить пользу компании и нашему городу Санкт-Петербургу.

Начало. Окончание на стр. 16

цифра

7 млрд рублей –
средний оборот Группы компаний «ГЕОИЗОЛ» в последние годы

Окончание. Начало на стр. 15



Максим Зайцев, технический директор ООО «ГЕОИЗОЛ»:

– В компании я уже восемь лет. Пришел в «ГЕОИЗОЛ», по сути, случайно (ранее работал абсолютно в другом сегменте строительства) и ни разу о своем решении не пожалел. Это очень дружная компания: если новый сотрудник не ушел после трех месяцев работы, значит, гарантированно будет трудиться многие годы. У нас уже образовались целые династии. Компания решает очень сложные, но интересные задачи как с технической, так и с организационной, и производственной точек зрения. А это дает каждому сотруднику массу возможностей профессиональной самореализации. С особенными чувствами вспоминаются уникальные объекты, в создании которых мы участвовали. Это были первые в своем роде проекты по освоению подземного пространства в центре Санкт-Петербурга. В их числе многоэтажный паркинг в Зоологическом пер. (заказчик – Строительная кор-

порация «Возрождение Санкт-Петербурга», Группа ЛСР), паркинг на наб. реки Мойки, 74 (заказчик – компания «Алмамент»). Приятно было получить высокую оценку заказчиков, которые отметили умение наших специалистов оперативно находить нужные технические решения и воплощать их в процессе производства работ, что позволило не только уложиться в плановые сроки, но даже сократить их. В преддверии юбилея желаем коллективу нашей компании еще много интересных, уникальных объектов, которые можно будет с гордостью показать своим детям.



Борис Бревкин, начальник строительного управления № 5 ООО «ГЕОИЗОЛ»:

– Я пришел в компанию два года назад. И по сей день, честно скажу, впечатляют масштабы и география проектов – по моей компетенции это вся Россия плюс зарубежье. Я работал на наших объектах на территории от о. Шпицберген до пос. Талакан в Амурской области.

Сложно что-то новое найти в стройке. Но, знаете, всегда приятно, придя на пустое место или в руины, оставить после своего ухода красивый след. Строитель – единственная профессия, в которой плоды твоего труда видны всем, а проезжая мимо того или иного здания, ты можешь сказать своим детям: «Это построил я». Правда, в ответ они могут поинтересоваться: «Папа, так кто в итоге построил Петербург: ты или Петр?». И вот тут уже задуматься: ведь строим мы быстрее, и масштабы не те, что 300 лет назад. Пожалуй, мы участвовали и участвуем во всех масштабных стройках Санкт-Петербурга. Единственная сфера, где лично я себя еще не пробовал, – это подземное строительство. Хотелось бы и на таком объекте поработать. А если говорить о том, в каком направлении сегодня эволюционирует компания, то приходится очень позитивные, на мой взгляд, перемены. Мы начинаем расширяться, осваиваем новые для себя виды строительства и доказываем всем, что действительно обладаем всем необходимым для такой работы. Это правильно, потому что заказчику всегда удобнее отдать объект цели-

ком в руки надежной организации, которая и финансово, и ресурсно способна реализовать проект любого масштаба: от копеечного до миллиардного. И не только узким набором работ, а всей линейкой, начиная от проектирования, экспертизы и до ввода объекта в эксплуатацию.



Татьяна Гионнер, ведущий технолог ООО «ГЕОИЗОЛ», к.т.н., доцент:

– «ГЕОИЗОЛ» занимает достаточно большое место в моей жизни. Здесь хороший дружеский климат, здесь комфортно работать, здесь внимательное руководство. Но для меня самый главный аргумент в пользу компании – это то, что мы используем новейшие технологии, новейшие материалы. Руководство не жалеет на это денег, и потому работать здесь с профессиональной точки зрения интересно: мой стаж в «ГЕОИЗОЛ» – уже более 15 лет. Мне радостно идти по Петербургу и отмечать: этот дворец мы отремонтировали, в «Пассаже» сейчас ведем

работы, на наб. реки Фонтанки – тоже мы. В эти минуты понимаешь, что хорошее дело мы делаем.



Дмитрий Приймаков, заместитель коммерческого директора ООО «ГЕОИЗОЛ»:

– Я целенаправленно выбрал компанию «ГЕОИЗОЛ», еще когда, учась в институте, проходил преддипломную практику. Моя дипломная работа была посвящена как раз тематике, которой занимается наша компания. «ГЕОИЗОЛ» – это очень сплоченная команда единомышленников. За время существования компании очень многие попытались влиться в коллектив. Но с гордостью могу сказать, что костяк неизменен. Он только увеличивается вместе с развитием компании, которая ставит перед собой все новые задачи. Мы все разные, но все четко понимаем, для чего пришли в «ГЕОИЗОЛ», и работаем не по указке, не страха ради, а потому что нам интересно. Тем более что Елена Борисовна Лашкова дает сотрудникам возможность расти. Поэтому

те, кто хотят и умеют работать, могут многого достичь. Для меня особое значение имеет тот факт, что Елена Борисовна – это мой первый руководитель после окончания вуза. Я искренне переживаю наши общие победы и неудачи, искренне стараюсь ее поддержать. И высшим признанием моего труда для меня является, когда генеральный директор говорит: «Дима, ты молодец!». «ГЕОИЗОЛ» может строить практически все. Работа в нашей компании дарит безграничные возможности по соизиданию, потому что строитель – это в первую очередь соизидатель. Это широкий круг общения, потому что мы работаем со всеми ведущими строительными компаниями Санкт-Петербурга и всей России. Это встречи со многими интересными людьми и участие во многих сложных проектах. Когда мои знакомые приезжают в наш город, я просто везу их по «местам славы» компании «ГЕОИЗОЛ». Строили мы очень много и инфраструктурных объектов, и мостов, занимались реконструкцией. И когда ты знаешь объекты изнутри, можешь рассказать о городе гораздо больше, чем о нем написано в туристических справочниках.



Остров Земля Франца-Иосифа



Комплекс работ в районе Красной Поляны (Сочи) в рамках подготовки к зимней Олимпиаде 2014 года



Каменноостровский театр. Малая сцена БДТ им. Товстоногова



Валерий Ершов: «Ситуация со строительными кадрами критическая»

Для обеспечения строительной отрасли квалифицированными кадрами на развитие системы профессионального образования можно было бы направить средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций, убежден Валерий Ершов, генеральный директор группы компаний ООО «ИСК «НордСтрой», ООО «ИСК «Викинг» и ООО «МИСК».

– Валерий Валентинович, представителей каких специальностей, по вашему мнению, больше всего не хватает сегодня на объектах?

– Основные специальности, требующие серьезной подготовки, – это газосварщики, электрики, электрики-монтажники, монтажники, бетонщики, плотники, штукатуры, каменщики. Но приходится с большим сожалением констатировать, что система профессионально-технического образования, существовавшая когда-то в Советском Союзе, потеряна. Буквально в каждом бывшем ПТУ открылся филиал какого-либо вуза, где готовят экономистов и юристов, которые в таком количестве в нашей стране не востребованы. Да, в Ленобласти есть учебные заведения для подготовки рабочих специальностей, в том числе в отдаленных районах, но таких заведений недостаточно. Хотя молодежь идет туда с удовольствием: не все из деревень, маленьких городков поедут получать образование в Санкт-Петербург, потому что средств на это нет.

Я общался недавно с одним пареньком: учится на отлично, оканчивает профессиональный лицей, где получает профессию трубчиста, сегодня, кстати, очень востребованную, поскольку в любом многоквартирном доме проверить системы вентиляции, тягу может только трубчист. Парень – сирота, ему 18 лет, брату – 16. По окончании лицея ему предоставят квартиру. Но на что жить? А имея востребованную рабочую специальность, он сможет и брату помочь получить образование, и уже потом идти учиться дальше.

Система профтехобразования очень нужна. В платные вузы сегодня, по статистике, поступают лишь около 15% выпускников школ. (О качестве образования – разговор особый.) Остальная часть молодежи не знает, куда идти, не имея за плечами специальности. А вот если бы в школе, как это было раньше, ввели профориентацию в 10-11 классе и выпускник получал бы разряд по какой-либо специальности, он обладал бы уже достаточной теоретической базой, чтобы прийти на стройку. Либо он мог бы углубить свои теоретические знания в профессиональном училище, и буквально через год это был бы уже настоящий профессионал. Вот о чем надо думать, и средства для реализации этих идей, я считаю, есть. Как строительная компания мы делаем взносы в компенсационный фонд СРО, который лежит мертвым грузом в банке, приносит лишь небольшую прибыль тем, кто его туда поместил. Вот этот фонд и стоило бы расходовать на обучение строительных кадров. Я предлагал это в Москве на международном форуме по вопросам профессиональной подготовки еще четыре года назад. Но с тех пор ничего не изменилось.

– Но ведь, как вы сами отметили, профессиональное образование начинает возрождаться. Может быть, ситуация не настолько страшна?

– Напротив, сейчас ситуация критическая. Дело в том, что вследствие разрыва в системе подготовки кадров, начало которому положили события 1991 года, сегодня квалифицированные сварщики, плотники и т. д. – это преимущественно работники в возрасте от 60 лет. И совсем невелика доля вчерашних школьников.



Сегодня на работу в Россию приезжают молодые люди из Средней Азии целыми кланами. За год такой молодой человек чему-то учится на строительной площадке, начинает чувствовать себя специалистом. А потом он возвращается к себе на родину, находит там хорошо оплачиваемую работу, а нам привозят следующую партию «новобранцев». И эта схема повторяется с 1993 года.

– Вы говорите конкретно на примере своей компании?

– Я говорю и о своей компании, и обо всех других: я же знаю состояние дел, оно у всех одинаковое. И это очень болезненно. Мы говорили об этом и на Съезде строителей Санкт-Петербурга, и на Съезде строителей Ленинградской области (я вхожу в правление ЛенОблСоюзСтроя). Обидно, что движение со стороны правительства в решении этих вопросов недостаточно активное. Я понимаю: возможности бюджета не безграничны. Но почему бы, повторю, не привлечь средства компенсационных фондов строительных СРО? На федеральном уровне обсуждаются идеи использования этих денег для решения проблем обманутых дольщиков. Но, честно говоря, сомнительно, чтобы появился действительно эффективный механизм вовлечения средств СРО для достижения этих целей. Развитие системы профтехобразования выглядит более

реальным вариантом использования компенсационных фондов строительных СРО. В Ленобласти нужно-то всего два крупных профессиональных училища: в районе Выборга и вблизи Волхова. Напомню, что отличная база для профессионального обучения есть в Лодейном Поле, где раньше тоже действовало училище. Так используйте эти возможности! Учатся могли бы там жить пять дней в неделю, а на выходные уезжать домой.

– А что делаете вы сами для подготовки кадров?

– В нашей компании работает инженер по ТБ, которая ведет учет подготовки и переэкзаменовки и линейных работников, и инженерно-технического персонала, я сам в этом смысле не исключение. Все сотрудники совершенствуют свои навыки на базе трех петербургских центров, которые выдают допуски по различным видам работ. Но, к слову, по моему глубокому убеждению, такие центры должны быть государственными: это гарантировало бы более жесткий контроль, чем со стороны СРО.

Очень непростая ситуация сложилась с инженерно-техническими работниками. Сложнее, чем с рабочими кадрами. Потому что ИТР должны не просто в совершенстве владеть своей специальностью, но и уметь научить рабочего, а потом контролировать его действия на стройплощадке. Решение,

по моему мнению, лежит в пересмотре системы подготовки строительных кадров в вузах.

Я уже шесть лет председательствую в одной из аттестационных комиссий инженерно-строительного института политехнического университета. В первый год работы моему возмущению не было предела. Если преподаватели старой школы (от 65 лет), которые составляют две трети профессорско-преподавательского состава, знают все, но не виртуозно владеют компьютерными программами, то их молодые коллеги (до 30 лет) из числа выпускников этого же вуза сутью вопроса не владеют, а умеют, образно говоря, только кнопку по программе нажать. И при этом старшее поколение уверено, что младшее обладает достаточными знаниями, а молодежь не торопится учиться у стариков. Но главное – отсутствует контроль за подготовкой преподавателей к занятиям.

Когда я учился и позже, когда сам начал читать лекции, преподаватель не имел права прийти на занятие без отработанного конспекта, по которому он отчитался на заседании кафедры. Сегодня же молодые преподаватели приходят к студентам с материалом, набранным с бору по сосенке. И вот на правах председателя ГАК я начал борьбу за то, чтобы молодежь училась у «стариков», во-первых, и чтобы недоразумения между преподавателями разных поколений не влияли на их отношение к студентам, во-вторых.

Мы к этому пришли. И темы для дипломных, курсовых работ начали по-другому давать студентам: стремимся к групповому проектированию и решению инженерных задач.

– А как вы оцениваете зарубежный подход к подготовке профессиональных кадров?

– Это очень узконаправленная, специфичная система. Российский инженер обладает более широким профессиональным кругозором. Я сужу об этом, основываясь на отзывах, которые мы получаем от зарубежных коллег по линии обмена студентами. Говорят об очень высоком уровне подготовки. И когда иностранные студенты приезжают на стажировку на год, мы их «вытягиваем» до этого уровня.

А для дальнейшего совершенствования системы образования и на уровне профессиональных училищ, и на вузовском уровне, с одной стороны, и развития национальной экономики, с другой, нам надо вернуться к системе планирования.

МНЕНИЕ



Валентин Ершов, исполнительный директор ООО «ИСК «Викинг»:

– Наверное, богатая практика пребывания на строительной площадке для меня была одной из самых больших проблем, когда я пришел учиться в политехнический университет. Потому что когда преподаватель начинал рассказывать, как все должно быть, зная об этом в теории, я уже видел, как это делается на практике.

Думаю, что будущий преподаватель сначала должен все таки получить опыт работы по той специальности, которой он будет обучать студентов, и наряду с этим жизненный

опыт. Только потом он может брать на себя ответственность по обучению молодежи.

Считаю также важным, чтобы преподаватели вместе со студентами выходили на производственную практику – в качестве прораба, главного инженера и т. д. Для студентов профильных вузов надо больше создавать таких опытных площадок в строительных компаниях, какая действует у нас в ИСК «Викинг». Ведь на выходе мы получаем молодого специалиста с опытом работы, которого, можно сказать, растили на стройке параллельно с его обучением в вузе.

Внешний вид в зеленом ракурсе

Денис Кожин / Жилье, расположенное рядом с зеленым массивом, традиционно считается более привлекательным, чем аналогичное по параметрам, но не имеющее вида на парковую зону. В последние годы стали появляться проекты, где девелоперы создают за свой счет парки и скверы. ➔

Уровень благоустройства – один из первых признаков, по которым определяется класс всего жилого комплекса. Именно внешний вид придомовой территории создает первое впечатление у будущих покупателей. Поэтому создание красивой и благоустроенной среды всегда в интересах застройщиков, особенно тех, кто работает в сегментах недвижимости выше класса эконом. И естественно, что чем выше класс объекта, тем реже застройщики ограничиваются минимумом, определенным градостроительными нормами.

Проект, который реализуется рядом с зеленой зоной, парком или сквером, изначально оказывается в более выгодном положении, чем его «безлесые собратья». «Вид на парк или любую другую зеленую зону входит в топ-3 желаемых критериев, которым должно соответствовать, по мнению покупателей, комфортное жильё», – рассказал Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб».

«Примеры на рынке недвижимости имеются. Так, после создания парка напротив строящегося жилого комплекса в Кудрово привлекательность данного проекта для покупателей увеличилась», – приводит пример господин Буслов.

Аналитики компании «Лемминкяйнен» полагают, что расположение дома в шаговой доступности от зеленых зон в большинстве случаев является конкурентным преимуществом объекта. Зеленые зоны привлекательны в качестве территорий для прогулок. Кроме того, они формируют видовые характеристики объекта – панораму, которая открывается из окон жилого комплекса. «Примеры, когда девелопер создает зеленую зону самостоятельно, есть, хотя они и немногочисленны. Обычно речь идет об озеленении внутреннего двора. Что



Вид на парк или любую другую зеленую зону входит в топ-3 желаемых критериев, которым должно соответствовать, по мнению покупателей, комфортное жильё

касается проектов эконом-класса, то озеленение в большинстве случаев осуществляется согласно нормативам. В проектах бизнес-класса и элитных домах застройщики могут дополнить свой объект авторским ландшафтным дизайном, созданием особых зеленых зон», – уточняют в компании.

Леонид Кузнецов, директор по строительству ЗАО «Строительный трест», продолжает: «В жилом комплексе «Капитал» в Кудрово «Строительный трест» совместно с партнерами (компанией «Отделстрой» – прим. ред.) создал парк с велосипедными и прогулочными дорожками, пляжной зоной, игровой площадкой.

В коттеджном поселке «Сад времени» в Петергофе посадил более 300 деревьев и несколько тысяч кустарников, выполнив комплексное благоустройство территории вокруг пруда Бауш. Мы считаем, что такие элементы благоустройства повышают привлекательность проекта, делают его более современным и востребованным».

«Естественно, расположение рядом с парковой зоной повышает привлекательность проекта для покупателя и влияет на продажи жилья. Влияние именно зеленой зоны оценить сложно, так как действует совокупность факторов, в том числе и качество, и цена.

МНЕНИЕ



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

– Объемы озеленения комплексов регламентируются нормативами, но с целью усиления привлекательности объекта застройщики могут увеличивать объем озеленения территории комплекса. Создание общественных пространств и парков за пределами ЖК требует решения ряда вопросов. В частности, на чьей земле будет создаваться новый парк, кто будет им управлять впоследствии и т. д.

Покупатели становятся более требовательными, и девелоперы, особенно жилых проектов высокого класса, предусматривают различные «фишки» для привлечения внимания к проекту: ландшафтный дизайн с редкими породами деревьев, фонтаны, пруды, мини-гольф и проч.

Как правило, на начальной стадии все проекты позиционируются как каким-либо благоустройством, которое, правда, не всегда исполняется в обещанном виде после сдачи дома в эксплуатацию», – резюмирует Мария Дворецкая, руководитель отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге.

Девелоперам советуют не жалеть земли

Денис Кожин / В зависимости от локации объекта премия за вид на парк может варьироваться от 5 до 50%.

В сегменте дорогой недвижимости этот показатель будет наиболее высоким. В сегменте массового спроса данный критерий может в принципе не повлиять на стоимость квадратного метра. Такого мнения придерживается Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб». Размер, параметры и в целом наличие рекреационной зоны, включая создание парка, определяются индивидуально для каждого проекта. Обычно под такие зоны отводится от 15 до 30% территории проекта. Все зависит от площади земельного участка, его концепции, возможности самой территории (категории и функционального назначения участка), наличия и качества окружающих зеленых насаждений и, конечно, от желания инвесторов. Соответственно, будет отличаться и цена подготовки

рекреационной зоны, на которую будут влиять такие позиции, как стоимость земляных и инженерных работ (виды строительных работ и применяемые материалы также могут отличаться от проекта к проекту), затраты на создание искусственных водоемов, прокладку аллей, организацию велодорожек, прогулочных зон, установку малых архитектурных форм (беседки, ротонды, скульптуры, фонтаны), высадку деревьев и кустарников, установку скамеек и клумб, оборудование декоративной подсветки и т. д. Мария Дворецкая, руководитель отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге, добавляет, что объем инвестиций зависит от уровня и качества благоустройства – существуют минимальные нормы, которые должен выполнить девелопер, реализуя проект. Как правило, в общем бюджете проекта затраты на благоустройство не превышают 5%.

Татьяна Ефимова, руководитель ландшафтного бюро компании «АЛЛТЕК Девелопмент», подсчитала: «До декабря 2014 года средняя стоимость создания парковой зоны составляла 6-10 тыс. USD за 1 сотку. В эту стоимость входят земляные работы, подготовка грунта, создание систем полива, покупка и посадка растений, укладка газонов, покупка, создание и установка малых архитектурных форм (фонтаны, архитектурные элементы) и пр. Цена во многом зависит от статуса и зрелости растений. Одно зрелое дерево 4-5 м до кризиса стоило около 20-25 тыс. рублей, стоимость посадки составляет 1/2 стоимости дерева. Сегодня стоимость импортных деревьев (Германия, Голландия, Бельгия) возросла на 30-50%, российские деревья также подорожали с нового года на 10%, но их высаживают гораздо реже, особенно если речь идет об элитных поселках. Стоимость создания искус-

ственного водоема составляет от 5 тыс. рублей за 1 кв. м. Стоимость дорожек формируется из стоимости материала и работ по укладке. Материалы – 1,5-3 тыс. рублей за 1 кв. м. Земляные работы, бетонирование, арматура, укладка – около 2 тыс. рублей за 1 кв. м. Стоимость газона – от 1-1,4 тыс. рублей за 1 кв. м». Жанна Потапкина, директор по продажам компании «АЛЛТЕК Девелопмент», сказала: «В поселке «Графские пруды» более 150 домовладе-

ний. Первыми с момента старта продаж были проданы участки, которые примыкают к искусственному пруду, несмотря на то что их стоимость на 25-30% превышала стоимость аналогичных солнечных участков. Следующий приоритет при покупке был отдан участкам, примыкающим к лесу. Инвестиции в общественные территории составили около 3,6 млн USD, для создания пруда – 600 тыс. USD, бульваров – около 3 млн рублей. Стоит отметить, что под общественные пространства еще

на этапе проектирования было выделено более 25% территории. На момент запуска проекта многие говорили нам о «нецелевом расходовании» земли, но результаты проекта продемонстрировали обратное – именно километровая бульварная лента с шестью тематическими парками и искусственный пруд стали ключевыми точками притяжения объекта уже на стадии закладки первого камня. Многофункциональная зеленая зона является сердцем общественно-социальной жизни».



Цены на создание рекреационных зон



Источник: «АЛЛТЕК Девелопмент»

Парк Интернационалистов обойдется без инвестиций

Михаил Немировский / СПб ГКУ «Центр комплексного благоустройства» объявил конкурс на проектно-изыскательные работы по преобразованию второй очереди парка Интернационалистов. Ранее Комитет по инвестициям планировал создать здесь тематический парк развлечений с объемом инвестиций в 85 млрд рублей. ➔

Заявки на участие в конкурсе по созданию пока безымянного парка «между Софийской ул., ул. Димитрова и Бухарестской ул. ЗНОП № 17096» площадью 46,6 га принимаются до 21 апреля, итоги планируется подвести к 7 мая. Завершить работы следует не позднее 15 декабря 2015 года. Стоимость работ – 14,7 млн рублей. Согласно техническому заданию, победителю конкурса предстоит проработать вопросы транспортного и инженерного обеспечения проектируемого объекта, предусмотреть проектные решения по устройству трубоперепусков для водных объектов. Функциональное зонирование территории предполагает выделение зон активного отдыха и развлечений. В проекте должны быть предусмотрены спортивный сектор и игровые площадки для детей разных возрастных групп с установкой игрового оборудования (несложных аттракционов), площадки для проведения культурно-массовых мероприятий (например, кинотеатр на открытом воздухе), велодорожки со щебеночным покрытием, площадки для скейтбордистов и роллеров, оборудованные точками доступа Wi-Fi, а также зоны «тихого отдыха». Также в проекте нужно предусмотреть террен-

кур – специальные пешеходные дороги для лечения дозированной ходьбой. Согласно заданию, зеленая зона будет обладать особым ландшафтом: из 46 га всей площади почти половину займет водное пространство. Поэтому площадки для отдыха будут обустроены таким образом, чтобы вид с них открывался на водоемы. Композиция парка должна сохранить существующие зеленые насаждения, в том числе ценные породы деревьев. Входы, выходы и места отдыха должны быть оформлены средствами ландшафтной архитектуры. Также в проекте нужно предусмотреть обеспечение доступной среды с учетом потребности инвалидов (конструкции лестниц, пандусов, подпорных стен) и маломобильных групп населения.

Напомним, закладка данного парка состоялась еще в сентябре 2014 года. Тогда губернатор Георгий Полтавченко пояснил, что здесь создадут зону, где можно будет «уйти от городской суеты». Но это уже не первая попытка города спроектировать рекреационную зону на месте бывшей строительной свалки. Пилотный проект был выполнен ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» по заказу КБДХ еще в 2006 году, но не был реализован из-за вступивших в силу

изменений в Градкодекс РФ. Еще одной точкой преткновения стали 20 га земель Минкомсвязи РФ в границах этой зоны, которые формально уже отошли городу, но их выкуп за 64,5 млн рублей запланирован только на 2015-2016 годы. Примечательно, что ранее губернатор настаивал, что под комплексное освоение должна быть отдана вся территория парка (63,8 га), но, по-видимому, бывшую федеральную землю город использовать не собирается.

В 2013 году власти города вернулись к идее создания парка – с такой инициативой в Комитет по инвестициям обратилась районная администрация. Ирина Бабюк эти начинания поддержала и при-

ступила к поиску инвестора для создания на этой площадке крупного тематического парка развлечений. Согласно предварительной концепции (есть в распоряжении «Строительного Еженедельника») проект задумывался как аналог японского Диснейленда или американского Cedar Point, предполагал наличие как экстремальных, так и семейных аттракционов, развлекательную составляющую и зоны отдыха. Годовая посещаемость планировалась на уровне 1,5 млн человек, а объем инвестиций – около 85 млрд рублей (по другим данным, инвестиции превышали 4 млрд USD), которые инвестор мог бы окупить за восемь лет. По всей видимости, от этих планов городу пришлось отказаться. В Комитете по инвестициям не смогли оперативно прокомментировать информацию о конкурсе. Зато в районной администрации рассказали, что от инвестпроекта город отказался уже давно – переговоры в рамках визита господина Полтавченко в Гуанчжоу в январе 2014 года шли с четырьмя девелоперскими компаниями из Китая, но в предметный интерес они не переросли.

Теперь, скорее всего, создание парка ляжет на плечи городского бюджета. В Комитете по благоустройству на просьбу прокомментировать объемы финансирования проекта предложили дождаться весенних корректировок бюджета и результатов проектирования.

справка

➔ На минувшей неделе стало известно, что откладывается еще один развлекательный суперпроект, курируемый Комитетом по инвестициям, – парк DreamWorks от ГК «Регионы». Компания получила градплан участка, разрешение на строительство будет получено в июне 2015 года. Начало строительства запланировано на IV квартал 2015 года. Открытие парка намечено на 2018-2019 годы. Ранее планировалось, что проект будет реализован в 2015 году.

ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU



Международная строительная выставка «ИнтерСтройЭкспо-2015»
Дата и место проведения:
18.03.2015
Санкт-Петербург, «ЭкспоФорум»



Выставка «Ярмарка недвижимости»
Дата и место проведения:
07.04.2015
Санкт-Петербург, «ЭкспоФорум»



Реклама



Полные фото- и видеотчеты с мероприятий смотрите на новом портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ДЛЯ ГОРОЖАН

по жилищным вопросам

938-22-94

Подпишись!



**Проверено временем!
Необходимо каждому профессионалу!**



Акция для подписчиков

с 1 апреля по 31 мая

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



Реклама

Инвестиционные надежды девелоперов

Лидия Горборукова / Инвестиционный климат Петербурга переживает период «заморозков». Несмотря на то что в секторе недвижимости динамика развития отрицательная, он все же сохраняет относительно неплохие финансовые показатели.

В рамках конференции «Инвестиции в недвижимость: в поисках внутренних резервов» представители городских властей и бизнеса в форме живой дискуссии обсудили, если ли у отрасли шанс избежать рецессии и найти новые источники инвестиций взамен тех, что исчерпали себя. Организатором мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник» при поддержке Фонда имущества Санкт-Петербурга и Российского аукционного дома. Деловым партнером конференции стало ООО «Мегаполис XXI век».

Градации доходности

По словам Леонида Захарова, заместителя руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank Санкт-Петербург, по итогам 2014 года снижение объема инвестиционных сделок с функционирующими объектами недвижимости составило около 30% по сравнению с 2013 годом.

Он отметил, что по-прежнему самым доходным сегментом для инвестиций в девелопмент остается жилье и апартаменты. «Если реализуется жилой проект, то доходность может достигать 25-40%. Торговые центры и встроенные помещения могут приносить до 30% годовых, если инвестировать в девелопмент, а при приобретении действующих объектов эта цифра колеблется в рамках 10-14%. Бизнес-центры могут приносить 16-25% при девелопменте и 9-12% при инвестициях в функционирующий объект. Складские проекты могут обеспечивать чуть меньшую, но стабильную доходность в 14-18% при строительстве и 11-14% в готовых объектах», – пояснил Леонид Захаров.

Среди положительных тенденций эксперт назвал увеличение частных зарубежных инвесторов, готовых вкладывать средства в различные функционирующие объекты, прежде всего бизнес-центры небольшой площади. Из негативных моментов Леонид Захаров назвал большую волатильность на рынке. Он отметил, что российские инвесторы стали больше смотреть за рубежом и искать там альтернативные объекты для вложений.

«Мы ожидаем, что в 2015 году девелоперы на жилищном рынке снизят свою активность в части пополнения земельных банков, поскольку располагают



Участники конференции указали на непоследовательную политику города в части развития инженерной и дорожной инфраструктуры

достаточно большим количеством участков, и сейчас приоритетная задача – их развитие, а не увеличение числа, – рассказывает Леонид Захаров. – Интерес инвесторов сохраняется к центральным районам города, местам, где возможна реализация проектов бизнес-класса и выше. С другой стороны, это хороший момент для входа региональных игроков, которые могут воспользоваться ситуацией меньшей конкуренции. Мы ожидаем усиление роли администрации города, в частности уже наблюдается увеличение числа участков, которые выставляет Фонд имущества Петербурга на торги. Надеемся, что проекты государственно-частного партнерства в недвижимости также будут реализовываться, сейчас такие предложения уже есть. Среди недостатков этого рынка стоит отметить непоследовательную политику города в части планов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, что мешает девелоперам составлять долгосрочные планы», – заключил Леонид Захаров.

Игорь Пахоруков, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», рассказал, что в 2015 году уже состоялись торги по 11 объектам, из них для целей жилищного строительства было

реализовано пять объектов на сумму более 2,5 млрд рублей, что в 1,8 раза превышает доходы бюджета Санкт-Петербурга от продажи права аренды за весь 2014 год. Помимо этого, Фондом имущества объявлены торги еще по 47 участкам, из них под жилищное строительство – 22.

Антикризисный подход

Анатолий Котов, специальный представитель губернатора Петербурга по вопросам государственного развития, отметил, что при подготовке Стратегии-2030 в нее был заложен вариант развития на случай кризисных явлений в экономике. В частности, в феврале текущего года правительство Петербурга утвердило антикризисный план. Господин Котов уверен, что сегодня город нуждается в правильном планировании. «В частности, нужна грамотная корректировка Генерального плана Петербурга, расчетный период которого продлен до 2018 года. Это время мы должны посвятить тому, чтобы создать современный, адекватный документ, соответствующий всем требованиям Градостроительного кодекса РФ, а также социальным, экономическим, экологическим и иным параметрам, документ, спо-

собный обеспечивать устойчивое развитие мегаполиса», – констатировал он.

В свою очередь, Елена Ульянова, председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга, пояснила, что в настоящее время правительство Петербурга работает над созданием детального плана реализации Стратегии-2030. Существенная часть этого документа будет посвящена плану привлечения инвестиций в экономику Петербурга. В частности, будут прописаны конкретные мероприятия по отраслям, финансовые инструменты, описаны меры поддержки развития бизнеса и т. д. Этот план появится в течение ближайших 2-3 месяцев, а будет актуализирован и утвержден до конца 2015 года.

«В ходе наших переговоров с крупными игроками мы видим, что возможности финансирования уменьшились. Те меры, которые сейчас направлены со стороны правительства Петербурга, призваны создать внутренние резервы продолжения инвестиционной деятельности в городе. Уже принят ряд мер, направленных на снижение стоимости реализации инвестпроектов, например введен мораторий на повышение цены арендных ставок, на снижение стоимости выкупа объектов и т. д., – уточняет Елена Ульянова. – Кроме этого, сейчас будут разрабатываться конкретные мероприятия господдержки и по Программе первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Санкт-Петербурге».

Смена сознания

Георгий Рыков, генеральный директор ГК «БестЪ. Коммерческая недвижимость», уверен, что петербургской экономике нужен свежий взгляд на развитие, своеобразная новая экономическая политика, которая способна поднять индустрию города на более высокий уровень.

Однако Анатолий Котов продолжил свою идею о грамотном планировании, подчеркнул, что высшее руководство понимает, что нынешние проблемы носят структурный, системный характер. Он выделил три типа проблем: отстающие институты развития, огромные издержки и неидеальная система тарифного регулирования. «Я призываю бизнес-сообщество к диалогу. Помимо критики мы хотим еще услышать и предложения по самым актуальным вопросам – оцените наш антикризисный план, Стратегию-2030, № 214-ФЗ, который вас не в полной степени устраивает, корректировки в Генплан и т. д. Тогда это будет оправданный диалог и развитие в единстве», – заключил Анатолий Котов.

Елена Ульянова подчеркнула, что задача действующего правительства Петербурга – это синхронизация усилий и действий. «Должна быть генеральная цель, и все действия правительства и нормативные акты, которые издаются, а также все программы, которые запускаются, должны быть встроены в единую иерархию», – уверена она.

МНЕНИЕ



Аркадий Басин, директор по правовым вопросам Комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Российского союза строителей:

– Наш комитет занимается снижением рисков граждан при инвестировании в недвижимость. Своей целью мы ставим формирование цивилизованного рынка недвижимости, повышение правовой грамотности граждан, информационную открытость участников рынка, защиту прав обманутых дольщиков от недобросовестных застройщиков.

В Петербурге, по самым поверхностным оценкам, 4 тыс. обманутых

дольщиков, 1 тыс. – в Ленинградской области, а в России – около 30 тыс. человек. Недавно вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян инициировал подписание соглашения о принципах добросовестной работы застройщиков на рынке жилищного строительства в период экономической нестабильности. Цель у этого проекта – отделить добросовестных застройщиков от недобросовестных. Получается, как воздух необходима информационная открытость. Требуется квали-

фицированная оценка, чтобы можно было отделить одних застройщиков от других. Наш комитет давно работает в этом направлении и создал портал orendevelop.ru, на котором собрана информация о действующих в настоящее время застройщиках, в основном из Петербурга и Ленинградской области. Создана аналитическая группа, которая занимается анализом работы застройщиков. Нами выработаны 47 параметров, которые позволяют один раз в месяц по запросу оценивать состояние ком-

пани и конкретного объекта. Зайда на наш сайт и задав соответствующий вопрос, человек получает информацию, которая помогает ему принять верное решение.

Очень важна обратная связь между дольщиками, застройщиками и государственными органами власти. Та информация, которая находится в объединенной базе застройщиков на этом портале, может интересовать всех – и страховую компанию, и государственные органы власти, и т. д.

Ставка на партнерство

Лидия Горборукова / Владимир Филановский, заместитель председателя Комитета по управлению городским имуществом Петербурга, в рамках конференции «Инвестиции в недвижимость: в поисках внутренних резервов» высказал мнение о том, что будущее инвестиций находится в плоскости государственно-частного партнерства. Со своей стороны, правительство города готовит соответствующую нормативную базу. ➔

Владимир Филановский рассказал, что в городе уже есть несколько проектов, реализация которых будет проходить при участии частных инвесторов. Например, речь идет о линиях частного трамвая в Красногвардейском районе Петербурга (куда вложить средства уже выразили желание два крупных девелопера – Группа ЛСР и компания «Лидер»), строительстве легкорельсового трамвая и других проектах.

«С 1 марта 2015 года вступили в силу изменения в Земельный кодекс, которые в частности предусматривают целевое предоставление земельных участков для строительных целей. Поэтому правительство Петербурга подготовило региональный законопроект, который на местном уровне регулирует предоставление земли целевым способом. В настоящее время проект закона находится на рассмотрении в ЗакСе. В нем предусмотрено выделение земли не только для стратегических, масштабных проектов, но и социально-культурных, коммунально-бытовых и других объектов, важных для города», – добавил Владимир Филановский.

В то же время некоторые недобросовестные инвесторы пользовались ситуацией с бесплатным предоставлением земли под социальные проекты, например под паркинги и стадионы. «После того как паркинги сдавались в эксплуатацию, а инвесторы регистрировали право собственности, на месте запланированного объекта сразу появлялся торговый центр. Так же поступали инвесторы с участками, на которых якобы строились стадионы. Учитывая все это, город относится более внимательно к предоставлению земельных участков», – прокомментировал ситуацию Владимир Филановский.

Он также отметил, что в настоящее время правительство Петербурга подготовлено постановление, которое находится в процессе согласования, о возможности отсрочки платежей по инвестиционным договорам для бизнеса. «Мы надеемся, что это положительно отразится на инвестиционном климате в нынешних реалиях. В настоящее время в городе около 700 инвестиционных проектов. И мы заинтересованы, чтобы они были закрыты в срок. К сожалению, большинство инвесторов в установленный срок не укладываются. Чаще всего они говорят о том, что трудность в административных согласованиях с КГА, ГАСН, КУГИ, КЗР и т. д. Но зачастую вопрос не в административных препонах, а в том, что инвестор входит в проект, не имея соответствующего финансирования. – поясняет Владимир Филановский. – Инвестор, который входит в строительство, не может рассчитывать исключительно на привлеченные средства, он должен обладать своими. На мой взгляд, это главная ошибка современных инвесторов. Тем более что если они строят на государственной земле, то риски возрастают. С городом заключается договор, и предусмотрены принципиальные санкции, в том числе и расторжение договора в случае его неисполнения».

И все же Андрей Тетых, президент группы компаний «АРИН», уверен, что сроки возведения объектов инвесторов не соблюдаются чаще не по вине инвестора, по причине административных барьеров. «В договоре пишется, что инвестор может



Владимир Филановский отметил, что в настоящее время правительством Петербурга подготовлен проект постановления о возможности отсрочки платежей инвестиционных договоров для бизнеса

возвести объект за 2-3 года. Но по последнему замеру национального российского рейтинга в Петербурге административный процесс сопровождения строительства без активного процесса возведения самого объекта занимает от 735 до 780 дней. А это и есть два года с копейками», – прокомментировал он.

Марк Лернер, генеральный директор ООО «Петрополь», отметил, что ситуация в экономике вообще и на рынке недвижимости в частности продолжает оставаться неопределенной. «Непонятно, какие тенденции сегодня прослеживаются. Горизонт планирования составляет 3-5 недель, что совершенно не подвигает бизнес инвестировать, а население – брать ипотеку, которая стала дотироваться государством, но у людей нет возможности обслуживать эти кредиты. На рынке недвижимости по-прежнему существует базовый спрос, а выбор и предпочтения отдаются объектам в высокой стадии готовности», – обрисовал ситуацию Марк Лернер.

Андрей Тетых добавил, что рынок недвижимости Петербурга, несмотря на кризисные явления, поддерживает все еще неудовлетворенность населения жилищными условиями, в которых они находятся. «Окончательный процесс насыщения может занять всего от 4 до 6 лет, но не

10-15. С другой стороны, застройщики должны предлагать продукт, четко соответствующий своему сегменту, в противном случае потребитель не воспринимает «промежуточные» объекты», – заключил он.

Ирина Панченко, старший вице-президент Ленинградской областной торгово-промышленной палаты, рассказала, что в Ленинградской области ситуация в инвестициях развивается в позитивном ключе. «Региональное правительство внедрило стандарт АСИ (Агентства стратегических инициатив) для органов исполнительной власти по улучшению инвестиционного климата в области. Согласно проведенным мониторингам, в итоге резко сократилось число дней на получение разрешения на строительство. Надо сказать, что практически во всех крупных городах области созданы многофункциональные центры, в которых оказываются госуслуги, в том числе и разрешение на строительство. В настоящее время АСИ разрабатывает такой же стандарт и для органов муниципальной власти. Также в регионе работает межведомственная комиссия по размещению производственных сил. В 2014 году было рассмотрено около 20 крупных проектов по строительству. Четыре проекта уже проходили стадию экспертизы», – резюмировала Ирина Панченко.

МНЕНИЕ



Игорь Пахоруков, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

➔ – Практика проведения Фондом имущества Санкт-Петербурга торгов на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях существует с 2004 года. За прошедшие 11 лет на торгах реализовано 227 земельных участков, из них для целей жилищного строительства – 88 участков. Общая площадь земельных участков – более 201 га. Сумма денежных средств, поступивших в бюджет Санкт-Петербурга от предоставления земельных участков в аренду, – 25,6 млрд рублей. В 2015 году уже состоялись торги по 11 объектам, из них для целей жилищного строительства было реализовано пять объектов на сумму более 2,5 млрд рублей, что в 1,8 раза превышает доходы бюджета Санкт-Петербурга от продажи права аренды за весь 2014 год. Помимо этого, Фондом имущества объявлены торги еще по 47 участкам, из них под жилищное строительство – 22. Суммарный начальный размер арендной платы по всем выставленным на торги земельным участкам – 3,1 млрд рублей. Анализ спроса земельных участков в 2015 году для целей жилищного строительства на сегодняшний день составляет 26,9 тыс. рублей за 1 кв. м земли и 12 тыс. рублей за 1 кв. м продаваемых квартир, что сопоставимо с показателями 2014 года. Вместе с тем приходится констатировать, что с января по апрель 2015 года торги по 13 земельным участкам под жилищное строительство в Петродворцовом, Колпинском и Невском районах были признаны несостоявшимися при средней начальной цене 1 кв. м земли 10,6 тыс. рублей и 5 тыс. рублей за 1 кв. м продаваемых квартир. Нас также волнует ситуация, связанная с изменениями в Земельный кодекс РФ, вступившими в силу с 1 марта 2015 года. Инвестиционное сообщество города ожидает новую редакцию закона № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и новую редакцию постановления правительства Санкт-Петербурга о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти при предоставлении земельных участков для целей строительства. Необходимо оперативно внести коррективы и в региональное законодательство, чтобы синхронизировать его с принятыми поправками. С учетом принятия Госдумой РФ решения о переходе к электронным торгам мы также должны быть готовы к принятию документа, регламентирующего новый порядок проведения торгов в Петербурге, чтобы не допустить сбой в процедуре предоставления участков на инвестиционных условиях.

МНЕНИЕ



Елена Ульянова, председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга:

➔ – У Петербурга показатели по ВРП выше, чем в среднем по России. Сила экономики города в том, что она диверсифицирована. Ущерб от отдельных отраслей могут быть компенсированы другими секторами городской экономики. Более того, город остается привлекательным для инвестиций. И в нынешних непростых условиях нам, правительству и бизнесу, нужно прикладывать больше усилий для поиска инвестиций. Мы в этом направлении будем усиливать взаимодействие с федеральными органами власти. Я думаю, что у петербургской экономики есть все шансы не только оставаться стабильной, но и показать рост.

Промышленные перспективы

Лидия Горбукова / В кризис индустриальные парки стремятся расширить продуктовую линейку для своих клиентов и все больше реализуют проекты по принципу build-to-suit, то есть под конкретного заказчика. Таким образом клиенты минимизируют свои риски, а операторы парка получают арендатора на долгий срок. ➔

Такое мнение высказал **Александр Паршуков, директор по инвестициям ЗАО «ВТБ-Девелопмент»** в рамках конференции «Инвестиции в недвижимость: в поисках внутренних резервов».



Одной из тенденций на рынке промышленной недвижимости, в первую очередь индустриальных парков, является импортозамещение. Но по свидетельству Александра Паршукова, в настоящее время компании, которые готовы строить и запускать новые промышленные предприятия в Петербурге, немного. По его словам, к импортозамещению можно прийти и путем кооперации небольших западных компаний с российскими предприятиями. Это позволит на местных мощностях производить продукцию, которая будет востребована в России. А ее себестоимость будет формироваться в российских рублях, а не в валюте.

За прошлый год в индустриальных парках Петербурга и Ленобласти была одна сделка по приобретению земельного участка, что для такого региона является большим провалом. «Компании, настроенные на реализацию проектов, стремятся минимизировать свои риски либо за счет работы по схеме build-to-suit, когда производственные извлекаются от всех рисков на стадии девелопмента и получают готовый объект, построенный по их стандартам, либо за счет аренды готовых помещений», – констатирует господин Паршуков. В итоге индустриальные парки стремятся расширить продуктовую линейку, в том числе готовы реализовывать проекты по механизму build-to-suit. Это позволяет устанавливать с клиентами долгосрочные партнерские отношения, сотрудничать с профессиональными организациями.

Эксперт отметил, что в кризис между регионами РФ усилится борьба за инвесторов. «Петербург здесь не лидер, а скорее всего, относится к числу регионов, которые считают, что инвесторы придут сами в любом случае. Это печальная тенденция, которая не меняется на протяжении долгого времени. Но мы надеемся, что город начнет себя активнее вести на рынке вза-

имодействия с инвесторами», – выразил надежду господин Паршуков.

«В парке «Марьино» резидентами являются шесть компаний, две из которых – иностранные. В текущем году последние запускают по заводу. А вот российские компании имеют перебои с инвестированием своих проектов, поэтому приобретенные ими земельные участки пока пустуют. По опыту могу сказать, что отечественные партнеры склонны быстрее принимать решения, но имеют менее долгосрочную стратегию и не понимают, как они будут развиваться. У них нет такого запаса прочности, и в текущей ситуации для них риски даже выше, чем для иностранных компаний, потому что политическая ситуация рано или поздно закон-

Российские компании имеют перебои с инвестированием своих проектов, поэтому приобретенные ими земельные участки пока пустуют

чится, а вот заемные средства нужно отдавать уже сейчас. А если у тебя нет денег и преседает рынок сбыта, то, к сожалению, говорить о том, что сейчас можно начинать такой проект, не стоит», – сетует Александр Паршуков. – Существенным ограничением для местных игроков является отсутствие заемного финансирования. Это заставляет их сконцентрироваться на том производстве, которое уже введено в эксплуатацию и функционирует».

Игорь Варламов, директор по продажам ООО «Н+Н», рассказал об опыте компании по организации промышленного производства: «В 2007 году датская компания Н+Н приняла решение о строительстве завода по производству газобетонной продукции на территории Ленинградской области в пос. Кикерино. Возведение предприятия длилось два года. Однако на подготовительном этапе мы столкнулись с рядом трудностей, которые связаны с получением разрешения



на строительство, подготовкой проектов межевания и планировки территории, подключением к инженерным сетям и т. д.

Совокупный объем инвестиций в реализацию проекта завода составил около 40 млн EUR, и это на 50% больше, чем было запланировано нами изначально. Такой же завод в Европе обошелся бы нашим акционерам в 20-25 млн EUR. Дополнительные расходы – это строительство газопровода, который мы тянули самостоятельно на протяжении 6 км. Это заняло более полутора лет и потребовало инвестиций объемом более 1 млн EUR. В 2014 году компания дополнительно инвестировала в расширение производства. В итоге сегодня производственная мощность завода Н+Н в Ленобласти выросла на 15% с момента запуска.

Потребление газобетона по России в целом за последние 12 лет выросло в 10 раз. Однако мы понимаем, что рынок строительства будет сжиматься. В частности, уже сегодня наблюдается снижение темпов закладки новых объектов на территории Петербурга. В итоге, по нашим прогнозам, падение потребления стройматериалов будет на уровне в 20%.

В 2014 год был успешным для Н+Н. Мы на 26% увеличили производство и смогли сбыть все произведенное количество газобетона на рынке Северо-Запада.

Что касается проблем и перспектив 2015 года, сегодня объем продаж компании Н+Н находится на уровне прошлого года, но, по нашим оценкам, стагнация может начаться уже во втором полугодии 2015 года. Для себя мы определили долгосрочную стратегию – в самое ближайшее время мы хотим выйти в лидеры рынка газобетона Северо-Запада. В текущих рыночных условиях мы понимаем, что, к сожалению, это приведет к сокращению нашей маржинальности продаж».

МНЕНИЕ



Сергей Андреев, координатор проектов ООО «Мегаполис XXI век»:

– С 2010 года законодательство позволяет в одной коммерческой структуре сделать учредителями власть, бизнес и население в лице тех, кто участвует в конкретных проектах. Мы предложили проработать эту модель на примере 100 паркингов, которые будут возведены на месте 100 стоек плоскостных гаражей при помощи компании «Мегаполис XXI век».

Сейчас в Петербурге насчитывается более 400 коллективных автостоянок, застроенных плоскостными гаражами. Площадь земельных участков под ними составляет около 900 га земли, преимущественно принадлежащей Петербургу. Эти территории можно эффективно использовать для строительства многоуровневых паркингов.

Если владельцы гаражей на каждой автостоянке объединятся в потребительский кооператив, который станет соучредителем коммерческой структуры, куда войдут инвесторы и власть в лице государственного бюджетного учреждения, то они станут дольщиками и будут получать часть прибыли от использования построенных на месте автостоянки паркингов и коммерческих объектов. Таким образом, у всех участников проекта появится стимул его развивать. Земля для такого проекта передается застройщикам без конкурса на основании ст. 30 Земельного кодекса РФ, ст. 46 Градостроительного кодекса РФ и других законодательных актов.

Законодательные ножницы

Лидия Горбукова / В 2015 году вышел в свет большой объем поправок в законодательство, которое регулирует сферу строительства недвижимости. К этому объему изменений участники рынка будут адаптироваться довольно долго.

Такую мысль в рамках конференции «Инвестиции в недвижимость: в поисках внутренних резервов» высказал Евгений Дружинин, руководитель практики недвижимости и строительства юридической фирмы «Максима Лигал».

По его словам, инвестиционная деятельность в сфере недвижимости очень зарегу-

лирована, то есть существует большое количество нормативных актов, которые так или иначе затрагивают эту сферу. В частности, правила игры на рынке устанавливают Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, законодательство об охране памятников и множество других нормативных актов.

«Последние несколько лет у нас преобладала тенденция снижения административных барьеров и усовершенствования законодательства. Государство в этом смысле даже перестаралось, потому что в 2015 году вступает в силу такое количество законода-

тельных актов, что приспособиться к ним надо будет довольно долго», – прокомментировал Евгений Дружинин. Одно из основных изменений, которые «нагрянули» в 2015 году, – это реформа местного самоуправления, связанная с перераспределением полномочий в органах госвласти и местного самоуправления. По словам эксперта, если в Петербурге это не чувствуется, то в регионах сплошная неразбериха и непонятно, какие регламенты применять. Большие поправки в 2015 году коснулись земельного законодательства. В частности, поправки в Земельный кодекс РФ поменяли систему предо-

ставления земельных участков частным инвесторам. «На мой взгляд, последствия от этого будут колоссальными. Основная проблема, которая возникнет, – это как продлить срок договоров аренды на строительство на участке», – высказал свою точку зрения эксперт. Евгений Дружинин заметил, что требования законодательства, которое регулирует привлечение средств граждан в объекты строительства, в дальнейшем будут только ужесточаться. Пока изменения не коснулись № 214-ФЗ о долевом строительстве. Но ожидается, что будут вноситься изменения в Жилищный кодекс РФ, который регулирует

вопросы работы в рамках жилищно-строительных кооперативов. Таким образом, этот способ привлечения средств граждан по жесткости регулирования будет приравнен к долевым строительству, уверен юрист. Евгений Дружинин отметил, что сегодня вышло много законодательных документов как федерального, так и регионального уровня, стимулирующих инвестиционную деятельность, предоставляющих льготы и т. п. Например, в марте российское правительство приняло решение о субсидировании процентной ставки при ипотечных сделках на жилье эконом-класса. Среди других норм эксперт отметил замораживание ставок арендной платы, которое в настоящее время рассматривают

власти Петербурга, а также установление более благоприятных условий по продлению сроков договоров аренды в строительных целях. «2015 год является кризисным с точки зрения экономики, но и для юристов он также кризисный из-за большого объема поправок, которые снежным комом обрушились на отрасль. Мы не говорим, хорошо это или плохо, но к этому объему изменений нужно адаптироваться довольно долго. После принятия нового Градостроительного кодекса в конце 2004 года на переходный период потребовалось не менее двух лет. А сколько времени потребуется на приспособление к новым реалиям земельного законодательства? Поживем – увидим», – констатировал Евгений Дружинин.

«СТС» и «Беатон» обменялись банкротными исками

Максим Еланский / ГК «Беатон» подала иск о банкротстве компании «Современные технологии строительства» из-за долгов ее субподрядчиков. По мнению экспертов, иск не дойдет до начала судебных процессов. ➔

В Арбитражный суд Петербурга и Лен-области 2 апреля был направлен иск ЗАО «Беатон» к ООО «Современные технологии строительства». В его рамках истец потребовал признать ответчика банкротом. 7 апреля уже компания «СТС» выдвинула свой банкротный иск к «Беатону». Дата рассмотрения исковых заявлений пока не объявлена.

Отметим, что «Беатон» – крупный производитель бетона в СЗФО. Компания «Современные технологии строительства» входит в ГК «Единые решения» и является генеральным подрядчиком на объектах холдинга. Главой «СТС» с 2006 по 2011 год был Виталий Жданов, нынешний председатель Комитета по строительству Ленобласти.

Согласно судебным материалам, с декабря прошлого года «Беатон» пытался взыскать с «СТС» 6,7 млн рублей в связи с неисполнением обязательств по солидарной ответственности. Поясняется, что субподрядчик «СТС» – компания «НеваСтрой» – не оплатил поставку бетона и признал себя банкротом. Аналогичные требования в рамках солидарной ответственности «Беатон» выдвинул в декабре к «СТС» из-за долга еще одного его субподрядчика – компании «Тривимум Групп». Сумма задолженности составляет 14,3 млн рублей.

В ГК «Беатон» воздержались от комментариев. В «Современных технологиях строительства», напротив, подробно рассказали о своем видении сложившейся ситуации.

В компаниях отмечают, что подобные иски ГК «Беатон» в течение последнего месяца выдвинула против целого ряда компаний (ООО «Динамика, ЗАО «Бур», ООО «Интерсервис», ООО «Дормеханизация»). В условиях когда многие мелкие субподрядчики, взяв материал и не отработав авансы, исчезают, пользуясь солидарной ответственностью генеральных подрядчиков и крупных компаний, «Беатон», считают специалисты, ведет свою нечестную игру.

Ставка на «дуплет» судебные процессы выглядят очень странно, отмечают в «СТС», так как она делается серьезной



«Проблемные» покупатели бетона стали причиной конфликта «СТС» и «Беатон»

организацией, контролирующей около 7% городского рынка бетона. В данном случае очевидным является факт, что данный иск не будет удовлетворен, но при этом судебное разбирательство, попав в сферу интересов СМИ, вызовет беспокойство партнеров, банков, заказчиков, что в определенной степени осложнит положение компании «СТС».

Игроки рынка считают, что в данном положении наиболее рациональным для всех участников подобных конфликтов является путь переговоров и «полюбовного» решения имеющихся претензий.

Представители «СТС» добавляли, что встречный иск они были вынуждены подать, чтобы ГК «Беатон» «увидела себя в зеркале».

По словам юриста корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры» Александры Улезко, в делах о признании банкротом не имеет значения, возникла задолженность за неисполне-

ние обязательств в рамках солидарной ответственности или по каким-то иным основаниям. «Важно, что задолженность связана с возвратом основного долга по обязательству и не является штрафными санкциями. Заявление о банкротстве ООО «Современные технологии строительства» подано ЗАО «Беатон» до вступления в силу решения суда о взыскании по делу субподрядчика. В связи с этим на практике суд оставит заявление о банкротстве без движения», – отмечает юрист.

цифра

21 млн рублей

задолжали субподрядчики «СТС» компания «Беатон» за поставку продукции

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял решение провести следующее рассмотрение дела** по иску ООО «Театр песни Аллы Пугачевой» к КУГИ в мае. К этому времени стороны должны подготовить ряд дополнительных документов. Отметим, что истец просит признать незаконной отмену постановления о предоставлении участка на Морской наб. под строительство развлекательного комплекса. В декабре прошлого года Смольный решил расторгнуть инвестиционный договор с ООО «Театр песни Аллы Пугачевой», которая аффилирована с корпорацией PMI Евгения Финкельштейна. В январе по заявлению депутата ЗакСа Алексея Ковалева Куйбышевский районный суд Петербурга признал, что участок, выделенный под строительство концертного комплекса, по Генплану частично относится к территории, отведенной под возведение автомагистрали.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил требование Комитета** по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуре об изъятии постоянного двора Ф.Н. Слепушкина. В материалах суда отмечается, что данный объект находится в пользовании на праве частной собственности у ОАО «Технопарк». С ним было заключено охранные обязательства, однако «Технопарк» не выполнял его условия, в том числе и после пожара 2013 года. КГИОП трижды подавал иски, удовлетворенные судом, но собственник из-за нарушения им охранных обязательств. Однако требования по сохранению здания-памятника систематически не выполнялись, в связи с чем и был подан иск. В КГИОП отмечают, что это первый для города иск об изъятии у собственника объекта культурного наследия из-за его некачественной охраны.

➔ **Верховный суд РФ не будет пересматривать судебные акты нижестоящих судов** о незаконности договора купли-продажи участка Сиверского леса в Ленобласти. Ранее ООО «Лесное» направило заявление в суд о рассмотрении дела Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного суда РФ. Доводы заявителя, по мнению ВС РФ, не опровергают выводы судов, не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела. Напомним, в ноябре 2013 года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск территориального управления Росимущества к ООО «Лесное» и администрации города Гатчины. В его рамках территориальный надзор требовал признать продажу муниципалитетом участка земли лесного фонда площадью более 300 тыс. кв. м незаконной. Сделка была проведена в 2005 году, после чего лес был еще раз продан – уже другим владельцам. Новые собственники в 2009 году перевели приобретенный лесной массив в земли под ИЖС, в 2011 году разделили его на наделы и занялись активной продажей полученных площадей под возведение коттеджей. После старта строительства, при котором началась вырубка леса, экологи и общественники забили тревогу и попытались различными законными способами спасти Сиверский лес.

тендеры

➔ **ГУП «Петербургский метрополитен» подвел итоги конкурса** на капремонт объектов станции метро «Площадь Ленина». Победителем объявлено ЗАО «Управление № 10 Метростроя», ставшее единственным участником заявочной кампании. Стоимость работ составит 54,5 млн рублей при начальной цене в 58 млн рублей. Как следует из техзадания, ремонт должен производиться в ночное время в период с 15 апреля 2015 года до 16 октября 2016 года.

➔ **ГУП «ТЭК СПб» объявило о конкурсе по выбору подрядчика**, который займется строительством теплотрассы в 26-м квартале Калининского района. Данный квартал ограничен пр. Маршала Блюхера, Лабораторным пр., Бестужевской ул., перспективным продолжением Бестужевской ул. и Кушелевской дорожкой. В обязанности исполнителя входят проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы. Теплотрасса запланирована двухтрубной диаметром от 50 до 600 мм и ориентировочной длиной 3900 м. Стоимость работ определена в сумму 777,9 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 14 апреля, победителя выберут 17 апреля. Теплотрасса должна быть построена к 15 октября 2017 года.

➔ **Комитет по строительству определил подрядчика реконструкции и реставрации Пискаревского кладбища.** Согласно конкурсному протоколу тендер получил ООО «Стройкомплект» с ценой 347,8 млн рублей при начальной обозначенной стоимости в 349,5 млн рублей. Также на контракт претендовало московское ЗАО «СтройФасад», оценившее свои услуги в 349,2 млн рублей. Как следует из техзадания, исполнителю предстоит отреставрировать надгробия с восстановлением надписей, отремонтировать скамьи, поребрики, дорожки, заменить бетонные плиты на гранитные мощение, выполнить озеленение с использованием рулонных газонов. Все работы должны быть завершены не позднее 15 декабря 2015 года.

➔ **КРТИ объявил аукцион на выполнение работ по разработке транспортных планов проведения Кубка конфедераций ФИФА и чемпионата мира по футболу**

2018 года в Петербурге. Начальная цена контракта составляет 29,99 млн рублей. Согласно техническому заданию подрядчику предстоит выполнить комплекс мероприятий в рамках подготовки к проведению в Петербурге Кубка конфедераций ФИФА и чемпионата мира по футболу – 2018. В рамках работы должны быть подготовлены схемы движения транспорта и пешеходов в районе стадиона на Крестовском острове, предложены способы совершенствования системы управления городским пассажирским транспортом. Кроме того, победителю конкурса предстоит разработать систему информирования для жителей города, иностранных и иногородних гостей о маршрутах движения к стадиону и другим объектам чемпионата.

НОВОСТИ

➔ В Новгородской области ввод жилья в I квартале текущего года увеличился на 70,2% к соответствующему периоду 2014 года, по индивидуальным застройщикам – в два раза, сообщили в пресс-службе правительства. В январе-марте 2015 года на территории области за счет всех источников финансирования введено в действие 690 домов на 711 квартир. Общая площадь построенного жилья – 69 252 кв. м. Из них 67 451 кв. м построено населением за счет собственных и заемных средств. Из общей площади введенного в области жилья 51% приходился на Новгородский район, увеличивший объемы сданного жилья по сравнению с январем-мартом прошлого года в два раза. Значительно возросли объемы строительства в Любытинском (в шесть раз), Батецком (в 4,9 раза), Шимском (в 4,4 раза), Старорусском (в 3,1 раза), Крестецком (на 96%), Лестовском (на 87%), Боровичском (на 84,3%) районах. Снизились темпы жилищного строительства по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в Солцеском (на 24,1%), Валдайском (на 23%) районах, Великом Новгороде (на 18%).

➔ На реализацию адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» до 2017 года планируется направить 9,9 млрд рублей. Об этом сообщил министр ТЭК и ЖКХ Поморья Игорь Годзиш. При этом 6 млрд рублей выделит Фонд ЖКХ, 3,7 млрд рублей – областной бюджет, еще 200 млн рублей – муниципалитеты. Во втором этапе программы, который завершится 31 декабря 2015 года, участвуют 32 муниципалитета. По словам господина Годзиша, на их территориях необходимо переселить 3,4 тыс. северян из 282 аварийных домов общей площадью 61,4 тыс. «квадратов». На 1 апреля муниципальные контракты заключены лишь для расселения 50,4 тыс. кв. м. Аутсайдером оказались МО «Ракульское» и «Шенкурское», которые пока не подписали договоры с подрядчиками. Дело в том, что обе территории повторно объявили аукционы для строительства домов, так как на первые торги никто из строителей не явился.

➔ Росавтодор в 2015 году направит 25,5 млрд рублей на ремонт и содержание дорожной сети регионов Северо-Запада, пишет aspinfo.ru. Предполагается, что до конца года будет приведено в нормативное состояние 1,5 тыс. км федеральных дорог. Также увеличится объем инвестиций на содержание покрытий, мостов и путепроводов до 9,5 млрд рублей. На строительство и реконструкцию новых участков федеральных трасс на территории региона выделено 14,4 млрд рублей. Данное направление затронула оптимизация расходов. В 2014 году были введены в эксплуатацию капиталоемкие дорожные проекты: новые участки трассы «Сортавала», подъезд к порту «Усть-Луга», развязка на КАД на подъезде к порту «Бронка». Кроме того, из федерального бюджета будет оказана дополнительная поддержка реализации региональных дорожных программ СЗФО в размере 5,6 млрд рублей. В частности, значительные суммы трансфертов будут предоставлены Петербургу – 1,5 млрд рублей, Ленинградской области – 765 млн рублей, Республике Карелия – 355 млн рублей и т. д.

«Северсталь» и «ФосАгро» получают «карманный» парк

Михаил Немировский / Правительство Вологодской области поддержало проект создания индустриального парка «Череповец». Строительство инфраструктуры обойдется федеральному бюджету в 750 млн рублей, общий объем инвестиций – почти 6 млрд рублей. Парк призван стать снабженцем соседних суперпредприятий, говорят в правительстве. ➔

По словам заммэра Череповца Михаила Ананьина, проект будет реализован в два этапа. Под реализацию первого выделен земельный участок 50 га категории greenfield в Череповце, 34 га из них займут промплощадки частных инвесторов, 6 га – логистический центр. Будущий парк расположится на северо-западе города на территории промзоны в «кармане» между металлургическими и машиностроительными предприятиями ОАО «Северсталь» и основными производствами ОАО «ФосАгро-Череповец». На втором этапе планируется расширение площадки до 230 га за счет освоения прилегающих территорий Череповецкого района.

Инфраструктуру просят у федералов

В настоящее время проведены предпроектные проработки технических решений инженерно-транспортной инфраструктуры парка, составлен генеральный план территории с размещением резидентов, сообщили в курирующем проект инвестиционном агентстве «Череповец». Как рассказала начальник отдела инвестиционного маркетинга агентства Ирина Асонкова, затраты на строительство инженерной и транспортной инфраструктуры парка составят 750 млн рублей. Эти средства планируется привлечь из федерального бюджета, соответствующая заявка уже готовится экономическим блоком правительства области для отправки в Минэкономразвития и будет оформлена к I кварталу 2016 года. Работы будут вести подконтрольное городу МКУ «Управление капитального строительства и ремонтов». Строительство инфраструктуры будет проходить поэтапно в 2016 и 2017 годах. А окончание строительства резидентов и полная сдача парка намечены на 2020 год.

Всего в парке смогут разместиться 11 промпредприятий, ожидается, что объем инвестиций в запуск этих производств составит более 5,2 млрд рублей. На сегодняшний день парк уже обрел трех резидентов – это завод по производству стержнево-цементных (фибробитовых) стеновых панелей и плит с общим объемом инвестиций 2,5 млрд рублей, предприятие по производству электросварных труб с общим объемом инвестиций 555 млн рублей и завод ООО «Череповецкий гипсовый комбинат» стоимостью 115 млн рублей, который будет производить гипсокартон путем комплексной переработки



фосфогипса ОАО «ФосАгро-Череповец». На двух соседствующих промышленных гигантов будут так или иначе ориентированы все резиденты промпарка, говорят в правительстве. «Специализацией резидентов парка станет продукция, вписывающаяся в цепочку снабжения крупных промышленных предприятий сырьем, материалами, оборудованием», – рассказал господин Ананьин.

Стоимость понизят

Отметим, что концепция создания парка была разработана инвестиционным агентством еще в мае 2014 года. Тогда стоимость аренды земли оценивали в 29 рублей за 1 кв. м площади в год, а стоимость выкупа – от 125 рублей за «квадрат». Однако сегодня данные цифры неактуальны по причине вступивших изменений в Земельный кодекс с 1 марта 2015 года, добавляет Ирина Асонкова. По ее словам, в настоящее время прорабатываются несколько сценариев создания управляющей компании. От принятых решений будет зависеть, будут ли резиденты платить арендную плату. Что касается стоимости выкупа земельного участка, то в скором времени состоится пересмотр кадастровой стоимости земельного участка, и, возможно, выкупная стоимость земли изменится. «Не исключено, что в сторону понижения», – утверждает эксперт. Трехлетние договоры

аренды участков под строительство производственной инфраструктуры с последующей возможностью выкупа с резидентами подпишет Комитет по управлению имуществом Череповца.

По мнению ведущего эксперта ЮК «Финанс Менеджмент» Дмитрия Баранова, три резидента «в обойме» – уже очень неплохой результат для парка, который еще только будет создаваться и в котором планируется создать семь предприятий. «Учитывая, что проект будет осуществляться в промзоне города, вблизи действующих промышленных предприятий, данную площадку можно назвать перспективной. Это также может способствовать тому, что затраты на ее обустройство не будут столь значительными, хотя несколько миллионов рублей они могут составить», – говорит эксперт. Как отметил господин Баранов, в первую очередь рынком сбыта продукции станет сама Вологодская область, а также соседние регионы. Кроме того, не исключено, что часть продукции может отправляться на экспорт. «Вряд ли индустриальный парк будет заниматься именно «обслуживанием» действующих промышленных предприятий города. Это было бы не совсем правильно. Однако покупать для своих нужд часть продукции, которая будет производиться в индустриальном парке, эти предприятия вполне могут», – заключил эксперт.

справка

➔ Сейчас в области функционируют три подобные промплощадки: «Шексна», «Сокол» и «Вологда-Восток». Первые две включены в перечень приоритетных инвестпроектов СЗФО, и согласно документу срок их реализации заканчивался в 2015 и 2016 годах соответственно (сроки продлены до 2020 года). При том что старт проекту «Шексна» был дан еще в 2006 году, реально привлечение резидентов началось только в 2013 году, когда эту обязанность возложили на Корпорацию развития Вологодской области – дитяще губернатора Олега Кувшинина. Сейчас на площадке «Шексны» в 2000 га работают всего

два предприятия – трубопрофильный завод «Шексна» («дочка» «Северстали») и завод по переработке биоотходов «Биотек». В 2015 году здесь открылся завод ООО «Северная Компания» по производству газовых термоблоков. Общий объем инвестиций составит 4,3 млрд рублей при плане в 8,5 млрд. А индустриальный парк «Сокол» площадью 200 га, инвестиции в который должны были составить 4,7 млрд рублей, вообще с 2010 года простаивал без резидентов. Как рассказывали в администрации региона, первый проект, фанерный завод ООО «Устьелес», должен открыться весной 2015 года.

14 апреля отмечает День рождения Лев Моисеевич Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой», доктор экономических наук, заслуженный экономист РФ

Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

Вы – человек-легенда строительного сообщества Санкт-Петербурга. Вас знают и ценят как человека, обладающего неиссякаемой энергией, высоким профессионализмом и умением работать на результат. Ваш опыт, активная гражданская позиция и неравнодушное отношение к жизни долгие годы служат развитию строительного комплекса Санкт-Петербурга и всей России.

В своей работе Вы уделяете много внимания развитию и поддержке малого и среднего строительного бизнеса. Вашей заслугой является создание открытой информационной площадки, в рамках которой осуществляется поиск решений по самым острым проблемам в области градостроительного планирования, развития транспортной инфраструктуры, повышения качества и безопасности строительства.

Ваша глубокая увлеченность своим делом, ответственное отношение к сохранению и накоплению профессиональных знаний и опыта являются настоящим примером для молодого поколения.

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, бодрости духа, благополучия, успехов и новых достижений в работе и большого количества единомышленников, без которых трудно осуществлять любые планы и начинания.

С уважением, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга М.В. Демиденко

14 апреля
Лев Моисеевич КАПЛАН,
вице-президент, директор
Санкт-Петербургского Союза строительных
компаний «Союзпестрой»

17 апреля
Александр Иванович ВАХМИСТРОВ,
генеральный директор, председатель правления
ОАО «Грута ЛСР»

Владимир Николаевич УШАКОВ,
глава администрации Московского района

19 апреля
Сергей Валериевич ПЕТРОВ,
депутат Государственной Думы РФ, координатор
Национального объединения строителей по СЗФО

Дмитрий Сергеевич ПЕТРОВ,
генеральный директор ЗАО «Техника.
Теплодизель. Медицина»

21 апреля
Валерий Семенович СТЕРИН,
генеральный директор ЗАО «Экспериментальный завод»

Более
подробную
информацию
смотрите на сайте
www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ЛСР ЛСР
Группа

Каплану
Льву Моисеевичу
директору «Союзпестрой»,
д. э. н., профессору,
Заслуженному экономисту РФ

**УВАЖАЕМЫЙ
ЛЕВ МОИСЕЕВИЧ!**

**В ДЕНЬ ВАШЕГО РОЖДЕНИЯ
ПРИМИТЕ САМЫЕ ИСКРЕННИЕ
ПОЗДРАВЛЕНИЯ!**

Вас знают как человека необычайно целеустремленного, разностороннего и находящегося в постоянном развитии. Профессионализм и внимательное отношение к делу всегда помогают Вам принимать эффективные решения.

Во многом именно благодаря Вашей энергии и знаниям членами «Союзпестрой» уже стали более 400 крупных, средних и мелких компаний, в которых занято около 70% работников строительного комплекса Санкт-Петербурга.

В этот знаменательный день хочу пожелать Вам крепкого здоровья и неиссякаемой энергии! Счастья и благополучия Вам и Вашим близким, душевного тепла и семейной радости. Пусть всегда и во всем Вам сопутствует удача!

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

www.lsrgroup.ru | /LSRGroup

**УВАЖАЕМЫЙ
ЛЕВ МОИСЕЕВИЧ!**

**ПРИМИТЕ
ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ
С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Я с огромным уважением отношусь к Вашему опыту, мудрости, а также к тому, что Вы посвятили строительной отрасли всю свою трудовую жизнь. От всей души желаю Вам дальнейших успехов в Вашей деятельности, больше радостных дней, удачи во всех начинаниях! Здоровья Вам и Вашим близким, благополучия и процветания!

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС**

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М.А. Медведев

**Уважаемый
Лев Моисеевич!**

**От всей души поздравляю
Вас с Днем рождения!**

Вы активно работаете на благо строительного комплекса Санкт-Петербурга, отстаивая мнение представителей отрасли, выстраивая диалог с властями в нашу защиту!

В решении сложных задач Вам помогает Ваш опыт, принципиальность, профессионализм, неиссякаемая энергия и жизнелюбие!

Желаю Вам всегда оставаться таким же активным защитником Санкт-Петербургского строительного сообщества! Удачи Вам во всех начинаниях, здоровья Вам и Вашим близким!

OTIS
United Technologies

С глубоким уважением,
директор Санкт-Петербургского филиала ООО «ОТИС Лифт»
А.Д. Посвянский

17 апреля отмечает День рождения Александр Иванович Вахмистров, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных организаций и объединений (ССОО), председатель Координационного совета строительной отрасли в СЗФО

Уважаемый Александр Иванович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения и благодарю за Ваш вклад в развитие строительной отрасли России. В феврале 2015 года возглавляемый Вами холдинг ОАО «Группа ЛСР» вошел в список системообразующих компаний страны – это признание не только значимости компании в структуре российской экономики, но и ярко выраженной социальной ответственности организации и ее руководителя.

Ваша активная жизненная позиция, стремление идти к намеченным целям вызывают уважение не только Вашей команды, но и партнеров, коллег. Желаю Вам и Вашим близким счастья, здоровья и новых успехов в плодотворной деятельности.

Помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО С.М. Зимин

Уважаемый Александр Иванович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Вы являетесь одним из самых уважаемых профессионалов строительной отрасли нашего города. Ваше имя стало брендом строительного комплекса Санкт-Петербурга. Знание всех тонкостей и глубокое понимание процессов, происходящих в строительной отрасли, позволяют Вам добиваться впечатляющих результатов.

Ваши заслуги в строительстве получили широкое признание, о чем свидетельствует множество званий и наград.

Искренне желаю Вам крепкого здоровья, неиссякаемого оптимизма, новых интересных и масштабных проектов, тепла и уюта в семейном кругу! Пусть удача и благополучие сопутствуют Вам всегда и во всем!

*С уважением, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга
М.В. Демиденко*

Уважаемый Александр Иванович!

От всего сердца поздравляю Вас с Днем рождения!

Пусть Ваш жизненный путь будет столбовой дорогой к новым профессиональным высотам и удивительным открытиям! Искренне желаю Вам крепкого здоровья, энергии для воплощения задуманного, радости от общения с единомышленниками, любви Вашей семье и удовлетворения от результатов своего труда.

С уважением, вице-губернатор Ленинградской области по строительству М.И. Москвин



**УВАЖАЕМЫЙ
АЛЕКСАНДР ИВАНОВИЧ!
ПРИМИТЕ
ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ
С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Желаю Вам новых интересных профессиональных проектов, достижения всех поставленных целей и задач. Пусть отличное настроение, неизменный оптимизм будут верными спутниками в любых Ваших начинаниях. Желаю крепкого здоровья на долгие годы, сохранения и преумножения сил, семейного благополучия!

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС**

**Генеральный директор ГК «ЦДС»
М.А. Медведев**

РЕКЛАМА



**Уважаемый
Александр Иванович!**

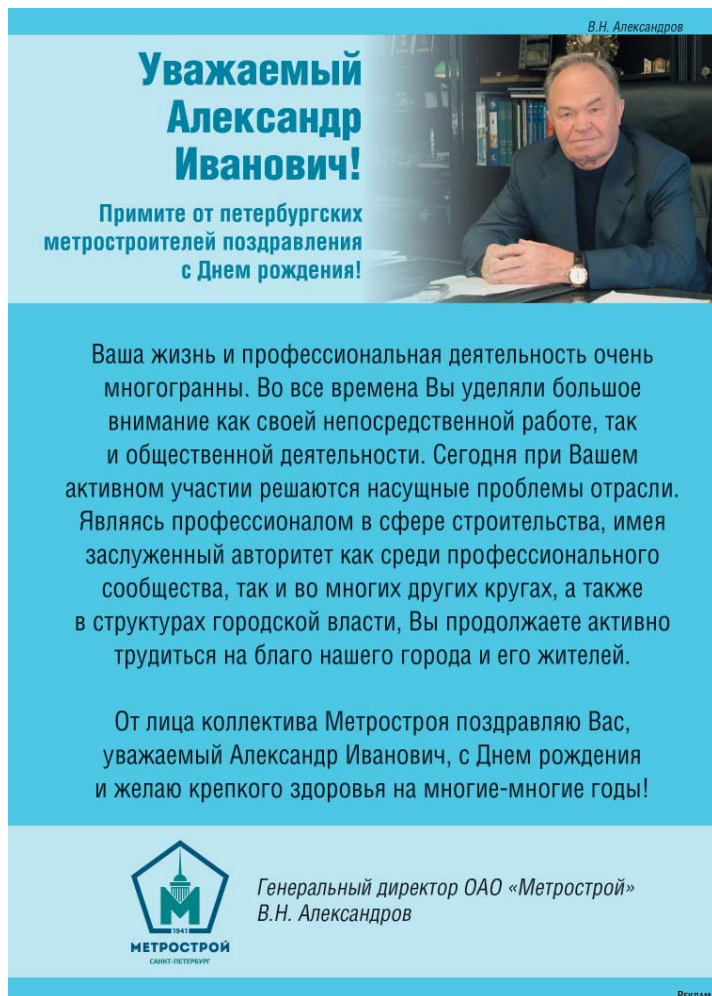
**Примите сердечные поздравления
с Днем рождения!**

Зная Вас не один десяток лет как профессионального строителя высокой квалификации и талантливого руководителя, искренне верю, что впереди у Вас еще немало достижений. Пусть Вам и впредь сопутствует успех, пусть все Ваши проекты реализуются точно по плану! От души желаю Вам счастья, крепкого здоровья, вдохновения и побольше поводов для радости!

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

Etalon Group

РЕКЛАМА



**Уважаемый
Александр
Иванович!**

**Примите от петербургских
метростроителей поздравления
с Днем рождения!**

Ваша жизнь и профессиональная деятельность очень многогранны. Во все времена Вы уделяли большое внимание как своей непосредственной работе, так и общественной деятельности. Сегодня при Вашем активном участии решаются насущные проблемы отрасли. Являясь профессионалом в сфере строительства, имея заслуженный авторитет как среди профессионального сообщества, так и во многих других кругах, а также в структурах городской власти, Вы продолжаете активно трудиться на благо нашего города и его жителей.

От лица коллектива Метростроя поздравляю Вас, уважаемый Александр Иванович, с Днем рождения и желаю крепкого здоровья на многие-многие годы!

**Генеральный директор ОАО «Метрострой»
В.Н. Александров**

**МЕТРОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Разносторонняя эрудиция, оптимальное сочетание принципиальности и гибкости в управленческой деятельности, умение находить рациональные подходы к решению возникающих проблем принесли Вам заслуженный авторитет и уважение коллег и друзей.

От всей души желаю Вам здоровья, долгих лет жизни, новых достижений, счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

С уважением,
Станислав Самвелович Далеян,
генеральный директор
ООО «Арсенал-Недвижимость»



Уважаемый Александр Иванович!

Ваш высокий профессионализм и эрудиция, чувство ответственности за порученное дело вызывают глубокое уважение у всех, кому довелось работать с Вами. Благодаря Вашим деловым качествам, умению нацелить команду единомышленников на достижение необходимых результатов ведомая Вами Группа ЛСР стала одним из самых успешных строительных холдингов в стране, заслужила доверие коллег и покупателей. От всего сердца желаем Вам здоровья, счастья и творческих успехов!

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

Стартовал VIII конкурс «Доверие потребителя»



3 апреля на сайтах doveriekonkurs.ru и bsn.ru стартовало интернет-голосование в рамках первого этапа VIII конкурса «Доверие потребителя» рынка недвижимости.

Конкурс проводится при поддержке Комитета по строительству Санкт-Петербурга, Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Комитета по строительству Ленинградской области, Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Конкурс пройдет в несколько этапов и завершится до 30 ноября 2015 года торжественной церемонией награждения победителей. Победитель в каждой из 6 номинаций получает стеклянную статуэтку как символ прозрачности и открытости, диплом и право использовать символ конкурса – оранжевого человечка – в рекламных целях. Реестр участников конкурса формируется на основании списков, подготовленных оргкомитетом с учетом информации саморегулируемых организаций, общественных объединений, а также заявок на участие в конкурсе, направленных претендентами самостоятельно.

Участие в конкурсе бесплатное. Прием заявок осуществляется с 3 апреля по 1 июля 2015 года по электронному адресу: ok@doveriekonkurs.ru. Телефон для справок: (812) 273-06-48. Образцы заявок и полный список участников в номинациях размещены на сайте doveriekonkurs.ru.

Номинация «Инвестиционно-строительная компания Санкт-Петербурга, пользующаяся наибольшим доверием потребителей на рынке недвижимости»
Базис-СПб, Балтинвестстрой, Балтийская жемчужина, Балтийская промышленно-строительная компания, Балтийский монолит, Балтрос, Балтстрой, БФА-Девелопмент, Возрождение Санкт-Петербурга, Воин, Главстрой-СПб, Град инвест, Дальгестройстрой, ГК «Еврострой», ГК «КВС», ГК «Лидер групп», ГК «Норманн», ГК «Пионер», Жилспецстрой, Инжпострой, ИПС, Капстрой, Коннолахтинский 55, Лемминкяйнен Рус,

ЛенРусСтрой, ЛенСпецСМУ, Ленстройтрест, Леонтьевский мыс, ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад, Мавис, Мегалит, Метрополис Инвестмент, Mirland Development, МонолитСтрой, Навис, НСС, Нордстрой, Ойкумена, Оптима Групп, Отделстрой, Охта Групп, Павловск-Стройинвест, Петрострой, Петрополь, Петротехнология, Полис Групп, Прага, ПСК, Прок, Пулковская, СК «Пушкин», Рант, Рикэл, РосСтройИнвест, С.Э.Р., Северный город (холдинг RVI), Seven Suns Development, СЕВЗАПСИБСТРОЙ, Соло, СПб Реновация, Строительное управление, Строительный трест, Стройкомплекс XXI, Стройинвест, СУ-155, СТ-Инвест, Темп, ТЕТРА-ИНВЕСТ, Тин-групп, 47 Трест, УНИСТО Петросталь, Ханса, Ховард Санкт-Петербург, ХОСК-2, ЮИТ Санкт-Петербург.

Номинация «Лучший реализованный проект жилого комплекса эконом- и комфорт-классов в Санкт-Петербурге»
ЖК «Богатырь» (ГК «Лидер групп»), ЖК «Гуси-лебеди» (КВС), ЖК «Дом Мегалит на Брянцева» (Мегалит), ЖК «Жемчужная символия» (Балтийская жем-

чужина), ЖК «Зенит» (С.Э.Р.), ЖК «Илмаринен» (Лемминкяйнен Рус), ЖК YE'S (Пионер), ЖК «Калина парк», 1-я очередь (ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад), ЖК «Костромской, 10» (ЮИТ Санкт-Петербург), ЖК «Князь Александр Невский» (РосСтройИнвест), ЖК «Кронштадтский форт» (Ойкумена), ЖК «Лакта» (Прок), ЖК «Лактинский разлив» (Ленстройтрест), ЖК «На Передвижков» (Мавис), ЖК «На Ярославском проспекте» (Темп), ЖК «Невский стиль» (Строительный трест), ЖК «Нейшлотская крепость» (Рант), ЖК OZERKI style TOWER (Элис), ЖК «Орбита» (ЛенСпецСМУ), ЖК «Привилегия» (RVI), ЖК «Приморский каскад» (ИПС), ЖК «Рыбачий парус» (47 Трест), ЖК «Серебряные ключи» (РосСтрой), ЖК «Шведская корона» (НСС), ЖК «Шушары» (Норманн), ЖК «Эквилибриум» (Трест 36).

Номинация «Лучший реализованный проект жилого комплекса бизнес- и элит-классов в Санкт-Петербурге»
ЖК «Геометрия» (Петрополь), ЖК «Дворцовая слобода» (Союзгэстрой), ЖК «Доминанта» (Элис),

ЖК «Дом на Детской» (Nansa group), ЖК «Дом на Малом» (СОЛО), ЖК «Дом на Нижне-Каменской ул.» (Темп), ЖК «Золотая середина» (Строительный трест), ЖК «Каменноостровский, 64» (Стройкомплекс), ЖК «Крестовский, 10» (Стройинвест), ЖК «Люмьер» (Базис-СПб), ЖК «На Гребешковой» (БФА-Девелопмент), ЖК «Новая история» (Балтийский монолит), ЖК «Новелла» (RVI), ЖК «Ориенталь» (ЮИТ Санкт-Петербург), ЖК «Панорама 360» (Главстрой СПб), ЖК «Петрографская мыза» (47 Трест), ЖК «Резная, б» (Бетта), ЖК «Смольный парк» (Возрождение Санкт-Петербурга), ЖК «Эстет» (ГК «Лидер групп»).

Номинация «Лучший реализованный проект жилого комплекса эконом- и комфорт-классов в Ленинградской области»
ЖК Bagatelle, Всеволожский район (УНИСТО Петросталь), ЖК «Батарейная гора», Выборг (КВС), ЖК «Всеволожский каскад», Всеволожск (ГлавСтройКомплекс), ЖК «Девятино», Всеволожский район (Арсенал-Недвижимость), ЖК «Дом в Токсово» (Строительное управление), ЖК «Дом

в Тосно, Тосно (Петрострой), ЖК «Дом на набережной», Кировск (БалтСтройКомплекс), ЖК «Ломоносов» (Строительный трест), ЖК «Лучший выбор», Всеволожск (Ленстройтрест), ЖК «Мечта», Всеволожский район (Мавис), ЖК «Новый Оккервиль», Всеволожский район (Отделстрой), ЖК «Отрадное», Кировский район (Трест 68), ЖК «Полар-2», Всеволожский район (Полар), ЖК «Романовский особняк», Всеволожский район (47 Трест), ЖК «Рошино-Центр», Рошино (Взлет-Строй), ЖК «Синявино», Кировский район (ЛенОблСтрой), ЖК «Южная долина», Всеволожск (Гарант Девелопмент), ЖК «Янтарь», Всеволожский район (Полис).



ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский дворец
в Царском Селе



Екатерининский парк
в Царском Селе

«Золотой век» в Царском Селе

Сегодня все больше людей ценят жизнь в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Город Пушкин, он же Царское Село, как раз один из них. Основанный как летняя резиденция русских царей, он повидал на своем веку многое. Когда-то здесь собирался весь цвет российского общества, это были золотые времена Царского Села. Сегодня «золотой век» для Пушкина это надежда на счастливое будущее. «Золотой век» - это жилой комплекс, который возводит группа компаний «ЦДС» напротив Екатерининского парка.

Четырехэтажные здания комплекса в сдержанном архитектурном стиле объединены сквозным фасадом. Авторский ландшафтный дизайн территории с декоративными фонтанами и малыми архитектурными формами. На территории комплекса построен благоустроенный подземный паркинг с лифтом, детский сад, детские и спортивные площадки.

ЖК «Золотой век» - это особенное место для особенных людей.



Дом сдан. Рассрочка до 1 года. Паркинги в подарок.*

*При покупке 2 и 3 кв. - 2 паркинга в подарок, при покупке 1 кв. - 1 паркинг в подарок. С применением скидок на первом этаже. На средних этажах - без скидок.

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

(812) 320-12-00
пр. Добролюбова, д.8-А.

Приглашение вступить в ЖК «ЦДС-1»

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru

на правах рекламы