



События

Новые корпуса бизнес-центра «Невская ратуша» в Петербурге построят по схеме built-to-suit – под конкретного заказчика, который частично профинансирует стройку

«Невская ратуша» будет строиться по новой схеме, стр. 3



События

Siemens начала строительство нового депо для ремонта и обслуживания скоростных электропоездов «Сапсан» и «Ласточка». Инвестиции в строительство – 55 млн EUR.

Гнездо для «Сапсанов» и «Ласточек», стр. 5



Арбитраж, стр. 8 • Новости регионов, стр. 21



Марат Оганесян ушел

Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, курировавший строительный блок, внезапно ушел в отставку. Бизнесмены, депутаты ЗакСа, несмотря на иногда непростые взаимоотношения с экс-чиновником, сожалеют о его уходе и констатируют, что в Смольном продолжается «кадровая чехарда». (Подробнее на стр. 2, 4)

СР СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

Надежность Ответственность

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные Арматурные

АСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

FORTRENT
аренда техники и оборудования

+7 (812) 448-48-18
www.fortrent.net

АРЕНДА СТРОИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

- Малая механизация и инструмент
- Генераторы
- Оборудование для обогрева
- Строительная техника
- Подъемное оборудование
- Строительные леса и ограждения
- Опалубочные системы
- Модульные помещения

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

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

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

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

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

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



Отдел подписки:
Елена Холачева (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 государственных, 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»,
«Достижения», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,
информационных технологий и массовых коммуникаций
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи
и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специвыпуск - по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 66
Подписано в печать по графику 30.04.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 30.04.2015 в 17.00



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



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



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



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



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



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

«Ленинец» взял последнее

Никита Кулаков / Новым собственником бизнес-центра «Орлов» в Петербурге стали структуры холдинга «Ленинец». Для промышленного предприятия управление недвижимостью – непрофильный бизнес. ➔

Стал известен покупатель бизнес-центра «Орлов» – последнего офисного комплекса из портфеля компании Fort Group, которые она получила в прошлом году от «Группы ЛСР» в обмен на Рязовский завод керамических изделий. По данным «Строительного Еженедельника», новый собственник ООО «Орлов», которому принадлежит бизнес-центр – АО «Котлин-новатор». Препжний собственник – ООО «Слон и замок», аффилированный с Fort Group. Право собственности перешло от одной компании к другой 15 апреля. АО «Котлин-новатор»

Стоимость четырехэтажного офисного особняка класса А на Парадной улице, 7 общей площадью 4,9 тыс. кв. м эксперты оценили в 700 млн руб

владеют ООО «Инвестгрупп» и НТЦ «Радиоэлектронные системы», связанные с холдингом «Ленинец» Анатолия Турчака. Для холдинга «Ленинец» управление недвижимостью – непрофильный бизнес. Тем не менее, в ее портфеле, согласно данным сайта компании, более 140 тыс. кв. м офисных и производственно-складских площадей.

Представители «Ленинца» сделку не комментируют. В Fort Group ее подтверждают, но также не распространяются о контрагенте.

О том, что у бизнес-центра «Орлов» поменялся собственник, «Строительному Еженедельнику» на прошлой неделе рассказали несколько источников на рынке. Стоимость четырехэтажного офисного особняка класса А на Парадной улице, 7 общей площадью 4,9 тыс. кв. м (арендопригодная – 3,1 тыс. кв. м) эксперты оце-

нили в 700 млн руб. Объект продан вместе с арендаторами. Это 6 компаний, которые снимают площади в «Орлове» с 2009 года. В их числе юридическая фирма «Качкин и Партнеры», девелопер «O2 Девелопмент», «Евразийский банк» и VIP-филиал клиники «Скандинавия». «Для арендаторов в результате сделки условия пребывания в здании не изменились», – сообщили в Fort Group. «Это вполне понятный актив инвестиционного качества. Бизнес-центр является частью комплекса «Парадный квартал», где ставки аренды от 1700 до 2200 руб. за 1 кв. м

в месяц. Однородное социальное окружение и инфраструктура благоприятно влияют и на имидж бизнес-центра. В продаже таких объектов не так много. Так что при адекватной цене они быстро находят нового владельца», – говорит Елена Трескова из Knight Frank St. Petersburg. По оценке Сергея Владимировича из JLL в Петербурге, срок окупаемости инвестиционного нового владельца «Орлова» составит 10-12 лет. Совладелец Fort Group Максим Левченко уточнил, что вырученные от продажи «Орлова» средства, как и часть денег от реализации других бывших офисов «Группы ЛСР», пойдут на строительство МФК «Форт Тауэр» на Московском проспекте. Проект в самом разгаре – строительство должно завершиться к концу 2016 года.

Продажа «Орлова» поставила точку в истории о сделке между Fort Group

и «Группой ЛСР», заключенной в конце 2013 года. В результате этой безденежной сделки Fort Group получила пять бизнес-центров «Группы ЛСР» в обмен на Рязовский завод керамических изделий. В сделку вошли бизнес-центры «Орлов» (площадью 4,9 тыс. кв. м) и «Трубецкой» (площадью 4,9 тыс. кв. м) на Парадной улице, «Гелиос» (3,9 тыс. кв. м) на улице Марата, Apollo (8,3 тыс. кв. м) на проспекте Добролюбова и «Литера» (2,4 тыс. кв. м) на Галерной улице. Постепенно в течение полутора лет Fort Group распродала эти активы, выручив в общей сложности более 3 млрд руб.

Сделки по продаже отдельно стоящих офисных зданий – тренд последнего года. За это время в Петербурге было продано более 10 отдельно стоящих офисных особняков. Кроме сделок Fort Group, можно вспомнить покупку коммерческим банком «Алмазэргибанк» из Республики Саха особняка алмазного холдинга «АЛРОСА» на углу Суворовского и Невского проспектов и приобретение одной из структур московского фонда «Благосостояние» бизнес-центра «Синоп» у «Плаза Лотус Групп» братьев Зингаревич. Другая структура того же фонда заключила крупнейшую сделку прошлого года в офисном сегменте, купив у австрийской компании Avielen две офисные башни «Юпитер-1» и «Юпитер-2» в Пулковке. Ее оценили в 2 млрд руб.

цифра

3 млрд рублей

выручила Fort Group, распродав за полтора года несколько бизнес-центров

вопрос номера

В отставку ушел вице-губернатор Марат Оганесян. Опасается ли вы, что с его уходом вновь будет меняться градостроительная политика?

Сергей Цыцин, генеральный директор «Архитектурной мастерской Цыцина»:

– Сложно сказать. Многие будут зависеть от того, кто сменит Марата Оганесяна на посту куратора строительного блока. Возможно, это кресло на постоянной основе закрепится за Игорем Албиным, тем более что он давно интересовался строительным сектором. В целом же градостроительная политика в городе только формируется, поэтому возможные перемены, к которым должно быть готово общество. Но каких-то кардинальных изменений, конечно, не хотелось бы.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

– Полагаю, что общая стратегия меняться не будет, так как уже приняты или почти приняты все основополагающие градостро-

ительные документы. Однако какие-то тактические нюансы, безусловно, поменяются. Но больше пугает не появление каких-то новых правил игры, а длительный период безвременья, который можно ожидать. Сначала пройдет несколько месяцев, когда определится с новым куратором строительного блока. Затем этот человек полгода будет входить в курс всех дел. Все это время ситуация в строительной сфере будет заморожена.

Анна Капитонова, активист движения «Живой город»:

– На мой взгляд, градостроительная политика с уходом Марата Оганесяна не изменится. По крайней мере, в сфере защиты города. Предполагаю, что по-прежнему в данном сегменте сохранится много неопределенности и нерешенных проблем. Отмечу, что с Албиным, который пока будет отвечать за строительство, градозащитники уже встречались. Пытались до него довести свое видение ситуации, он внимательно слушал и обещал разобраться.

Алексей Макаров, депутат ЗакСа Петербурга:

– Разумеется, чиновники такого ранга имеют свои собственные представления о том, как должен развиваться строительный комплекс Петербурга, какие механизмы будут его двигать вперед. Роль личности в истории никто не отменял. Не могу не отметить, что Игорь Албин, который временно, а в будущем, возможно, и на постоянной основе будет курировать строительный блок, отличается от остальных вице-губернаторов своей информационной открытостью, желанием включить в диалог все заинтересованные стороны.

Владимир Горбунов, управляющий партнер компании «Центр развития рынка недвижимости»:

– Для строителей совершенно очевидно, что любой руководитель приходит на пост и привносит новые правила игры, и мы ожидаем каких-то корректировок. Мы пережили не одного вице-губернатора, приспособимся к новым правилам и сейчас. Да и, в конечном итоге, все локаль-

ные манипуляции региональной власти все равно происходят на базе федерального законодательства. Правительство Петербурга всегда пыталось прислушиваться к профессиональному сообществу; надеюсь, условия работы для строителей не ухудшатся.

Ирина Ирбитская, директор Центра градостроительных компетенций при РАНХиГС:

– Я считаю, что чиновник не должен занимать пост более четырех лет. Власть – это такая субстанция, что за четыре года она человека изнашивает, за восемь лет личность деформируется, и далее этот управленец становится бесполезным. Но в Петербурге обратная ситуация – постоянная беспричинная ротация кадров. У города есть два очень больших потенциала, которые сегодня развиты очень слабо: это исторический центр и сильнейшая урбанистическая школа. Новому куратору строительства не обязательно взять и за раз решить эти вопросы, но он должен запустить процессы их решения и грамотно передать их сменщику.

«Невская ратуша» будет строиться по новой схеме

Никита Кулаков / Новые корпуса бизнес-центра «Невская ратуша» в Петербурге построят по схеме built-to-suit – под конкретного заказчика, который частично профинансирует стройку. До сих пор эта модель использовалась лишь в складском сегменте. ➔

Об изменении схемы финансирования бизнес-центров второй очереди комплекса рассказала Юлия Серебрякова, директор по продажам коммерческой недвижимости проекта. По ее словам, строить новые здания комплекса «Невская ратуша» «ВТБ-Девелопмент» (выступает девелопером проекта) будет только тогда, когда найдет для них конечного арендатора, который частично профинансирует стройку. «Мы пытаемся оптимизировать свои затраты, поскольку прежняя модель финансирования проекта создавалась в другой экономической конъюнктуре. Мы ведем переговоры с клиентами, которым интересен формат built-to-suit (строительство под конкретного заказчика) по одному из зданий бизнес-центра площадью 26,5 тыс. кв. м. Надеюсь, что договоримся в течение 2 месяцев», – заявила она. По словам Юлии Серебряковой, будущий арендатор выступит инвестором проекта и получит за это право арендовать здание на 10 лет. Имя будущего партнера «ВТБ-Девелопмент», а также объем вложений и их пропорция (в случае если «ВТБ-Девелопмент» также будет инвестировать в стройку) не уточняется. Также пока неясна форма инвестирования. Эксперты говорят, что, вероятней

всего, деньги будут вложены через депозит в счет будущей аренды.

Антикризисная мера

До сих пор в проект «Невская ратуша» инвестировал ВТБ. Общий объем вложений в проект совокупной площадью 370 тыс. кв. м оценивался в 32 млрд руб. Комплекс строится на бывшей территории трамвайного парка в квартале между Новгородской улицей и Дегтярным переул-

ком на участке 6 га. Два бизнес-центра первой очереди площадью 67 тыс. кв. м (включая 21 тыс. кв. м подземных паркингов) уже построены. Один сдается в аренду. А второй, площадью 40 тыс. кв. м, в долгосрочную аренду с правом выкупа взяла одна из структур холдинга ВТБ. Кроме того, в этом году будет передано городу и здание администрации площадью 106 тыс. кв. м, куда передат комитеты и подведомственные учреждения Смольного, раскиданные пока по разным районам города. Что касается

МНЕНИЕ



Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге:

➔ – В строительстве бизнес-центра «под себя» будут заинтересованы крупные государственные или частные компании. Заказчиком на строительство корпуса в «Невской ратуше» с большей вероятностью выступит государственная компания, поскольку частный бизнес в нынешней ситуации стремится более рационально расходовать оборотные средства. Преимуществами для заказчика являются получение продукта, учитывающего его требования с точки зрения планировки помещений, начинки офисов и т. д., права сдачи площадей в субаренду, заключения долгосрочного договора по выгодным ставкам аренды.

Дефицит претендентов

Формат built-to-suit нетипичен для офисного рынка, однако активно используется девелоперами складского сегмента. По этой схеме строят складские проекты компания Петра Гавырина «А Плюс Девелопмент», «Адамант», холдинг «Адмирал Терминал СВ» и другие. На офисном рынке больше распространена продажа зданий на этапе строительства конечным пользователям целиком или по частям. В этом случае получается, что конечный пользователь участвует своими деньгами в финансировании стройки. «Схема built-to-suit в «Невской ратуше» реалистична. Партнерство может быть интересно небольшим инвесторам, которые хотят получить офисное здание в центре города в проекте с минимальными рисками», – говорит директор по развитию ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. По оценке директора по продажам УК Docklands Екатерины Запорожченко, инвестиции партнера могут составить 60-70 тыс. руб. на 1 кв. м здания. «Учитывая текущую ситуацию на рынке, в работе по такой схеме заинтересован, прежде всего, собственник проекта. Найти заказчика сейчас будет непросто. Участие в таком проекте может себе позволить только крупная, стабильная компания, имеющая планы развития как минимум на ближайшие 5 лет. В настоящий момент таких компаний на рынке мало. Возможно, заказчиком выступит какая-либо государственная или околосударственная структура», – считает директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Людмила Рева.

БЭСКИТ®
23-й год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

Служебный №БРО-П/012-006-05 от 10.08.2010. Анализ, НП, проектирование «Совместной Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ЦСЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

Компания предлагает к продаже два земельных участка (35 га и 7,5 га) промышленного назначения в п. Мурино (Токсовское шоссе)

Продажа возможна как единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

1. На участке новое 2-х этажное здание площадью 680 кв. м.
2. Построена внутриплощадочная дорога.
3. Территория огорожена.
4. Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
5. Обеспечено 350 кВт электричества.
6. Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 МВт.
7. Согласован съезд со строящейся дороги Санкт-Петербург — Матокса
8. Возможна рассрочка платежа.

Тел.: (812) 933-41-54
e-mail: sda@cds.spb.ru

КРУГЛЫЙ СТОЛ
31 мая 2015
13.00

Место проведения: Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, 1, Ледовый дворец, АРЕНА, Зал презентаций

В рамках выставки-семинара «Жилищный проект»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!
Подробная информация на **ASNINFO.RU**
PR-отдел: (812) 605-00-50, pr@asninfo.ru

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Квартира по переуступке – выгоды и риски покупки «полуфабриката»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Нашествие переуступок. Ожидают ли эксперты роста числа перепродаж квартир?
- Дешевле, чем у застройщика? Как формируется цена на переуступаемую квартиру?
- Почти достроен. Риски и выгоды покупки квартиры по переуступке. Как проводится сделка? Как правильно оформить договор цессии?
- Ипотека на переуступку – возможно ли это? Есть ли дополнительные условия у банков?
- Стратегия для продавца. В какой момент лучше продавать квартиру в недостроенном доме? Через застройщика или риэлтора? Сопутствующие расходы.

➔ **Начальник ГУП «Петербургский метрополитен» Владимир Гарюгин выходит из совета директоров** компании «Метрострой». Комитет имущественных отношений потребовал созыва внеочередного собрания совета директоров из-за решения Владимира Гарюгина выйти из совета. Место Владимира Гарюгина в совете директоров займет его первый заместитель Евгений Козин. Вместе с тем до собрания акционеров Владимир Гарюгин будет выполнять обязанности члена совета. В настоящее время 61% акций «Метростроя» принадлежат Смольному через КУГИ и ГУП «Петербургский метрополитен». Около 17% акций – у гендиректора компании Вадима Александрова, 7,4% – у его сына Николая, 7,2% – у председателя совета директоров Клименти Касрадзе. Правительство Петербурга в совете представляют первый зампред комитета по развитию транспортной инфраструктуры Анатолий Мишанов, первый зампред комитета по транспорту Олег Матвеев, зампред комитета имущественных отношений Марина Янкина и Владимир Гарюгин.

➔ **Объем строящегося жилья в Ленинградской области впервые превысил петербургский.** Согласно выданным разрешениям на строительство, сегодня в Ленинградской области на разных этапах стройки находится 5,7 млн кв. м жилья, тогда как в Санкт-Петербурге – 5,6 млн кв. м. «Нас сегодняшние объемы не пугают», – прокомментировал Михаил Москвин, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, и подчеркнул: важно, чтобы строящееся жилье было обеспечено не только социальными объектами по программе «Социальные объекты в обмен на налоги», но и инженерной инфраструктурой, а в идеале и рабочими местами.

➔ **ГК «УНИСТО Петросталь» получила разрешение на строительство 11-го корпуса** в ЖК «Тридцатькино царство». Ввод в эксплуатацию запланирован на III квартал 2017 года. 11-й корпус расположится в самом центре ЖК «Тридцатькино царство». Дом будет строиться 18-этажным и насчитывать 503 квартиры, его общая площадь составит 24,6 тыс. кв. м. В 11-м корпусе запланировано строительство 107 квартир-студий (24 кв. м), 180 однокомнатных квартир (40-44 кв. м), 108 двухкомнатных квартир (57-62 кв. м), 108 трехкомнатных квартир (73-76 кв. м). ЖК «Тридцатькино царство» расположено в Мурино, недалеко от станции метро «Девяткино».

Марат Оганесян покинул Смольный

Максим Еланский / Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, курировавший строительный блок, ушел в отставку. Бизнесмены, депутаты ЗакСа, несмотря на иногда непростые взаимоотношения с экс-чиновником, считают его профессионалом и сожалеют о его уходе. ➔

28 апреля вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян подал в отставку. Заявление об увольнении по собственному желанию своего заместителя в тот же день подписал губернатор Георгий Полтавченко. Строительный блок, куратором которого был экс-чиновник, временно будет контролировать Игорь Албин.

Отметим, что вице-губернатором Марат Оганесян стал в марте 2013 года. Ранее он возглавлял ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации». Госучреждение

«Арена». До 2013 года возведение спортивного объекта шло вялотекущими темпами. Кроме того, при чиновнике начало сокращаться количество обманутых дольщиков. Заместитель губернатора поставил под личный контроль завершение строительства проблемных жилых объектов.

Градозащитники Петербурга относились к Марату Оганесяну неоднозначно и в прошлом году даже собирали подписи в его отставку. По их мнению, чиновник лоббировал незаконную уплотнительную застройку под видом программы развития

По словам гендиректора СРО «НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексея Белоусова, в целом, представители отрасли позитивно оценивают работу Марата Оганесяна. «Его уход несвоевременен, так как не решено еще множество вопросов. В частности, не приняты нормативы градостроительного проектирования, поправки в Генплан. Новому человеку придется вникать во все нюансы строительной сферы города. Вполне возможно, что он будет устанавливать какие-то новые правила игры на рынке», – считает он.

По мнению депутата ЗакСа Бориса Вишневецкого, Марат Оганесян – безусловный профессионал. «Он умел слушать возражения оппонентов и умел менять свою точку зрения под воздействием содержательных аргументов. Это крайне редкое качество для чиновников, да и для политиков тоже. С ним можно и нужно было спорить, и мы с ним часто спорили – но очень часто приходили к правильному для города и жителей решению», – написал парламентарий на своей страничке в соцсетях.

«Справедливоросс» Алексей Ковалев полагает, что отставка Марата Оганесяна – это продолжение кадровой чехарды, наблюдаемой в Смольном. «Все только привыкли к Оганесяну. Начали понимать принцип той линии, которую он продвигает. Кто будет следующим куратором строительства – мне неизвестно, однако ему придется решить много проблем», – полагает депутат ЗакСа.

Бывший вице-губернатор пока не выбрал новое место работы, хотя уже имеет несколько предложений от различных организаций

возводило новую сцену Мариинского театра, проводило реконструкцию БДТ. До 2011 года чиновник жил и работал в Москве, отвечал за реконструкцию Большого театра.

Сам Марат Оганесян причину своего ухода комментирует только кратко, поясняя, что он вызван «целым комплексом причин, в том числе личных». Бывший вице-губернатор сообщил, что пока не выбрал новое место работы, хотя уже имеет несколько предложений от различных организаций. Также он подчеркнул, что все значимые городские строительные проекты будут продолжать реализовываться и завершаться в срок.

Стоит добавить, что слухи об уходе Марата Оганесяна ходили уже несколько месяцев. Однако в Смольном от них открещивались. Предполагалось, что экс-вице-губернатор вновь переедет в Москву и будет контролировать строительство объектов, возводимых к Чемпионату мира по футболу.

По мнению экспертов, главным достижениями работы Марата Оганесяна на своем посту стало активное возобновление строительства стадиона «Зенит-

застроенных территорий. Также не без участия Марата Оганесяна, считают они, предпринимались попытки начать программу уничтожения исторического центра, для чего был разработан противоречивый федеральный норматив права закон о реконструкции.

Игроки строительного рынка, городские парламентарии, несмотря на иногда непрестые взаимоотношения с бывшим вице-губернатором и разные точки зрения по некоторым вопросам, сожалеют о его уходе.

МНЕНИЕ



Александр Рассудов, председатель Совета директоров ГК «Лидер Групп»:

➔ – Работать с Маратом Оганесяном было непросто, но интересно. В вопросах строительства он, безусловно, профессионал, опытный менеджер и переговорщик. Всегда старался найти баланс интересов между городом и застройщиками. Как человек – харизматичный, волевой и решительный. Эти качества всегда вызвали уважение профсообщества и позволили ему сделать для города немало полезного.



**В СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2015**

4 ИЮНЯ

ОРГАНИЗАТОРЫ



Аппарат полномочного представителя
Президента РФ в СЗФО



ТАВРИЧЕСКИЙ ДВОРЕЦ



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПАРТНЕРЫ

Siemens начала строить гнездо для «Сапсанов» и «Ласточек»

Михаил Немировский / Компания Siemens заложила первый камень в строительство нового депо для ремонта и обслуживания знаменитых скоростных электропоездов с именами пернатых – «Сапсан» и «Ласточка» – стоимостью 55 млн евро. Общий объем инвестиций компании в российские проекты превысил 1 млрд евро, и покидать страну немцы не собираются. ➔

Торжественное мероприятие, в рамках которого «топы» Siemens и РЖД говорили высокопарные речи, позировали на фоне ремонтируемых электричек и дружно работали мастерками с мыслью о том, что в будущем кто-то из потомков заинтересуется содержимым капсулы (на будущее – в капсуле два значка и двухсторонний пресс-релиз – прим. ред.), состоялось в поселке Металлострой, где с 2009 года работает первый цех Siemens по сервису первой и второй партии электропоездов Velaro RUS («Сапсан»). Стоимость реконструкции депо ТЧ-10 под обслуживание высокоскоростных поездов в компании не называют.

Давний договор

Расширить мощности депо Санкт-Петербург – Московское ОАО «РЖД» и Siemens договорились еще в июне 2013 года в рамках Петербургского экономического форума. Согласно подписанному меморандуму, техническое обслуживание в новом цехе будут проходить не только поезда «Сапсан», но и поезда Desiro RUS («Ласточки»), которые курсируют между Петербургом и Великим Новгородом с января 2013 года. На участке в 10 га планируется построить ремонтный ангар общей площадью 10,3 тыс. кв. м. Проектом предполагается строительство трех путей для диагностики, ремонта и пусконаладочных работ. Также здесь наладят ремонт комплектующих, в том числе колесных пар и тележек. Проектировщиком выступило ЗАО «Солит», генподрядчиком – ООО «Степ». Строительство нового цеха – вынужденная мера, объясняет глава Дирекции скоростного сообщения ОАО «РЖД» Владимир Андреев. «С августа мы запустили тактовое движение двоящихся составов между Петербургом и Москвой, и сейчас мы подходим к ситуации, когда существующих мощностей по сервису поездов уже не хватает: если на ревизию надо отправить двухсоставный поезд, то срок его обслуживания и ремонта составит не менее 30 дней», – говорит руководитель дирекции. Будущий цех возьмет на себя объемы больших ремонтов по 16 парным поездам «Сапсан» и 54 «Ласточкам»,



Новый цех создается для ревизии растущего парка «Сапсанов» и «Ласточек»

число которых планируется увеличить до 300 единиц. Сейчас Siemens ведет переговоры с РЖД о развитии поставок подвижного состава и оптимизации подхода сервисного обслуживания. Кроме того, стороны рассматривают различные варианты комплектации поездов «Ласточка».

Отметим, что изначально стороны планировали ввести новый цех к началу 2015 года, но проект пришлось отложить. Причины банальны. По словам Дитриха Мёллера, вице-президента Siemens AG, процедуры по разработке проекта, выбору оборудования и согласования документации во всех инстанциях заняли больше времени, чем планировал немецкий инвестор. Глава Siemens в России добавил, что компания надеется на профессионализм генерального подрядчика и планирует получить готовый объект к концу 2015 года. С учетом пусконаладочных работ цех сможет принять первый состав к февралю 2016 года. Сроки очень сжатые, но подрядчик уверен, что уложится, заявили в компании STEP. «По кон-

тракту наша компания подготовит всю необходимую рабочую документацию на проект и построит здание депо, включая вспомогательные помещения и внутренние инженерные сети, – поведал руководитель проекта компании STEP Андрей Сумский. – Наша основная задача – закончить общестроительные работы к осени 2015 года, потому что дальше начнется поставка оборудования».

Инвестиции в проект составили 55 млн евро. Половину этой суммы составляет стоимость оборудования. При этом

концерн будет наращивать уровень локализации ресурсов. По словам господина Мёллера, на сегодняшний день Siemens – практически полностью русская компания, которая пользуется услугами местных подрядчиков, поставщиков и активно привлекает местную рабочую силу. Присутствие Siemens на российском рынке будет только увеличиваться, пообещал прекрасно говорящий по-русски немец Мёллер. На данный момент объем российской инвестпрограммы концерна составляет более 1 млрд евро. Более трети, 350 млн евро, получил Северо-Запад. Правда, львиная доля этих инвестиций (275 млн евро) приходится на совместный с «Силмашем» инвестиционный проект по строительству турбинного завода в Ленобласти.

Путь на Казань

Не исключают в компании участия и в других российских суперпроектах. Например, в строительстве 770-километровой высокоскоростной магистрали «Москва-Казань». По словам господина Мёллера, компания пока не вошла в созданный для реализации проекта консорциум, но заинтересована в участии в проекте в качестве генподрядчика. «Мы готовы проектировать трассы, участвовать в проектном менеджменте, вкладывать в средства и системы автоматизации», – рассказал глава Siemens. Кроме того, по словам топ-менеджера, концерн заинтересован в поставках подвижного состава для этой линии. «Нам особенно интересна поставка поездов на базе локального производства совместного предприятия с группой «Синара» – «Уральские локомотивы», – уточнил господин Мёллер.

КСТАТИ

На сегодняшний день в портфеле Siemens на Северо-Западе есть четыре крупных инвестиционных проекта. Помимо депо в Металлострое и уже упомянутого строительства завода ООО «Синен Технологии Газовых Турбин» площадью 25 тыс. кв. м, концерн создал совместное предприятие с ЗАО «РЭП Холдинг» по производству электродвигателей и преобразователей частоты (25 млн евро). В 2012 году завершилась реконструкция 6-го энергоблока Киришской ГРЭС на базе парогазовой технологии за счет надстройки существующей паровой турбины двумя газовыми турбинами Siemens SGT5-4000F. Согласно сервисному контракту, концерн обеспечит техническое обслуживание газовых турбин и генераторов в течение 12 лет.

ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU



Торжественная закладка капсулы и начало строительства цеха для ремонта «Сапсанов»

Дата и место проведения:
28.04.2015
Металлострой



Собрание ЛенОблСоюзСтроя, посвященное избранию нового президента союза

Дата и место проведения:
24.04.2015
Правительство Ленинградской области



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



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

11.05.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок металлопластиковых окон
- Архитектура
- Реставрация исторических парков и садов
- Загородная недвижимость
- Жилье

18.05.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Керамзитобетонные блоки
- Экология

25.05.2015

- Точки роста: Невский район
- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Производство изделий из металлопроката (металлочерепица, профнастил)

01.06.2015

- Спецвыпуск к V Съезду строителей СЗФО
- Опрос к Съезду
- Технологии и материалы: IT-технологии в строительстве; противопожарные системы

ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ: (812) 605-00-50



ЛСР избавляется от бетонных активов

Максим Еланский / Группа ЛСР нашла покупателей для своих четырех заводов по производству бетона в Москве. Сумма сделки не разглашается. По мнению экспертов, стоимость данных активов может составлять 600 млн рублей. ➔

Группа ЛСР на прошлой неделе объявила о начале продажи своих четырех заводов по производству бетона в Москве. Покупателем предприятий стало ООО «АракеЛ-ТК». Компании уже получили одобрение ФАС на проведение сделки, стоимость которой не разглашается. Предполагается, что операционный контроль над производственными организациями новый собственник получит до начала мая.

В официальном сообщении ЛСР говорится, что данные заводы-бетоноузлы расположены в разных частях столицы. Их суммарная проектная производственная мощность составляет около 3 тыс. куб. м бетонорастворных смесей в сутки. В 2014 году данные предприятия произвели 500 тысяч кубометров бетона различного назначения.

Отметим, что о планах по продаже московских активов в ЛСР начали говорить еще в конце прошлого года. Глава холдинга Александр Вахмистров рассказывал, что таким образом компания хочет избавиться от непрофильных активов, так как на рынке наблюдается профицит бетона. Группа ЛСР, отмечал он, намерена сфокусироваться на более приоритетных направлениях бизнеса, связанных с девелопментом и непосредственно со строительством.

Стоит добавить, что в конце прошлого года ЛСР продал свой цементный завод в Сланцах в Ленобласти. Покупателем стала компания «ЕВРОЦЕМЕНТ групп». В настоящее время у холдинга остается



Производители бетона отмечают снижение потребительского спроса

еще семь бетонных заводов-узлов. Все они находятся в Петербурге. Продавать или закрывать их компания не намерена.

Эксперты полагают, что «АракеЛ-ТК» — только фирма-посредник, за которой стоит другой игрок. Покупатель заводов зарегистрирован налоговым органом только в конце 2013 года. До текущего момента фирма нигде себя не проявляла. Ранее бетонными активами ЛСР в Москве интере-

совалась столичная финансово-строительная корпорация «Лидер», чьим владельцем является бизнесмен Владимир Воронин, сын экс-руководителя «Главмосстройка» Александра Воронина.

По мнению аналитика Инвесткафе Сергея Лодыногова, наиболее реальная цена бетонных активов ЛСР в Москве составляет 500-600 млн рублей. «Производство бетона сейчас переживает не самые лучшие

времена и никогда не отличалось высокой рентабельностью. По всей видимости, группа ЛСР оценила затраты и поняла, что нецелесообразно содержать такие мощности, тем более что в 2015 году прогнозируется спад ввода жилой недвижимости на 10-30%. Важно отметить, что Группа ЛСР занимается застройкой территории ЗИЛа — более 1,5 млн кв. м и в любом случае продолжает активную работу на московском рынке», — полагает он.

Ведущий эксперт УК «ФИНАМ Менеджмент» Дмитрий Баранов также считает, что наиболее вероятная среди всех причин сдачи ЛСР производственных активов в Москве — изменение стратегии развития. «Косвенно это подтверждается заявлением самой компании. Предполагаю, что холдингу удалось продать предприятия по наиболее подходящей цене. Не исключаю, что эти заводы перестали удовлетворять запросам компании, так как они достаточно малы по мощности и, возможно, имеют высокий уровень износа оборудования. Допускаю вариант, что в ближайшее время с нормализацией рынка компания объявит о строительстве новых, более мощных заводов», — резюмирует эксперт.

Кстати

В 2014 году отгрузка товарного бетона и строительного раствора в «ЛСР-Базовые» (входит в Группу ЛСР) составила 1,12 млн куб. м. По сравнению с 2013-м объемы продаж в прошлом году выросли на 12%.

новости «Союзпестрострой»

➔ Инновационное развитие отрасли

9 апреля состоялась заседание Инновационной секции «Союзпестрострой». Она должна объединить все структуры, занимающиеся продвижением инноваций в сфере строительства и промышленности стройматериалов в Санкт-Петербурге, а также производителей строительных материалов, выпускающих актуальную для города инновационную продукцию.

Секция создана на безвозмездной основе в виде общественной структуры с участием администрации города. В ней могут участвовать любые заинтересованные организации, в т. ч. и не входящие в «Союзпестрострой». Идею создания секции поддержали профильные комитеты города, возглавил секцию начальник управления перспективного развития Комитета по строительству И.И. Шикалов.

В состав секции вошли «Балтийский строительный комплекс», Служба госстройнадзора и экспертизы, Газовый клуб, «ЛЕННИПРОЕКТ», «Ленгипроинжпроект», «Дорсервис», компании-производители строительных материалов, в том числе для дорожного строительства и инженерных сетей. На заседании были определены основные направления работы.

Секция призвана консолидированно решать вопросы инновационного развития города, рассматривать и продвигать передовые инновационные материалы. Приглашаем все заинтересованные организации присоединиться к работе секции!

➔ Соборание актива Союза предпринимателей

13 апреля прошло собрание актива Санкт-Петербургского Союза предпринимателей, приуроченное к его 26-й годовщине. Состоялся разговор о повышении ответственности предпринимателя малого бизнеса и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих свою деятельность на территории города, за качество выпускаемой продукции. В мероприятии принял участие вице-президент, директор «Союзпестрострой» Л.М. Каплан.

➔ Заседание Общественного совета при Комитете по строительству

15 апреля в СПбГАСУ состоялось очередное заседание Общественного совета при Комитете по строительству, на котором были подведены итоги работы строительной отрасли города за 2014 год, намечены перспективы на 2015. В работе заседания принял участие вице-президент, директор «Союзпестрострой» Л.М. Каплан.

➔ О путях выхода из кризиса строительного комплекса

16 апреля прошла XII практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга

и Ленинградской области» при поддержке Правительства Санкт-Петербурга, городского Комитета по строительству и РСС.

Директор «Союзпестрострой» Л.М. Каплан выступил с докладом «Возможности использования опыта зарубежных стран по выходу строительного комплекса Санкт-Петербурга из кризисной ситуации». На примере ряда экономических кризисов, ранее потрясших успешно развивающиеся ныне страны, эксперт обозначил четкие пути выхода из сложившихся в нашей стране «экономических трудностей»: реальная поддержка малого и среднего строительного бизнеса (в сфере строительства принимают участие более 70 отраслей экономики), строгий контроль цен на строительные материалы и энергоресурсы, принятие закона о развитии конкуренции, повышение уровня доходов населения, а также не просто «импортозамещение», а восстановление экономики и технологические связи с зарубежными странами.

➔ Очередное заседание общественного совета при КРТИ

20 апреля состоялось заседание Общественного совета при Комитете по развитию транспортной инфраструктуры под руководством вице-президента, директора «Союзпестрострой» Л.М. Каплана. На мероприятии обсуждались актуаль-

ные для качества проектирования вопросы применения различных методов инженерных изысканий при дорожном строительстве, в том числе метода инженерной геофизики — георадиолокации, а также проблема согласования проектировочным планировочным решений с ГИБДД.

➔ Семинар по звукоизоляции

22 апреля в «Союзпестрострое» прошел семинар-презентация «Применение систем звукоизоляции производства компании «Вольф Бавария» в гражданском и промышленном строительстве». На мероприятии было рассказано о производстве звукоизолирующих материалов системы PhoneStar. В их основе панели из листового звукоизоляционного материала, который состоит из прочного многослойного целлюлозного каркаса с минеральным наполнителем. Представленные материалы вызвали интерес у участников мероприятия.

➔ Реновация промышленной зоны

28 апреля в продолжение программы посещения строительных объектов для компаний, входящих в «Союзпестрострой», прошла организованная совместно с ООО «Петрополь» экскурсия на строительство жилого комплекса «Времена года» — один из крупных

и интересных строительных объектов Санкт-Петербурга, с точки зрения реновации промышленных зон. Жилой комплекс комфорт-класса расположен на Московском проспекте на бывшей территории завода «Петмол» в двух минутах ходьбы от метро «Фрунзенская».

➔ Об отнесении промышленности к приоритетным отраслям

29 апреля в Комитете по промышленной политике и инновациям состоялась рабочая встреча по обсуждению критериев отнесения отраслей промышленности Санкт-Петербурга к приоритетным отраслям и методика отбора предприятий, оказывающих влияние на экономику города. Принявший участие в совещании вице-президент, директор «Союзпестрострой» Л.М. Каплан призвал включить в приоритетные для Санкт-Петербурга отрасли промышленности строительный комплекс, обеспечивающую продукцию основную жизнеобеспечивающую отрасль — строительство, без развития которой невозможно развитие и подъем экономики любого региона.



Мрачные прогнозы не оправдались

Максим Еланский / В первом квартале 2015 года количество сделок, совершаемых на рынке недвижимости в Петербурге, сократилось. Причина – общая неблагоприятная экономическая ситуация в стране. Эксперты полагают, что в ближайшие месяцы ситуация вряд ли изменится в лучшую сторону. ➔

Санкт-Петербургская палата недвижимости подвела итоги ситуации на рынке за первый квартал текущего года. В рамках «круглого стола» эксперты пришли к выводу, что продажи квартир за данный период «просели», но не так существенно, как прогнозировалось ранее.

Отметим, что, по данным Росреестра, в первом квартале 2015 года в Петербурге было проведено 54 826 сделок с недвижимостью, год назад их было 62 909. Количество зарегистрированных договоров долевого участия по отношению к аналогичному периоду 2014-го уменьшилось на 41%, договоров с участием ипотеки – на 24%.

Надежда на господдержку

Руководитель отдела ипотечного кредитования банка ВТБ24 в Петербурге Татьяна Хоботова рассказала, что падение объемов ипотечного кредитования произошло во всех финансовых организациях. Причина – новая ключевая ставка ЦБ, которая была повышена из-за валютной паники населения в декабре прошлого года. Банки, в свою очередь, также были вынуждены поднять ставки по кредитам, в том числе по жилищным.

«Падение объемов выдачи ипотеки в нашем банке за январь-февраль составило около 15%. Мы продолжали оформлять кредиты, одобренные в ноябре-декабре 2014 года. В марте снижение выдачи ипотеки, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составило уже около 50%. Несколько недель назад власти страны приняли решение поддержать строительную отрасль стимулированием жилищного кредитования. За счет данного нововведения можно рассчитывать на подъем ипотечного кредитования», – отметила госпожа Хоботова.

Банковский специалист добавила, что с 20 марта по 20 апреля ВТБ24 в Петербурге уже принял около 1 тысячи новых заявок по ипотечным кредитам с госсубсидированием на общую сумму около 2 млрд руб. Ставка по ипотеке для конечного заемщика составляет 12%. В рамках программы можно приобрести квартиру только в готовом или строящемся жилье у аккредитованного банком застройщика или у юридического лица. Максимальная сумма кредита для Петербурга, Москвы, Московской области установлена в размере 8 млн руб., 3 млн руб. для приобретения жилья в других регионах страны.



Эксперты считают, что покупательский спрос на недвижимость ухудшается

Динамика на понижение

На рынке прямых продаж жилой недвижимости без участия банка ситуация в первом квартале также была неоднозначной. По словам руководителя ГК «Экотон» Екатерины Романенко, в ее агентстве недвижимости количество сделок по первичной недвижимости было на уровне года ранее. Однако, признается она, в данном случае дооформлялись сделки по квартирам, которые покупались в инвестиционных целях на волне валютного ажиотажа. В марте продажи новых квартир начали снижаться, но не критично. В течение всего первого квартала, отметила специалист, гражданами лучше приобреталось экономжилье: «однушки» и студии на окраинах города.

Генеральный директор АН «Бенуа» Дмитрий Щегельский отметил, что количество проводимых сделок по вторичному рынку упало на 18%. При этом сами сроки продаж квартир увеличились. В частности, если в первом квартале 2014 года они продавались в среднем 8,5 недель, то в этом году – уже 12 недель. «В настоящее время количество предложений на «вторичке» не повышается. Сами продавцы стараются держать максимальную цену до последнего», – сообщил господин Щегельский.

Риелторы отметили, что, несмотря на снижение спроса в этом году, «вторичка» подорожала по сравнению с 2014 годом. К примеру, средняя цена на однокомнатную квартиру теперь составляет 4,1 млн руб., год назад была 3,7 млн руб. В настоящее время средняя цена за метр на вторичном рынке жилья составляет 108 тыс. руб.

Ставка на арендатора

Рынок аренды также отреагировал на изменение экономической ситуации в стране. Предложений от арендодателей стало больше, спрос ниже. Ставки на выставленную жилую и коммерческую недвижимость пошли вниз.

По оценке Екатерины Романенко, по сравнению с аналогичным периодом

прошлого года в первом квартале 2015-го количество арендных сделок жилья в агентстве сократилось на треть. Количество предложений выросло в два раза. «Сейчас наблюдается тенденция, что собственники жилья начинают снижать заявленную стоимость аренды по некоторым вариантам на порядка 20-25%. Пока потенциальные арендаторы активно на снижение ставок не отреагировали, кроме тех, кто был заинтересован в аренде элитной недвижимости. В данном сегменте рынка то, что сдавалось за 120 тыс. руб., сейчас уходит за 70-100 тыс. руб.», – сообщила специалист.

Гендиректор ООО «Агентство «Время недвижимости» Наиля Берестовая добавила, что в начале года вынуждены были корректировать арендные ставки и владельцы коммерческой недвижимости – в первую очередь, владельцы складских помещений, которые сейчас наблюдают отток клиентов. Если в середине 2014 года из 2,5 млн кв. м складов были невостребованными около 170 тыс. м недвижимости, то сейчас этот показатель находится на уровне 400 тыс. «квадратов».

«Рынку офисной недвижимости помог «Газпром», арендовавший за последние месяцы четверть всех офисов города класса «А» и «В+». Владельцы офисов других категорий, чтобы избежать оттока клиентов, сейчас вынуждены были фиксировать ставки аренды на 6-12 месяцев, предлагая сдачу помещений по льготной ставке», – отметила госпожа Берестовая.

Специалист добавила, что за последние месяцы изменился и рынок аренды торговой и ресторанной недвижимости. Многие игроки рынка ушли с оживленных улиц города, в том числе исторических. Их место заняли и продолжают агрессивно занимать продуктовые дискаунтеры.

МНЕНИЕ



Президент СРО НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» и гендиректор АН «Бенуа» Дмитрий Щегельский:

– На мой взгляд, второй квартал 2015 года будет достаточно сложным для рынка недвижимости, так как люди пока склонны затягивать пояса. После майских праздников, скорее всего, рынок замрет на несколько месяцев. Тем не менее, на первичном рынке будут по-прежнему востребованы «однушки» и студии. Количество сделок на «вторичке» незначительно вырастет за счет встречных сделок, связанных с улучшением жилищных условий.

7 мая
Вячеслав Серафимович МАКАРОВ,
 Председатель Законодательного собрания
 Санкт-Петербурга

Николай Алексеевич ЗУБОВ,
 Генеральный директор ООО «Тоннельный
 отряд-4», ЗАО «Железобетонные
 Конструкции и Детали»

8 мая
Владимир Великович ДЖИКОВИЧ,
 президент Ассоциации Банков Северо-Запада

Вадим Альбертович ТЮЛЬПАНОВ,
 член совета Федерации Федерального собрания РФ

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробно информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
 ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

МОСТРАЙ | КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР | ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ | КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР | ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ | КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР | ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

КОНКУРС ЛУЧШИЙ КАМЕНЩИК – 2015

Конкурс состоится среди профессионалов-каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также среди учащихся профессиональных училищ в номинации «Лучший учащийся по профессии «каменщик»»

Генеральный деловой партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

Официальный деловой партнер: **ISF**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Официальный информационный партнер: **К**

Интернет-партнеры: **BN.ru**, **stroypuls.ru**

Информационные партнеры: **Стройгаз**, **Бюджетный Недвижимости**, **СТРОЙ/ПАРК**

Генеральный оператор конкурса Петербургский строительный центр: **324-99-97**

26-27 мая

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказался поддержать иск КУГИ к ООО «МИМ».** В рамках данного заявления комитет по управлению городским имуществом требовал от коммерческой организации выплаты 23 млн руб. за нарушение условий аренды здания по адресу: ул. Восстания, д. 45, лит. А. Из материалов дела следует, что организация получила данное здание в долгосрочную аренду в 2003 году с условием дальнейшей его реконструкции. Работы были просрочены, из-за чего КУГИ потребовал выплаты неустойки. В судебном решении отмечается, что истец уже погасил неустойку, в связи с чем иск удовлетворению не подлежит. Отметим, что данный объект недвижимости – «Дом Мясникова» – компания «МИМ» планирует превратить в апартаменты.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ЗАО «ЭнергоСистемы» к ОАО «Электроцентромонтаж».** Согласно материалам дела, истец взыскал с ответчика 27 млн руб. Данная сумма является задолженностью по проводимым «ЭнергоСистемами» субподрядным работам. В частности, организация прокладывала две кабельные линии 110 кВ к ТЭЦ-ПС «Юго-Западная-1». Сумма проведенных работ составила 36 млн руб. Однако оплата работ была проведена только частично, в связи с чем и последовал иск.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ОАО «Всероссийский научно-исследовательский институт транспортного машиностроения» к ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург».** В его рамках истец просил признать суд недействительным предварительный договор купли-продажи земельных участков от июня 2012 года, заключенного между НИИ и строительной компанией. Причина недействительности договора – несоответствие нормам Земельного кодекса, согласно которым граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. Отметим, что «ВНИИТрансмаш» входит в холдинг «Уралвагонзавод». Крупное предприятие с госучастием несколько лет назад планировало перевести «ВНИИТрансмаш» из Грелово в многопрофильный технический комплекс, который должен расположиться вблизи шоссе Революции.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти согласился с исковыми требованиями ООО «КВС» к «Евроинвеста».** Согласно информации на сайте, истец взыскал с ответчика 55 млн руб. при изначально требуемой сумме в 60 млн руб. Из материалов дела следует, что КВС по договору 2012 года должен был выполнить субподрядные работы у «Евроинвеста» на строительстве жилого комплекса по Ленинскому проспекту, уч. 7. В частности, провести комплекс работ по устройству фундаментной плиты, монтажу труб, лифтов. В 2014 году работы были завершены, но не были полностью оплачены. Также истцом были заявлены требования о возмещении простой бригад, возникших по причине остановки кранов. Однако суд данные иски требования отклонил.

«Инок» просчитался с проектом

Максим Еланский / Сбербанк банкротит компанию «Инок» и ее основной актив – Волосовский лесоперерабатывающий комбинат. Инновационный проект бизнесменов по выпуску многослойных плит оказался нерентабельным.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению банкротные иски Сбербанка России к ЗАО «Инок» и к дочерней структуре организации – ООО «Волосовский ЛПК». Первичные разбирательства по делу пройдут 4 и 6 июня. Причины требования банкротства организаций на сайте ВАС не сообщаются. Предположительно они связаны с невыполнением собственником лесоперерабатывающего предприятия условий инвестдоговора, где Сбербанк выступал кредитным партнером. ЗАО «Инок» было образовано в 1994 году в Петербурге. Основная специализация – экспорт леса. В 2002 компания организовала собственное производство по обработке древесины в Волосове, Ленобласти. В 2013 году данный лесоперерабатывающий комбинат был полностью модернизирован. Организация первой в России стала выпускать многослойные плиты из цельной древесины. Объем инвестиций в проект составил 43,5 млн EUR, из которых 65% – кредитные средства Сбербанка. Деньги были потрачены на закупку оборудования из Австрии и Германии и постройку новых производственных цехов. В настоящее время производственная линия позволяет производить трехслойные и пятислойные плиты в объеме более 1,5 млн кв. м в год.

В настоящее время, кроме банкротных заявлений от Сбербанка по «Иноку» и «Волосовскому ЛПК», где они являются ответчиками, в производстве находятся еще несколько исков. В частности, «Метрополис Проджектс Инк» из Доминиканы требует от «Инока» выплаты 17 млн руб. за неоплату поставленной продукции. С «Волосовского ЛПК» ФНС взыскивает налоги, а компания «Ковчег» – 73 млн руб. как долг по займу. Общая задолженность «Инока» и дочерней организации перед кредиторами и партнерами составляет более 1 млрд руб.

И представители компании «Инок», и Сбербанк не прокомментировали свой судебный спор. Однако несколько дней назад свое видение ситуации по ЛПК дали местные муниципальные власти.



Переработка древесины в многослойные панели оказалась маловостребованной

По словам главы Волосовского района Василия Рожкова, лесоперерабатывающий комбинат, несмотря на модернизацию и открытие нового производства, показывает низкий объем продаж. «Волосовский ЛПК», отметил он – социально и стратегически значимое предприятие для муниципального района. Сейчас стоит задача сохранить рабочие места и производство с использованием местного сырья.

«У предприятия возникли и начали расти долги по платежам в бюджеты всех уровней и по расчетам со своими контрагентами. Отгрузка готовой продукции снизилась на 56,6% в сравнении с 2013 годом. Однако руководством принимаются меры к поиску рынков сбыта произведенной продукции, что даст возможность предприятию заработать на полную мощность и погасить долги», – сообщил Василий Рожков.

По мнению экспертов лесопереработки, проблемы «Волосовского ЛПК» свя-

заны с изначальным просчетом в проекте. Многослойные плиты из цельной древесины, которые востребованы в европейском домостроении, не привлекли внимание российских клиентов. Особенно с учетом того, что конечная стоимость продукта выше типовых материалов, применяемых в строительстве в нашей стране. Специалисты считают, что текущая ситуация с санкциями, ограничивающими экспорт, усугубила и без того затруднительное положение компании.

справка

Трехслойная плита из цельной древесины универсальна в применении. По своим физико-механическим свойствам такие плиты являются равными или превосходящими другие древесные плиты, щиты или панели. Ежегодный объем рынка ТСП в Европе составляет 40 млн кв. м.

тендеры

➔ **Комитет имущественных отношений Петербурга объявил конкурс на приобретение для нужд города квартир, предназначенных для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.** В рамках конкурса планируется закупить 45 квартир на сумму около 131 млн руб. Согласно условиям технического задания, общая площадь приобретаемого жилья составит порядка 2,2 тыс. кв. м. Из 45 закупаемых квартир планируется приобрести 33 однокомнатные квартиры и 12 трехкомнатных. Из них примерно 10 однокомнатных квартир предназначены для предоставления детям-сиротам. Квартиры будут приобретаться в различных районах города в строящихся домах со сроком ввода в эксплуатацию до

31 декабря 2015 года. Передача приобретаемых квартир гражданам запланирована на июнь 2016 года.

➔ **Комитет по строительству объявил конкурс на проектирование и изыскания под пожарную часть на Петергофском шоссе.** Как следует из задания, пожарное депо появится на участке 1 по Петергофскому шоссе северозападнее пересечения с улицей адмирала Трибуца. Часть рассчитана на 6 автомашин, общая площадь зданий – до 3120 кв. м, площадь участка – 1,1 га. Необходимо предусмотреть ограждение территории и газонов, контейнерную площадку, освещение. Максимальная стоимость работ составляет 10,4 млн руб. Заявки

можно подавать до 21 мая, победителя выберут 28 мая. Все работы должны быть выполнены не позднее 16 декабря 2016 года.

➔ **Антимонопольная служба по Петербургу отменила аукцион на строительство первой очереди путепровода в створе Поклонногорской улицы.** Причиной стали жалобы на контракт двоих претендентов – ООО «Питер-СтальКонструкция» и ООО «Россервис». Заявители посчитали, что им было необоснованно отказано в допуске к аукциону. Напомним, аукцион ценой в 90 млн руб. был объявлен в марте 2015 года. Работы должны быть завершены до 31 декабря 2015 года. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция транспортного строи-

тельства». Победителем, по данным сайта госзакупок, было признано ООО «ЕвроАвтоДор».

➔ **ОАО «НПО «Импульс», работающее с Минобороны РФ, информирует о конкурсе на выбор подрядчика строительства локальных очистных сооружений.** Располагаться они будут на ул. Киришской в Калининском районе Петербурга. Сооружения предназначены для очистки стоков с учетом поступления всех промышленных стоков и отработанных рабочих растворов. Производительность должна составлять не менее 5 кубометров в час. Стоимость работ оценивается в 80 млн руб. Заявки принимаются до 21 мая, торги состоятся 27 мая.

Офисный рынок идет сквозь огонь и воду

Вероника Маслова / Проникновение страховых услуг в сегменте офисных помещений остается одним из наиболее глубоких – в Петербурге застраховано более 85% офисных зданий классов В и А. ➔

В первую очередь собственники или управляющие компании обращаются к имущественному страхованию, защищая само здание (конструктивные элементы, в том числе стены, перекрытия, кровлю), внутренние коммуникации, отделку, стекла, то есть, как правило, включают полный набор рисков, говорит начальник управления розничных продаж Санкт-Петербургского филиала ОАО «СОГАЗ» Татьяна Беляева. К таким рискам, в первую очередь, относится огонь (пожар, взрыв, удар молнии, применение мер пожаротушения), вода (аварии водопроводной, отопительной, канализационной, противопожарной систем, замерзание труб, стихийные бедствия) и противоправные действия третьих лиц (хищение, умышленное повреждение или уничтожение имущества, хулиганство, бой стекол).

К распространенным видам относятся также страхование от ущерба в результате перерыва в производстве – авария или какое-то иное ЧП могут привести к остановке работы бизнес-центра и потере прибыли, и страховая компания компенсирует недополученные арендные платежи, а также страхование гражданской ответственности. В этом случае учитываются уже интересы посетителей или арендаторов офисного центра (если на территории бизнес-центра произойдет несчастный

случай, пострадавший получит компенсацию). Может быть также застрахована гражданская ответственность при проведении массовых мероприятий, а также за эксплуатацию источников повышенной опасности (лифты, эскалаторы и т. д.).

Учитывая, что с 1 июля 2013 г. собственники зданий в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса РФ

Клиент может как застраховать здание комплексно, так и смоделировать набор рисков, выбрав наиболее актуальные – огневые – и сократив свои расходы

несут ответственность в случае причинения вреда личности или имуществу гражданина, как и имуществу юридического лица, такое страхование становится актуальным, отмечает начальник управления андеррайтинга имущества и ответственности «Либерти Страхования» Александр Замула. Разрушения, вызванные несоблюдением требований к безопасной эксплуатации сооружений, часто становятся причиной травм и даже гибели людей, и теперь собственники обязаны выплачивать пострадавшим компенсации от 1 до

3 млн рублей. Так что многие из них обращаются к страховщикам.

Часто необходимость страхования прописывается в договоре аренды, и к услугам страховых компаний должен обращаться арендатор бизнес-центра, добавляет генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. В целом же это добровольное страхование, если

только на этом пункте не будет настаивать банк-кредитор, принимающий здание в качестве залога по кредиту.

Стоимость страхования, по словам господина Локтаева, составляет 0,1-0,15% от стоимости страхуемого имущества. На тарифы влияют самые разные факторы начиная от состояния самого здания и принимаемых мер пожарной и охранной безопасности и заканчивая запросами арендаторов или владельцев. Клиент может как застраховать здание комплексно, так и смоделировать набор рисков,

выбрав наиболее актуальные – огневые – и сократив свои расходы. Впрочем, эконом-варианты по составу рисков оформляются редко: для бизнес-центров актуален и риск затоплений и стихийных бедствий (повреждения кровли), поэтому владельцы предпочитают оформить полис по полному пакету, отмечает руководитель отдела имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс Страхование» Виталий Овсянников.

Некоторые владельцы прибегают к страхованию с франшизой, то есть берут на себя часть убытков в рамках оговоренных лимитов. Это позволяет снизить стоимость страхования, и такие программы будут востребованы в текущих условиях, считает госпожа Беляева. «На фоне стоимости бизнес-центра сумма эта, как правило, незначительная, но за использование франшизы страхователь получает хорошую выгоду», – добавляет она.

Выбор размера франшизы и, соответственно, экономия на премии зависит от типа бизнес-центра, от того, какие эксплуатационные службы его обслуживают, и могут ли ответственные за ремонт сотрудники в кратчайшие сроки проводить мелкие работы, налаживать коммуникации и т. д., перечисляет господин Замула. «Многое зависит и от того, какой опыт был у клиента в части убытков: в большинстве случаев пролонгация договоров осуществляется с расширенным страховым покрытием», – констатирует он.

цифра

0,1-0,15%

от стоимости страхуемого имущества составляет стоимость страхования

➔ точка зрения

«Демпингующие страховые компании доживают последние дни»

Иван Жук / Обязательное страхование ответственности застройщиков было введено чуть более года назад. Запуск этого инструмента вызвал опасения у участников рынка. Многие из них считали, что затраты на страховые существенно повысят цены на строящиеся квартиры. Генеральный директор НП «СРО «Первая гильдия строителей» Станислав Мацелевич рассуждает о том, как этот вид страхования будет развиваться дальше.

На протяжении 2014 и начала 2015 годов тарифы на страхование ответственности застройщиков постепенно снижались. Но в последнее время наметилась обратная тенденция: страховщики один за другим стали поднимать тарифы. Главная причина роста тарифов – ужесточение контроля со стороны Центробанка за страховыми организациями вообще и страховщиками ответственности застрой-

щиков как социально важному виду страхования – в частности.

До начала 2014 года регулятором страховой деятельности был Росстрахнадзор, который подходил к своим функциям весьма формально.

В результате на рынке сложилась нездоровая ситуация, когда страховая организация могла работать, не имея реального собственного капитала и резервов.

Если такого страховщика и лишали лицензии – ничто не мешало его владельцам купить одну из нерабочих страховых компаний, которые имелись в избытке и стоили недорого, и продолжить свои игры. Теперь ситуация резко изменилась, Центробанку потребовался год, чтобы разобраться в работе страховых организаций. А разобравшись, ЦБ начал активно приостанавливать их лицензии. И пусть вас не вводит в заблуждение термин «приостановление»: случаев, когда действие лицензии



было возобновлено, никто из участников рынка не припомнит. Особенно это коснулось компаний, занимающихся страхованием ответственности застройщиков.

Всего за год с рынка страхования ответственности застройщиков принудительно ушли 15 страховых компаний: ООО «СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «КУПЕЧЕСКОЕ», ЗАО СК «Восхождение», ООО

компания КОМЕСТРА», ЗАО СК «Авангард Полис», ООО «Страховая компания «Высота», ООО «Страховое общество «Жива». При этом 12 из них – за последние 4 месяца.

Некоторые компаниям – ООО «СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «КУПЕЧЕСКОЕ», ЗАО СК «Восхождение», ООО «СК «ЭСТЕР», ООО СК «АРТЕКС» – были приостановлены лицензии. Других ЦБ просто исключил из списка имеющих право страховать ответственность застройщиков. Это возможно без приостановления или ограничения лицензии, поскольку требования закона к страховщикам ответственности застройщиков более жесткие, чем к страховым организациям, занимающимся другими видами страхования. Из 10 страховых компаний, являвшихся лидерами рынка страхования застройщиков в 2014 году, продолжают работу лишь ООО «Страховая инвестиционная компания» (СТИНКО), ОВС застройщи-

ков и ООО СК «Советская». При этом ЦБ проводит жесткие беседы с оставшимися участниками рынка.

Основные претензии ЦБ к страховщикам – отсутствие реального собственного капитала и перестрахования, а также низкие тарифы, не позволяющие формировать необходимые резервы. Демпингующие страховые компании доживают свои последние дни.

Резко сократилось число участников рынка, существенно увеличилось затраты на поддержание деятельности страховой компании. Все это неизбежно приводит к росту тарифов.

Кроме того, впереди вступление в силу указания ЦБ о новых требованиях к марже платежеспособности страховщиков, для исполнения которого им будет нужно существенно нарастить собственный капитал. А эти деньги надо заработать. Так что низкие тарифы на страхование ответственности застройщиков остались в прошлом.

Трест ГРИИ: История и современность

1418 дней бушевал смерч самой кровопролитной в мировой истории войны. И каждый из этих дней – страница героической и трагической летописи подвига советских людей. Отдельной героической страницей войны стала беспрецедентная 900-дневная блокада Ленинграда. Окруженный город не только не сдался, но и продолжал жить, трудиться и верить в победу.

Уже в конце войны, когда окончательно стали понятны масштабы разрушений города, решением Исполкома Ленгорсовета депутатов трудящихся от 22 февраля 1944 года № 107-54 был создан Трест ГРИИ.

Прорыв вражеской блокады и разгром немцев под Ленинградом поставили перед вновь созданным трестом большие и неотложные задачи по инженерно-геодезическим и изыскательским работам. Только в Ленинграде было разрушено и повреждено почти 14 тыс. зданий, утрачено более 3 млн кв. м жилой площади, выведены из строя транспортные и другие инженерные коммуникации, нарушена основная плановая и высотная геодезическая сеть, имевшиеся топографические планы требовали радикального обновления.

В своих воспоминаниях старейшая работница треста Валентина Ивановна Грачева (1917-2009) писала: «Помню, когда мы приехали в Петродворец, он был полностью разрушен. Специалисты треста в послевоенных условиях, с помощью примитивных инструментов, в основном вручную, с использованием двух грузовых автомобилей-«полуторок» делали огромное дело по обеспечению изыскательскими материалами процесса восстановления разрушенного города».

Шли годы. Город восстанавливался. Уже с 1946 года возобновилось жилищное строительство. В 1948 году разработан новый проект Генерального плана города, в соответствии с которым сразу же началось строительство канализационных коллекторов в центральной части города, приступили к сплошной газификации и теплофикации, сооружению и расширению ряда ТЭЦ и ТЭС.

И в совершении всех этих грандиозных дел впереди, на начальном этапе всегда были работники треста и, конечно же, бывшие фронтовики и блокадники.

Рассматривая более чем 70-летний период производственно-хозяйственной деятельности треста, можно выделить несколько этапов его развития.

1-й этап (1944-1959 годы) – период становления и организации работы треста в условиях финансирования за счет государственного бюджета. Объем работ



Ленинградские геодезисты

и численность персонала за этот период возросли в 4,7 раза.

За этот период трестом было обеспечено частичное обновление топографических планов масштаба 1:2000 застроенной части города.

В 1948 году начато создание топографической основы для сплошной газификации и теплофикации исторической части города, сооружения канализационных коллекторов в соответствии с новым Генпланом развития Ленинграда.

В 1950-е годы специалисты треста направляются в Сталинград, Белгород, Курск, Кемерово, производятся изыскания для проектирования стадиона имени С.М. Кирова, Приморского парка Победы, реконструкции Финляндского вокзала. С 1955 года производятся изыскания вестибулей наземных станций первой линии метро в Ленинграде.

В становлении треста и его деятельности в этот период участвовали его руководители: первый управляющий трестом Михаил Павлович Булышкин, затем Леонид Иосифович Машинский, Василий Васильевич Матвеев, Павел Иванович Иванов.

2-й этап (1960-1970 годы) – период, характеризующийся наращиванием производственной мощности треста, совершенствованием техники и технологии производства, механизации изыскательских работ.

С 1966 года создается топографическая основа для освоения новых территорий и крупнопанельного строительства. Выполняются инженерные изыскания для строительства специальных объектов: телевизионного центра на ул. Чапыгина и телевизионной башни, гостиницы «Россия», «Советская», «Ленинград»,

Дворца спорта «Юбилейный», концертного зала «Октябрьский».

В 1966 году работники треста участвуют в восстановлении г. Ташкента после разрушительного землетрясения.

С 1961 по 1986 год управляющим трестом был Дмитрий Алексеевич Смирнов.

3-й этап (1971-1988 годы) – период интенсивного наращивания объемов жилищного строительства, необходимости строительства, увеличения этажности зданий, широкого применения свайных фундаментов.

В этот период годовой объем выполненных трестом работ увеличен в 1,8 раза при практически неизменной численности работников (несколько более 1000 человек). Весь прирост объема был обеспечен за счет роста производительности труда.

В 1980 году специалисты треста выполнили топографические работы в г. Сочи для проектирования и строительства пансионата для отдыха жителей Ленинграда.

С февраля 1987-го по 2013 год управляющим – генеральным директором треста был Борис Васильевич Резунков.

4-й этап (1989-1999 годы). Это десятилетие характеризуется работой коллектива треста в условиях государственного переустройства России и перевода экономики на рыночные отношения, которые сопровождался общим спадом производства в стране, в том числе снижением объемов строительства.

За эти годы численность работающих в тресте сократилась в 2,4 раза.

5-й этап (2000-2015 годы) – период стабилизации политической и экономической обстановки в стране и в Санкт-Петербурге, период активной строительной деятельности в городе, в том числе



Буровая бригада. Рошин Б.Т., Горбачев В.И., Алексеев С.Г., 1970 год

связанной с 300-летием Санкт-Петербурга. За этот период выполнены инженерные изыскания важных и значимых для города объектов: реконструкции Дворцовой площади и Дворцовой наб., реконструкции покрытия и освещения Невского пр., Ледового дворца, Ушаковской транспортной развязки, кольцевой автомобильной дороги (КАД), Ладожского вокзала, проекта «Балтийская жемчужина», автомобильного завода «Тойота».


В 2014 году решением Законодательного собрания Санкт-Петербурга от 26 февраля 2014 года № Р-91 трест награжден почетным дипломом «За значительный вклад в развитие проектно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, высокие профессиональные достижения в области градостроительной деятельности» и дипломом первой степени победителя X Всероссийского конкурса на лучшую проектную, изыскательскую организацию «За достижения высокой эффективности и результатов деятельности организации в современных экономических условиях».

В 2013-2015 годы трест вышел на российский рынок изыскательских работ и выполнил: комплекс геодезических работ по наблюдению за деформациями прибрежной полосы в заливе Петра Великого, г. Владивосток; геодезические работы в цехах ОАО ПО «Севмаш» без остановки производства, г. Северодвинск; комплекс инженерных изысканий, в том числе инженерно-геологических, для НПС «Невель», г. Невель.

Ветераны Великой Отечественной войны, жители и дети блокадного Ленинграда в разное время трудились в Тресте ГРИИ. Двое из них, Евгений Николаевич Богданов и Станислав Николаевич Богданов, трудятся и сегодня.



Ветераны Великой Отечественной войны, 1990 год




От имени коллектива ОАО «Трест ГРИИ» поздравляю ветеранов Великой Отечественной войны, ждем и детей блокадного Ленинграда с 70-й годовщиной Победы в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов.

Для всех нас этот священный праздник всегда будет символом мужества и силы духа нашего народа.

Желаю Вам, Вашим родным и близким здоровья, бодрости, оптимизма, хорошего настроения и удачи.



Генеральный директор
ОАО «Трест ГРИИ»,
заслуженный строитель РФ
А.А.Осев





Встреча с ветеранами и блокадниками – ежегодная традиция Службы госстройнадзора и экспертизы Петербурга

Ветераны госстройнадзора о войне и победе

Екатерина Костина / Служба государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга в преддверии празднования 70-летия Победы в Великой Отечественной войне и по сложившейся традиции подготовила для ветеранов и блокадников торжественное мероприятие. ➔

В нем планируют принять участие 33 ветерана и блокадника, которые в разные годы были сотрудниками ведомства. История и судьба каждого из них уникальна.

Тяжелые испытания

В условиях военного времени в Ленинграде существенно изменились задачи и цели архитекторов и строителей города: перед ними встал основной вопрос маскировки жизненно важных центров, зданий и памятников архитектуры и искусства. Сотрудники госстройнадзора принимали в этом непосредственное участие. В начале блокады шло активное строительство бомбо- и газубежищ в школах, больницах, административных учреждениях.

Вот как об этих трудных временах вспоминает блокадник, пенсионер Службы госстройнадзора Петербурга Борис Иванович Щекочев, которому на момент начала военных действий было восемь лет: «Сейчас, обдумывая и оценивая то, что было, я понимаю, что город встретил войну без паники. Надо отдать должное, что организация в Ленинграде была на высоте. Были построены бомбо- и газубежища. На чердаках домов были запасены ящики с песком, бочки с водой, разнообразные инструменты – клещи, топоры, ломы, – говорит он. –

Чувство голода и обреченности преследовало меня постоянно. Помню, что я стоял у комода и смотрел, как медленно движется стрелка часов. Мать кормила нас строго по времени. Наверное, благодаря такой жесткой организации мы и выжили».

О голодных блокадных днях, а также о тяготах эвакуации вспоминает и другая сотрудница Службы, Лариса Владимировна Оськина: «Мы жили в Кронштадте. Мой папа умер от голода 20 марта 1942 года и за 20 дней марта был 926-м по счету. При этом все население Кронштадта до войны насчитывало 10 тыс. человек. 20 апреля 1942 года нас эвакуировали через Ладожское озеро. Мы с мамой ехали на машине по льду, было страшно. Нас бомбили – перед нами и после нас машины ушли под лед».

Блокадница Ирина Константиновна Порошенкова рассказывает о том, что, несмотря на тяготы военного времени, люди в Ленинграде были сплоченными и отзывчивыми: «Ленинград был городом с особенными людьми. Не передать, какими дружными, патриотичными мы были. Всегда можно было рассчитывать на взаимопомощь и взаимовыручку».

Старейший ветеран, работавший в Службе госстройнадзора Петербурга, Борис Александрович Рябинкин в этом году отметит 98-й день рождения. Война застала его в Пензе, где он оказался с женой

во время отпуска. К тому времени он окончил четвертый курс Ленинградского института инженеров промышленного строительства и собирался проходить преддипломную практику, но война внесла свои коррективы.

Борис Александрович возглавил одну из бригад технологов и проектировщиков «Института минометного вооружения № 1». Под его руководством были восстановлены и построены по всей стране десятки заводов, работавших на вооружение отечественной армии. Приходилось из подручных материалов и конструкций перестраивать и приспособлять гражданские предприятия под промышленные для Министерства минометного вооружения СССР, воплощая порой самые передовые для своего времени идеи и конструктивные решения.

Этот День Победы

Воспоминания о Великой Победе у каждого жителя блокадного Ленинграда свои. Да и дальнейшая послевоенная жизнь у них сложилась по-своему. Однако в какой-то момент всех наших героев дорога привела в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга.

Борис Иванович Щекочев говорит о том, что День Победы 9 мая не слишком

ярко запечатлелся в его памяти по сравнению с Днем полного снятия блокады Ленинграда: «Я возвращался из школы через Владимирскую площадь, по которой шел взвод солдат. Они салютовали из ракетниц, радостно кричали – это мне запомнилось на всю жизнь», – рассказал Борис Иванович. После войны он окончил железнодорожный институт по кафедре мостов и тоннелей. В 1956 году стал работать в СУ-2 Ленмостостроя. А с 1977 года в течение 10 лет был главным инженером в Дорожно-мостовом управлении. В 1986 году перешел на работу в экспертное управление исполкома Ленсовета, где руководил подразделением коммунальной инфраструктуры.

Лариса Владимировна Оськина так вспоминает о Великой Победе: «Мы с мамой в это время находились в Краснодарском крае. И вдруг прибежали соседи и говорят: «Победа, победа!». Лариса Владимировна вернулась в Ленинград в 1970 году и стала работать в «ЛЕННИИПРОЕКТ». В экспертизу поступила на должность «эксперт-реставратор» уже на пенсию.

В памяти Ирины Константиновны Порошенковой День Победы запечатлелся очень живописно: «Мы тогда жили в Академическом пер. на Васильевском острове, рядом с мостом Лейтенанта Шмидта. Очень хорошо помню, как мы стояли у моста, когда возвращались военные с фронта – в шинелях, грязные, но с улыбкой на лицах – счастливые. Мы плакали, кидались на шею обнимать...».

После войны Ирина Константиновна окончила механический техникум. Затем училась на вечернем отделении института и параллельно работала на заводе «Красногвардеец» технологом и энергетиком. После окончания института устроилась на работу в институт «Гипроприбор», по проектам которого было реконструировано и построено множество ленинградских заводов. Среди них завод Карла Маркса, «Русские самоцветы». Когда «Гипроприбор» распался, она пришла на работу в экспертизу.

Постепенное восстановление

Восстановление Ленинграда началось задолго до окончания войны. Через два месяца после снятия блокады – в конце марта 1944 года – советское правительство приняло постановление о первоочередных мероприятиях по восстановлению промышленности и городского хозяйства Ленинграда. Работа предстояла огромная. Свыше 3 тыс. жилых домов лежали в руинах, более 7 тыс. оказались полуразрушенными. Для организации восстановительных и строительных работ при исполкоме Ленсовета в 1944 году было создано Управление по делам архитектуры, при котором организовали экспертно-технический отдел (ЭТО).

С 1946 по 1950 год Инспекция госархстройконтроля меняет профиль и приступает к контролю над реализацией проектов нового строительства, которое велось согласно новому Генплану Ленинграда.

С Днем Победы!

Уважаемые ветераны, дорогие друзья!

Коллектив службы искренне поздравляет вас с 70-ой годовщиной Великой Победы!

9 Мая мы будем чествовать тех, кто стал для нас примером патриотизма и силы народной веры. Вечная память и слава героям, отстаившим независимость нашей Родины! Пусть подвиги наших отцов вдохновляют всех нас на новые созидательные дела во славу нашего Отечества. Желая вам крепости духа, здоровья и мира.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Леонид Кулаков

Уважаемые ветераны!

Сердечно поздравляю вас с самым почитаемым, любимым и по-настоящему дорогим каждому из нас праздником – Днем Победы!

Как и 70 лет назад, зная Победы вновь возглавит парад в ознаменовании Победы нашей Родины в Великой Отечественной войне. Миллионы людей в эти светлые майские дни отдадут дань уважения воинам-фронтовикам и труженикам тыла.

В этот день я от всего сердца поздравляю вас с праздником, дорогие ветераны! Ваша стой-

кость и сила духа навсегда останутся эталоном патриотизма, нравственности, верности долгу. Низкий вам поклон и величайшая благодарность за все то, что вы сделали во имя мира на земле, за чистое небо, за спасенные жизни.

Пусть год от года умножаются в ваших домах радость, здоровье, благополучие, пусть крепнет уверенность в завтрашнем дне!

Директор СПб ГАУ «ЦЭГ»
Владислав Еремин



ВОЙНА ★ ЛЕНИНГРАД ★ МЕТРОСТРОЙ

21 января 1941 года народный комиссар путей сообщения Лазарь Каганович подписал приказ № 27 о создании в Ленинграде Строительства № 5 НКПС, на которое возлагалось сооружение метрополитена – нынешний «Метрострой». Уже к июню того же года 10-тысячным коллективом было заложено 34 шахтных ствола, начата проходка 11 штолен, пройдено 675 пог. м подходов тоннелей. Однако планы метростроителей прервала война.

★ ВОЕННЫЕ ПОДВИГИ МЕТРОСТРОИТЕЛЕЙ ★

С первых дней войны весь коллектив Строительства № 5 НКПС во главе со своим начальником Иваном Георгиевичем Зубковым по решению Военного совета Северного фронта был направлен на строительство оборонительных сооружений на подступах к Ленинграду.

В октябре-ноябре 1941 года метростроители под непрерывным огнем противника сооружают танковую переправу через Неву на «Невский плацдарм». Эта операция вошла в военную хронику под кодовым названием «Чай с вареньем». Ежедневно утром Иван Зубков отправлял в Смольный телеграмму вроде этой: «Пьем чай с вареньем по 7-8 стаканов», что означало: ночью переправлено 7-8 танков. За успешное выполнение задания Ленинградского фронта по переправе танков в районе Невской Дубровки Иван Георгиевич Зубков был награжден орденом Красной Звезды.

В ноябре 1941-го отряд метростроителей в количестве 1200 человек отправлен на строительство Осиновского порта на берегу Ладожского озера. Именно здесь проходила Дорога жизни, спасшая множество людей от голодной смерти во время блокады. С февраля 1942 года Строительство № 5 вошло в состав Военно-восстановительных работ Ленинградского фронта. Кроме сооружения пирсов в районе Кобоны и Осиновца метростроители строят железные дороги, железнодорожные мосты, разрабатывают торфяники, на строительстве угольных шахт в Комарово сооружают 12 шахт с годовой производительностью 360 тонн топлива, так необходимого Ленинграду.

В 1944 году метростроители восстанавливают и строят дороги и станционные сооружения на Гдовском, Новгородском, Волховском, Псковском и других направлениях. Вводят в строй железнодорожные коммуникации вслед за наступающим 3-м Украинским фронтом, сооружают Карпатские туннели, ведут работы в районе Севастополя, порта Каунас.

★ ПОСЛЕВОЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ★

По окончании войны коллектив Метростроя возвращается в город, но прежде чем возобновить строительство метро, ему необходимо построить вокзалы на станциях Любань, Гатчина, Мга, Волховстрой, Чудово, Малая Вишера, Пушкин, Луга. Часть метростроителей направляется в Эстонию для восстановления железнодорожных объектов Раквере и Томсалу, а также для строительства порта в Таллине. В Ленинграде метростроители ремонтируют Московский вокзал, Театр комедии, здание Куйбышевского РК КПСС, музей им. С.М. Кирова, готовят к работе Пролетарский, Октябрьский, коксогазовый заводы, восстанавливают свыше 500 жилых домов и около 6000 км линий связи. И только после этого в 1946 году организация получает свое второе имя – Ленметрострой, – и строительство метро возобновляется.

В канун 70-летия Дня Победы в память о первых метростроителях, большая часть которых погибла при строительстве танковой переправы, в Невской Дубровке появится закладной камень, свидетельствующий о том, что на этом месте в будущем будет построен мемориал. Этот мемориал – дань памяти нынешним метростроителям, многие из которых являлись потомками тех, кто героически стоял на защите нашего города, в холод и голод, практически голыми руками строил дороги и мосты, позволив следующим поколениям продолжить их дело и построить в Ленинграде удивительной красоты станции метро.

ОТЗЫВ

о проделанной работе по обороне г. Ленинграда Строительством № 5 НКПС.

За время Отечественной войны коллективом Строительства проделана огромная работа по возведению оборонительных рубежей на подступах к городу Ленина на линиях Парголово – Сестрорецк, Перкиярви – Муола, Луга – Батешкаля – Толмачево – Кингисепп – Веймарн – Волосово, Петергоф – Гатчина – Красное Село и на правом берегу Невы.

Строительство также производило работы по специальным заданиям Военного совета Ленинградского фронта по строительству ланковой переправы, железнодорожной ветки Кузьминка – Дубровка, сооружение мала, причалов и ряда других ответственных работ. Подобные предприятия Строительства были переключены на выполнение военных заказов – изготовление ручных гранат, деталей орудий, металлических пулеметных гнезд, железобетонных надолбов, сборных железобетонных отневных точек и др.

Большинство работ производилось в непосредственной близости к передовым позициям и на самой линии фронта, часто под прямым артиллерийским, минометным, пулеметным обстрелом противника (район Кингисеппа, Красное Село и правого берега р. Невы) и бомбардировкой с воздуха. Несмотря на тяжелые условия работы, расквартирование в землянках, плохое питание, потери убитыми и ранеными коллектив Строительства с честью справился с задачами, возложенными на него Военным советом Ленинградского фронта.

Своей героической работой коллектив Строительства помог войскам Ленинградского фронта измотать противника на подступах к городу Ленина, остановить его и заставить перейти к обороне.

Коллектив Строительства как один из важных винтов механизма фронта, своей четкой работой дал возможность командованию Ленинградского фронта сорвать план захвата орденноносного города Ленина – колыбели пролетарской революции – коричневыми фашистскими бандами. Славная работа коллектива Строительства войдет в историю Отечественной войны.

Н-к штаба Ленинградского фронта
Генерал-майор Гусев

Начальник отдела УР Штаба ЛФ
подполковник Моисев

Военный комиссар штаба Ленинградского фронта
бригадный комиссар Холостов

★ ПЕРВЫЙ НАЧАЛЬНИК МЕТРОСТРОЯ ★

Иван Георгиевич Зубков
21.07.1904-28.06.1944

Начальник Строительства № 5 Народного комиссариата путей сообщения (НКПС) Начальник Управления военно-восстановительных и заградительных работ Ленинградского фронта (УВВР-2)

Генерал-директор пути и строительства II ранга, Герой Социалистического Труда, награжден орденами Ленина, Красного Знамени, медалями «За трудовую доблесть» и «За оборону Ленинграда»

И.Г. Зубков трагически погиб 28 июня 1944 года во время исполнения очередного задания Ленинградского фронта.



Строительство танковой переправы через реку Неву в ноябре 1941 года в районе Невской Дубровки



Постройка пирсов в порту Кобона специальной бригадой метростроителей. 1942 год



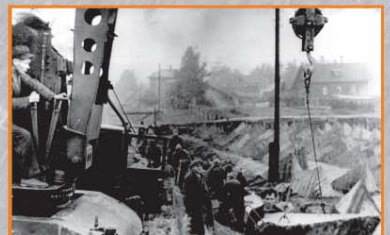
Процесс строительства моста через реку Неву. Общая панорама строительства



Сооружение пирсов на Ладожском озере



Прибытие первого поезда с Большой земли. 07.02.1943



Установка надолбов на подступах к Ленинграду

«В каждой российской семье есть глубокая память о войне»

ГК «РосСтройИнвест» в рамках своей работы уделяет пристальное внимание социальной активности, участвуя в различных некоммерческих проектах благотворительной, образовательной, культурной и экологической направленности. О том, какую помощь оказывает компания ветеранам и блокадникам, газете «Строительный Еженедельник» рассказал Федор Туркин, председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест». ➔

– На долю ленинградцев во время Великой Отечественной войны выпали тяжелейшие испытания. Ваши родственники были блокадниками?

– В каждой российской семье есть глубокая память о Великой Отечественной войне. Наша семья – не исключение! Моя бабушка была блокадницей, а у моей супруги блокадница мама. Мой дед погиб в первый год войны около озера Селигер. В нашей семье остался этот глубокий след – память о событиях 1941-1945 годов. Думаю, что они также накладывают отпечаток и на работе ГК «РосСтройИнвест». Помимо основной своей деятельности – строительства жилых объектов, мы большое внимание уделяем социальным проектам. Мы регулярно участвуем в организации культурных, про-

светительских, образовательных мероприятий, в том числе направленных на воспитание детей и молодежи, никогда не забываем про ветеранов.

– Какую программу готовит компания «РосСтройИнвест» к 70-летию Победы в Великой Отечественной Войне?

– Специально каких-то больших мероприятий мы не готовим. Делаем то, что обычно и каждый год, делаем от всего сердца и на постоянной основе. 14 мая будет благотворительный концерт в честь Дня Великой Победы в ДК «Выборгский», где наша компания выступает одним из организаторов этого мероприятия.

В организации подобных концертов мы участвуем постоянно. Например, в прошлом году на 9 мая у нас был концерт в Большом зале Филармонии. Приехали

ветераны из 25 стран мира. Замечательный был праздник. Мы видели глаза ветеранов, их радость – это незабываемо!

Но праздник праздником, а ветераны и блокадники нуждаются в постоянной поддержке, ведь с каждым годом их становится все меньше и меньше, они покидают нас. Поэтому так важно радовать их и откликаться на их небольшие просьбы. В жилом комплексе «Князь Александр Невский» у нас работает культурно-образовательный центр. Все занятия там организуются на безвозмездной основе. К нам обратилась группа ветеранов, и из нашего дома и живущих в соседних домах, с просьбой обучить их компьютерной грамотности. Мы пошли им навстречу и организовали специализированные курсы в нашем культурно-образовательном центре. Они теперь с удовольствием изучают компьютер и общаются со своими внуками и правнуками в Интернете.

– А на базе культурно-образовательного центра будут проходить специальные мероприятия ко Дню Победы?

– Знаете, культурно-образовательный центр тем и интересен, что после его строительства и открытия он стал саморазвива-

ющейся структурой. В нем сегодня работает около 10 сотрудников, которые на очень приличном уровне организуют самые разные мероприятия. Речь идет о событиях как местного значения – на уровне дома, так и регионального и федерального значения. Например, недавно культурно-образовательный центр организовал конференцию «Александр Невский: эпоха и память», посвященную 775-летию Невской битвы. Было много гостей, в том числе из Пскова и Москвы, иностранные студенты, пять докторов исторических наук, три кандидата, два аспиранта. Самое главное, что мероприятие прошло не просто для галочки, а в интересном формате.

Нам важно помочь в организации подобных мероприятий, так как мы видим отдачу, обратную связь, видим, что людям интересно во всем этом участвовать. Более того, не только жители комплекса «Князь Александр Невский», но еще и соседних домов, жители других наших домов проявляют активность, приходят с новыми идеями, предложениями. Я уверен, что и к 9 мая на базе культурно-образовательного центра совместно готовятся мероприятия, выступления, поздравления ветеранов. Поэтому в мае нас ждут сюрпризы.

Хочу подчеркнуть, что в каждом нашем комплексе без исключения мы стараемся развивать социальную составляющую. «Лучшее для каждого» – наша стратегия. Это и качество строительства, и квартирография, и вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности. Нам тогда комфортно живется, когда у нас все есть под рукой – детские сады, школы, магазины, аптеки, салон красоты... Мы хотим жить в домах с яркой архитектурой. А культурно-образовательные центры – формат, придуманный нами и уже успешно реализуемый, помогает вдохнуть в наши объекты жизнь, наполнить ее интересными событиями. Мы стараемся прививать взаимоуважение, любовь к Петербургу и Великой России!



Поздравляем с Днем Победы!

Дорогие Россияне и наши зарубежные соотечественники!

Поздравляем вас с величайшим праздником - Днем Победы!

В каждой Российской семье есть Герои, которые в годы войны сражались с фашистской Германией на фронте или ковали победу в тылу.

Прошло 70 лет со дня Великой Победы! Не все дожили до сегодняшнего дня. И сейчас, здесь, в Петербурге, мы, вместе с вашими близкими и родными, кланяемся вам в пояс, Герои-Победители, и клянемся: мы будем достойны вашего Подвига!

Вечная слава Героям!

Крепкого Вам здоровья, долголетия и Мира!

От лица коллектива Группы Компаний "РосСтройИнвест"
Федор Туркин, Председатель Совета директоров

РОССТРОЙИНВЕСТ



www.rsti.ru



Сотни снарядов и бомб на один квадратный километр

Марина Майская / За время блокады в Ленинграде сгорело или было разрушено более 3 тыс. домов, 7 тыс. было повреждено, 9 тыс. деревянных домов пришлось разобрать на топливо. Около 716 тыс. жителей города лишились крова. ➔

За время войны примерно 5 млн кв. м жилья было повреждено и уничтожено, из них половина уничтожена полностью. Масштаб разрушений мог бы быть еще и большим, если учитывать, что за годы войны на город противник сбросил 107 158 фугасных и зажигательных бомб и свыше 150 тыс. артиллерийских снарядов. По информации Комитета государственного контроля, использования и охраны памятников истории и культуры Петербурга (КГИОП), на каждый квадратный километр площади Ленинграда в среднем приходилось 16 фугасных бомб, свыше 320 зажигательных и 480 артиллерийских снарядов.

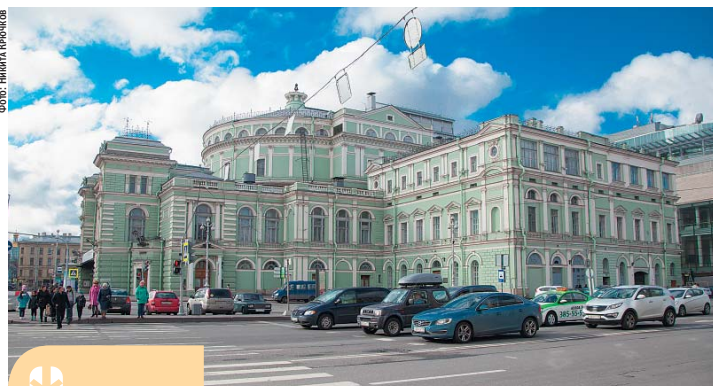
В книге «Очерки истории Ленинграда» (том 5, 1967 год) говорится, что материальный ущерб, причиненный городу во время Великой Отечественной войны, составил 38 млрд рублей.

Более половины разрушено

Начальник отдела КГИОП Юлия Бахарева рассказала, что особенно сильно пострадали прифронтовые районы – Московский и Кировский. В последнем, к примеру, было разрушено или повреждено 65% жилой площади. Больше всех досталось и районам, прилегающим к стратегически важным объектам – заводам, вокзалам, административным зданиям (например, район Смольного), военным и оборонным объектам. В городе после войны почти не осталось деревянных построек: что сгорело в результате обстрелов и бомбежек, что разобрали на дрова.

«В блокаду, насколько мне известно, не строили жилые дома, но проектировали восстановление и реконструкцию разрушенных домов и отдельных участков жилой застройки. Например, дом № 11 на ул. Пестеля (с прилегающей застройкой), Невский, 68 (архитектурный конкурс на восстановление обоих зданий проводился в ноябре 1942 года), Кирпичный пер., 1 (проект 1942 года), район 5-й Красноармейской ул., часть Суворовского пр. (проекты 1943-1944 годов), дом на Невском пр., 30, и другие», – отметила специалист.

Одной из основных проблем как при поддержании города в годы войны, так



19 сентября 1941 года в Ленинградский государственный театр оперы и балета им. С.М. Кирова попала 250 килограммовая фугасная бомба, здание получило серьезные повреждения. 27 ноября 1942 года во время артобстрела снаряд пробил крышу и перекрытия уже поврежденного театра

и в послевоенные годы стал острейший дефицит материалов.

«При разборке деревянных домов на дрова оставшиеся части (кровельное железо, печи, стекла, кирпичи и даже электрические счетчики и фурнитура) подлежали строгому

После снятия блокады главной задачей стало восстановление пострадавшего жилого фонда

учету и сбору для дальнейшего использования», – сообщила Юлия Бахарева.

Помимо этого, катастрофически не хватало квалифицированной рабочей силы и строительной техники.

Сначала восстановление

После снятия блокады главной задачей стало восстановление пострадавшего жилого фонда, а уж только потом речь шла о строительстве нового жилья.

Из докладной записки главного архитектора Ленинграда Н.В. Баранова о принципах восстановления разрушенных жилых

зданий (15 апреля 1944 года) следует, что предполагалось «не восстанавливать дворовые корпуса, разрушенные полностью (менее 30% сохранившихся стен), в тех случаях, когда они образовывали дворы-колодцы». Не подлежали реанимированию

и здания, «сохранившиеся не более чем на 30% и требующие капитальных восстановительных работ в тех случаях, когда они расположены на трассах новых магистралей, предусмотренных генеральным планом развития города».

Отдельное место в восстановлении города занимала реставрация памятников архитектуры. В КГИОП сообщили, что уже к концу сентября 1942 года из находящихся под охраной 300 памятников 187 получили повреждения, 37 из них – наиболее сильные. Так, пострадали Шуваловский дворец (наб. реки Фонтанки, 21), Елагин дворец, Кикины палаты, Гости-

ный Двор, Инженерный замок, Павловские казармы, Пулковская обсерватория, Этнографический музей, Маринский театр, особняк Безбородко (Центральный музей связи) и многие другие.

«Особую сложность представляло восстановление одной из составляющих ансамбля Марсова поля – здания Павловских казарм», – подчеркнула Юлия Бахарева.

В ноябре 1941 года в северное крыло здания (со стороны Марсова поля) попала 250-килограммовая фугасная бомба замедленного действия. В результате оказалась пробита крыша, разрушены междуэтажные перекрытия, перегородки, часть сводов подвала. Из-за взрыва выгнулась наружу фасадная стена, на ней образовалась трещина от второго этажа до чердака. После в здание еще дважды попадали снаряды, которые также вызвали значительные разрушения.

Первые противоаварийные мероприятия провели еще в годы блокады. Здание нуждалось в скорейшей реставрации. Рассматривались два варианта восстановления: обрушить выгнутую стену, а затем выложить заново, или выпрямить ее.

Архитектор И.Г. Капцюг привлек специалистов НИИ Академии коммунального хозяйства для сохранения фасада. Работы провели за три дня с помощью 13 винтовых ручных домкратов. В течение года деформаций не произошло, и летом 1946 года реставрацию фасадов завершили.

Значительно при артиллерийских обстрелах и бомбежках пострадало и здание Гостиного Двора. В ноябре 1942 года состоялся конкурс проектов восстановления и реконструкции Гостиного Двора. Восстанавливать памятник начали в 1944 году.

цифра

38 млрд рублей

составил материальный ущерб городу во время Великой Отечественной войны, по данным книги «Очерки истории Ленинграда»

С Днем Победы!

Уважаемые ветераны Великой Отечественной войны, труженики тыла, дети войны!

От всего сердца поздравляю вас с праздником - Днем Победы.

В нашей стране нет семьи, которой не коснулась бы Великая Отечественная война. Поэтому так глубоко в памяти подвиги тех, кто на полях сражений с оружием в руках ковал общую Великую Победу. В их числе и военные строители, чей героический труд в тылу и на передовой приближал победу. Вам, строителям, возвратившись с фронта домой, было вдвойне трудно видеть разрушенную войной родную страну. Но вы нашли в себе силы и мужество, честно трудились, своими руками строили, восстанавливали страну из руин и развивали родной город, чтобы будущие поколения смогли счастливо жить. За первое послевоенное десятилетие вам удалось провести колоссальный объем восстановительных работ. Завершение такой масштабной работы в столь короткий срок – явление эпохальное, отразившее величие подвига советского народа. Без сомнений, ваш военный подвиг и трудовые заслуги – самый достойный пример мужества, героизма и добросовестного отношения к своему делу для молодых строителей.

От всей души желаю вам и вашим близким крепкого здоровья, мира, счастья и душевного тепла. Низкий вам поклон, дорогие ветераны! Пусть память о вашем подвиге живет вечно!

Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству Петербурга

ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

От всей души поздравляю Вас и Ваших родных с Днем Великой Победы!

Неумолимое течение времени все дальше уносит от нас победный май 1945 года. Все меньше среди нас тех, чье мужество, героизм и бесстрашие подарили нам мирное небо, тех, кто ковал Победу на фронте и в тылу, стоявших и победивших! Но все так же в каждой семье есть память сердца, и поэтому так много в этом святом празднике объединяющего.

Желаю всем крепкого здоровья, мира, стабильности, уверенности в завтрашнем дне, семейного благополучия и как можно больше радостных дней, которые так необходимы каждому из нас!



С уважением, Елена Лашкова,
генеральный директор
Группы компаний «ГЕОИЗОЛ»



Жилье восстанавливали из обломков

Марина Майская / В канун 9 Мая о восстановлении города и строительстве в блокадные и послевоенные дни рассказал непосредственный свидетель тех лет – вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний Лев Каплан.

– Насколько разрушительными для архитектуры города оказались блокадные дни?

– Ни одно знаковое здание в Петербурге во время блокады разрушено не было. Были повреждены в разной степени, но не уничтожены. Во время обстрелов и бомбежек в основном сильно страдали жилые дома. Здания, представляющие историческую ценность, маскировали. К примеру, шпиль Петропавловской крепости был покрашен в серый цвет. Точно так же был покрашен шпиль Адмиралтейства и купол Исаакиевского собора. Над Зимним дворцом была сделана картина, имитирующая жилые дома.

Конечно, многие здания-памятники были повреждены. Это и Фонтанный дом, где жила Анна Ахматова, и Исаакиевский собор, где еще видны следы от снарядов.



– Строили ли дома в военное время?

– Во время войны жилые и административные дома не возводили: город готовился к обороне – строили доты. К счастью, они не потребовались. К восстановлению же города приступили сразу после снятия блокады – 27 января 1944 года. Начали с жилых домов. Причем восстанавливали здания из тех элементов, которые обрушились. Разбирали завалы горожане и пленные немцы. Люди становились в цепочку и передавали из рук в руки найденные «стройматериалы». К примеру, дом, в котором я живу, по адресу: Каменноостровский пр., 15, был разрушен практически полностью. Восстанавливали его пленные немцы из того, что удалось собрать: половинок кирпичей, остатков арматуры. Это все дало знать в наше время. Когда рядом с нашим домом построили институт имени Пастера, то жилище наше затрещало как спелый орех. Пришлось его укреплять.

К 1957 году практически все разрушенные дома, которые можно было восстановить, были готовы. На месте тех, которым не смогли вернуть жилой вид, образовывались со временем скверы. К примеру, дворик на Каменноостровском пр., посвященный композитору Андрею Петрову, появился как раз на месте бывшего здания.

– Когда в Ленинграде приступили к планомерному строительству?

– В 1945 году в каждом районе города была создана система ремонтно-строительных контор и ремонтно-строительных трестов, которые занимались капремонтом и восстановлением жилых домов. Все они были объединены в Управление капитального ремонта жилых домов Ленгорисполкома, переименованное потом в Ленстройреконструкцию. Я работал сначала в конторе, потом в тресте во Фрунзенском районе.

Первыми стали строиться так называемые «сталинские» дома для элит: партийных работников, артистов. Применялся в строительстве шлакобетон, который и сейчас кое-где можно видеть. Для восстановления заводов создавались отдельные компании. К примеру, трест № 35 был занят на строительстве цехов Ижорского завода, трест «Кировострой» работал на Кировском заводе.

Символично, что именно 9 мая в 1955 году был образован Главленинградстрой, куда с целью жилищного и социально-культурно-бытового строительства объединили все тресты, которые входили в состав министерств и ведомств. К примеру, я работал в 20-м тресте – он относился к авиационной промышленности, 16-й трест – к судостроительной.

В Главленинградстрой входило шесть трестов квартальной застройки, которые занимались инженерными коммуникаци-

ями и фундаментом. Шесть домостроительных комбинатов строили панельные дома, два домостроительных треста – 20-й и 87-й – возводили дома из кирпича. С этого времени в городе и началось планомерное жилищное строительство.

Сначала это были блочные дома – их и сейчас можно увидеть на Ивановской ул. В 1957 году появились панельные дома, а в 1961 году была налажена система крупнопанельного домостроения, в результате которой выросло 100 кварталов «хрущевок», которые в то время стали спасением для ленинградцев. Люди с удовольствием переезжали в отдельные квартиры на Шемиловку, в Автово. В 20-м тресте, где я работал, был организован домостроительный комбинат № 3, который с 1962 года строил дома из газобетона. Было построено примерно 700 таких домов. Затем появились дома 137-й серии, и дальше строительство уже развивалось бурными темпами.

КСТАТИ

Лев Каплан родился 14 апреля 1929 года. Он почетный академик РАН, почетный строитель России, заслуженный экономист РФ, профессор, доктор экономических наук. Одной из своих главных наград он считает медаль «За оборону Ленинграда». В составе дворцового отряда самообороны он 12-летним мальчишкой тушил зажигательные бомбы.

Дорогие петербуржцы!

От всей души поздравляю вас с праздником Великой Победы!

Это один из немногих праздников, который объединяет всех и вызывает чувство гордости за народ, отстоявший мир. Несмотря на то, что уже прошло много лет, все поколения наших граждан знают и помнят о той войне и не хотят, чтобы она повторилась. Низкий поклон всем ветеранам войны и труженикам тыла за подвиг, многолетний напряженный труд и веру в победу!

Отдельная благодарность всем жителям блокадного Ленинграда, которые помогли сохранить наш прекрасный город. Желаю всем мира, здоровья, счастья, семейного благополучия!

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

 Etalon Group

Дорогие петербуржцы!

От всей души поздравляю вас с 70-летием
Победы в Великой Отечественной войне!

Этот праздник для всех одновременно светлый, радостный, но и пронизанный горечью больших утрат. Память о той страшной войне священна для тех, кто ее пережил и для всех последующих поколений россиян.

Хочется поклониться всем ветеранам, жителям блокадного Ленинграда за стойкость и мужество, проявленные в то страшное время. В этот замечательный день пусть ваши сердца наполнятся гордостью за Россию и Петербург! Пусть счастье, радость и детский смех всегда будут царить в ваших домах! Мирного неба над головой!

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

Военные памятники пошли на пересчет

Агата Маринина / На территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области расположены сотни военных памятников. К памяти героев Великой Отечественной войны в городе относятся с особым уважением и почтением. И интенсивное развитие Петербурга в качестве мегаполиса не должно стать помехой для сохранения наследия. ➔

Администрации районов к празднованию Дня Победы в этом году отчитались в количестве военных памятников на своей территории. Только в конце марта этого года Совет по сохранению культурного наследия принял решение о включении порядка 80 таких объектов времен ВОВ в реестр объектов культурного наследия регионального значения в качестве «Комплекса фортификационных и оборонительных сооружений Ленинграда 1920-1940-х годов». Этому предшествовала историко-культурная экспертиза, в результате которой было установлено, что в 11 городских районах есть ДОТы и укрепления, представляющие интерес с исторической точки зрения. В перечень вошли пулеметные и артиллерийские ДОТы, наблюдательные и командные пункты.

По мнению партнера Rusland SP Альбины Ямалетдиновой, на территории Петербурга основная часть подобных объектов выявлена. Однако некоторые подобные объекты разрушены.

Без внимания

По словам экспертов, именно ДОТы и укрепления, входившие в оборонительные рубежи периода ВОВ, долгое время были обделены вниманием властей. И хотя некоторые из них открыты для посетителей, многие все же за прошедшие годы пришли в упадок. Целый ряд

проектов оказался на приватизированной территории или попал в застраиваемую область. Так, к примеру, несколько лет назад в зону строительства новой дороги в Приозерском районе Ленинградской области попали два ДОТа военных времен, являющиеся частью Лемболовского участка обороны Великой Отечественной войны. Объекты были построены перед Второй Мировой войной. В результате было принято решение изменить проект. Однако так происходит не всегда.

По словам госпожи Ямалетдиновой, каждый такой объект потенциально является памятником. «Поэтому первое действие, которое необходимо выполнить девелоперу, на территории которого оказался подобный объект, – это провести историко-культурную экспертизу, которая позволит определить, обладает ли данный объект характеристиками памятника. Отмечу, что подобный объект может и не являться зданием как таковым; например, бронебашня», – говорит она.

Адвокат Андрей Безрядов обращает внимание, что если военный объект действующий, тогда он находится в ведении Министерства обороны. «Следовательно, все вопросы решаются с Минобороны. В свою очередь, если объект является памятником, тогда он находится в ведении и под защитой федеральных или региональных властей. Как показывает практика, большинство фортификационных сооружений не являются памятни-

ками, что ставит под угрозу их существование. Хотя, по факту, многие подобные сооружения, бесспорно, являются памятниками, свидетельствами значимых исторических событий», – говорит юрист, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Vesag Александра Смирнова. В случае если объект является историческим памятником, на застройщика накладываются обязательства, связанные с его сохранением или реконструкцией.

Сделать свой вклад

Наравне с процессом присваивания статуса существующим объектам в городе и области создаются новые памятники, как монументальные, так и локальные. В Красном селе продолжается возведение Арки Победы по мотивам временных триумфальных арок, которые в июле 1945 года конструировались для встречи войск Ленинградского гвардейского корпуса. Обсуждается вопрос установки памятника кинологом и собакам-минерам Ленинградского фронта на севере города. Памятную доску в конце апреля открыли у оборонительного ДОТа с танковой башней на территории цепи оборонительной резервной обороны «Ижора». Большая часть объектов – общественные или государственные инициативы. Девелоперы, реализующие крупные проекты и застраивающие кварталы, к этому вопросу обра-

щаются неактивно. И хотя все больше в проектах застройщиков места уделяется благоустройству и созданию придомовой территории, в проектах, как правило, к военной тематике обращаются нечасто. Александра Смирнова утверждает, что возможно, исключения есть, но за время работы в сфере недвижимости примеров создания девелоперами памятников или мемориальных досок, связанных с Великой Отечественной войной, в рамках проектов жилых комплексов не встречалось. «Включение в проект каких-либо элементов, относящихся к военной тематике, вряд ли привлечет клиентов. В целом это не самый эффективный способ увеличения продаж. Если руководство строительной компании захочет выказать дань уважения к трагическим событиям войны, то оно, скорее всего, пойдет по иному пути – к примеру, выделит средства для создания памятника вне территории жилой застройки», – говорит эксперт.

цифра

в 11 районах

города есть ДОТы и укрепления, представляющие интерес с исторической точки зрения

«Союзпетрострой»

Поздравляет всех строителей и жителей нашего великого города с днём Победы и желает всем, чтобы ужас и безумие войн для нас и наших детей остались только историей, память о которой мы будем свято чтить.

*Помни войну!
Пусть далека она и туманна.
Годы идут.
Командиры уходят в запас.
Помни войну!
Это, право же,
вовсе не странно -
Помнить все то,
что когда-то
касалось всех нас.*

От имени компаний «Союзпетростроя»
Вице-президент, директор **А. М. Каплан**

**С ДНЁМ
ВЕЛИКОЙ ПОБЕДЫ!**

ВЕЧНАЯ СЛАВА ГЕРОЯМ!
СПАСИБО ЗА ПОБЕДУ
РАДИ МИРА НА ЗЕМЛЕ!

ООО РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА
РУК

Боевые квадратные метры

Максим Шумов / С 2008 года Петербург получил от федерального центра более 20,1 млрд рублей на решение жилищных проблем ветеранов ВОВ, новое жилье получили 11,5 тыс. человек. ➔

В ближайшем будущем Заксобрание рассмотрит поправки в городское законодательство, которые существенно расширят возможности ветеранов для улучшения жилищных условий.

Как напомнили в Жилищном комитете, в соответствие с указом Президента РФ № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов» ветеранам, зарегистрированным на городской очереди, город может либо предоставить жилое помещение в домах нового строительства, либо безвозмездную субсидию для приобретения или строительства жилья по выбору самого ветерана. «Город располагает достаточным количеством квартир, построенных за счет средств федерального бюджета, для обеспечения жильем ветеранов ВОВ. Квартиры предлагаются ветеранам ВОВ в течение месяца со дня принятия на жилищный учет», — говорят в комитете. Выдавать жилищные субсидии город может благодаря специальным субвенциям из федерального бюджета. Так, с 2008 года (с начала действия указа президента) Петербургу из федерального бюджета на строительство жилья и жилищные субсидии выделены средства в размере 20,17 млрд рублей, однако освоить город смог только 18,5 млрд рублей. В федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов для Петербурга предусмотрена субвенция в размере 122,9 млн рублей. Это позволит предоставить безвозмездные субсидии для приобретения или строительства жилых помещений 60 ветеранам ВОВ.

По данным комитета, с начала действия Указа жилищные условия улучшили 11 570 ветеранов ВОВ, принятых на жилищный учет до 1 января 2015. В частности, это 7345 ветеранов, принятых на жилищный учет до 1 марта 2005, и 4225 ветеранов



Законодательные инициативы Смольного позволят дополнительно поставить на учет 400 ветеранов ВОВ

нии жилищных условий граждан», который предусматривает возможность принятия на учет ветеранов, проживающих в отдельных квартирах и обеспеченных общей площадью жилого помещения менее 10 кв. м. По данным Жилкомитета, это позволит дополнительно поставить на очередь 400 ветеранов войны. Здесь стоит пояснить, что петербургские ветераны до 2013 года могли улучшить свои жилищные условия, воспользовавшись сразу двумя правовыми актами — городским законом № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях» и уже упомянутым № 409-61 «О содействии...». Первый закон дает право на жилье

470 семей ветеранов переехали в новые квартиры из коммуналок, но законодатели в процессе правки закона вычеркнули изначальную норму о 10 «квадратах» для проживающих в отдельных квартирах, тем самым оставив фактически без поддержки целый пласт героев войны и блокадников — тех, чей метраж жилплощади колеблется от 9,1 до 9,9 кв. м. И сейчас, спустя два года, Смольный просто восстанавливает старую норму, никакого новшества в действиях правительства нет.

Впрочем, когда именно проект поправок поступит на рассмотрение в ЗакС, не знают и сами парламентарии. «Нужно объективно смотреть на вещи. Сейчас необходимо достойно отметить 70-летие Победы в Великой Отечественной войне, принять поправки в Генплан и провести корректировку городского бюджета. Сразу после этого будем готовы рассмотреть поправки в этот законопроект», — говорит депутат Игорь Высоцкий. Он также рассказал, что народные избранники предлагают увеличить норму площади для предоставления жилья на три метра. С 9 до 12 кв. м на человека для отдельных квартир, для коммунальных — с 15 до 18 кв. м. «Я бы хотел отдельно отметить, что в президентском указе «Об обеспечении жильем ветеранов...» никак не прописаны права узников концлагерей. И мне лично обидно за эту категорию граждан. Мы постоянно выступаем с инициативой по защите этой категории граждан, направляем обращения в Госдуму РФ, чтобы дать им соответствующий статус. Их в Петербурге осталось не так много — 12 183 человека. И у них нет таких прав, как у ветеранов ВОВ», — посетовал господин Высоцкий.

справка

➔ На минувшей неделе Комитет имущественных отношений Петербурга объявил конкурс на приобретение для нужд города квартир, предназначенных для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В рамках конкурса планируется закупить 45 квартир на сумму порядка 131 млн руб. Как сообщили в комитете, общая площадь приобретаемого жилья составит порядка 2,2 тыс. кв. м. Приобретенные квартиры впоследствии будут использоваться для распределения в соответствии с жилищным планом Жилищного комитета, в том числе для расселения аварийного жилья и коммуналок, предоставления детям-сиротам, многодетным семьям и ветеранам ВОВ.

➔ На территории жилого комплекса «Московские ворота», который компания ЛенСпецСМУ возводит на территории бывшего вагоностроительного завода им. И.Е. Егорова (Московский пр., 115), строители восстановили памятник, посвященный Великой Отечественной войне. Как сообщили в компании, мемориал представляет собой горизонтальный постамент с датами «1941-1945». Над мемориалом памятная доска с надписью: «Егоровцам, павшим в дни блокады и на фронтах Великой Отечественной войны в 1941-1945 годах». Изначально памятник был установлен в 1974 году. Автором и художником проекта в то время выступал скульптор Виктор Новиков — автор монумента «Дорога Мужества», который будет открыт в поселке Лисий Нос 8 мая 2015 года.

➔ Ленинградская область расторгла контракт с подрядчиком — ООО «Строит Про», не выполнившим обязательства по строительству дома культуры в Низино. Как сообщает пресс-служба региона, до 6 мая муниципальное образование «Низинское сельское поселение» Ломоносовского района направило конкурную документацию на достройку дома культуры в комитет государственного заказа для проведения аукциона по выбору подрядной организации. Ориентировочная сумма, необходимая для завершения работ на объекте — 72 млн руб. Решение об этом было принято в среду на выездном совещании под руководством вице-губернатора Ленобласти Михаила Москвина. Срок исполнения контракта — 7 месяцев. В августе 2013 года с подрядной организацией ООО «Строит Про» был заключен муниципальный контракт на возведение дома культуры. Работы должны были быть закончены в декабре 2014 года. Однако подрядчик своих обязательств не выполнил, контракт был расторгнут. В настоящее время строительная готовность объекта составляет около 20%. «Компания «Строит Про» имеет дурную славу в Ленинградской области. На ее счету, помимо срывов всех сроков по возведению дома культуры в Низино, еще долговострой поликлиники в поселке Вартемяги. Сейчас мы прекращаем договорные отношения с этой фирмой по всем объектам. У нас есть еще несколько таких очевидных горе-подрядчиков: мы расторгнем все контракты с ними и в полном соответствии с законом не допустим их к новым объектам», — прокомментировал ситуацию Михаил Москвин.

ПОДПИШИСЬ!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРАКТИК

**Проверено
временем!**

**Акция для подписчиков
с 1 апреля
по 31 мая**

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



Пробки испугали арендаторов

Роман Русаков / Через два месяца стартует реализация крупных проектов на Васильевском острове, что создаст там серьезные транспортные проблемы. Аналитики отмечают, что в связи с этим спрос на коммерческую недвижимость этого района упал в два раза.

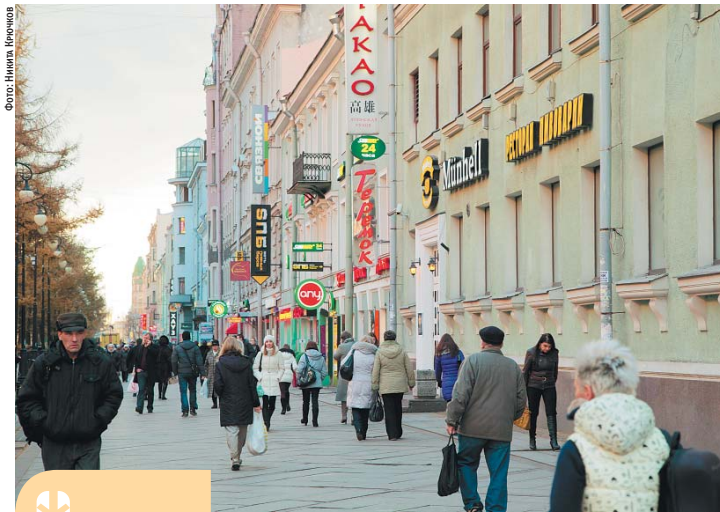
В 2015 году на Васильевском острове начнут одновременно реализовываться сразу несколько крупных проектов: в июле будет закрыта на реконструкцию станция метро «Василеостровская», одновременно с этим начнется реконструкция теплосетей на Большом проспекте и строительство станции «Горный институт». В 2016 году стартует реконструкция Тучкова моста. Все это, по ожиданиям жителей Васильевского острова, создаст серьезные транспортные проблемы, а передвигаться на автомобиле по острову и сегодня не очень комфортно.

В связи с этим интерес к недвижимости стал снижаться. Иван Починников, коммерческий директор East Real, рассказал, что в середине 2014 года спрос на офисную недвижимость Васильевского острова составлял около 4% от общегородского; на сегодняшний день на фоне сообщений о закрытии станции метро «Василеостровская» и ремонте Тучкова моста показатель снизился до 2% от общего объема спроса на рынке.

«В целом невысокий спрос в первую очередь связан с тем, что Василеостровский район имеет островное положение и слабую связь с остальными районами города, что приводит к постоянным транспортным сложностям. Закрытие станции метро и начало ремонта Тучкова моста могут привести к еще большему снижению спроса в связи с ухудшением транспортной ситуации», – говорит господин Починников.

Сегодня средняя ставка аренды в бизнес-центрах класса А Василеостровского района составляет 1100 руб./кв. м/мес., в В-классе – 950 руб./кв. м/мес. После закрытия станции метро «Василеостровская» можно ожидать снижения арендных ставок на 10%, уверен господин Починников.

Ирина Зеренкова, директор по продажам и маркетингу EKE Group, добавляет: «В последние годы ставки аренды на Васильевском острове росли в рамках инфляции, сегодня же наблюдается некоторое снижение ставок в проектах с непродуманной концепцией и неудачной локацией. Это в большей степени связано с общим



После закрытия станции метро «Василеостровская» можно ожидать снижения арендных ставок на 10%

негативным экономическим фоном. Есть единичные случаи, когда арендаторы не возобновляют договоры на аренду офисов у метро «Василеостровская» из-за ее скорого закрытия».

Впрочем, работающие на острове девелоперы сохраняют оптимизм. Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO, комментирует: «По нашим проектам падения спроса мы не наблюдаем. Так, в бизнес-центре «Елизаветинский» класса В+ все 4000 кв. м заполнены, никто из арендаторов не планирует покинуть площади, со всеми заключены долгосрочные договоры аренды».

Она уверена, что в целом по Васильевскому острову наблюдается постоянный рост цен на недвижимость.

Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besar, считает, что снизится и спрос на аренду торговых помещений в районе.

«Предстоящие транспортные сложности Васильевского острова в большей степени отразятся на ритейле, сконцентрированном вблизи станции метро «Василеостровская», за счет которой в данной локации генерировался высокий пешеходный трафик, обеспечивающий спрос на продукцию местных магазинов. В результате можно ожидать, что на торговые помещения, расположенные в данной локации, стоимость аренды / продажи снизится на 10-15%», – рассуждает она

Ольга Аткачис, руководитель департамента стрит-ритейла компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Рынок стрит-ритейла уже сталкивался с ситуацией, когда одна из центральных станций метро закрывалась на длительное время на капитальный ремонт – речь идет о станции метро «Петроградская». Тогда ставки в зоне влияния «Петроградской» просели на 25-30%». По ее словам, сегод-

МНЕНИЕ



Ольга Аткачис, руководитель департамента стрит-ритейла компании Colliers International в Санкт-Петербурге:



– Василеостровский район в этом году, учитывая закрытие станции метро, может потерять многих арендаторов. На ситуацию уже отреагировали собственники коммерческой недвижимости вокруг станции метро «Василеостровская», на центральной части Среднего проспекта и пешеходной зоне 6-7 линий, где арендные ставки ранее были сопоставимы со ставками в центре города, на Лиговском (2000-5000 рублей за кв. м в месяц) и на Владимирском проспекте (2500-6000 рублей за кв. м в месяц). С учетом этой пусть небольшой, но качественной коммерческой зоны, которая имеет высокий пешеходный и автомобильный трафик, цены здесь были достаточно серьезными.

арендодатели помещений вблизи станции «Василеостровская» стремятся сохранить своих арендаторов, понижая арендные ставки на период закрытия станции метро в отдельных случаях даже на 50%. «Заметно возросло количество закрывающихся объектов в этой зоне. Но района станции метро «Приморская» это не коснулось. Эта локация вокруг метро остается востребованной, здесь активно ведется новая жилая застройка, интерес арендаторов к месту по-прежнему высок, и ставки здесь сохранились на прежнем уровне. Кроме того, мы полагаем, что в меньшей степени будет затронута часть Среднего проспекта в сторону набережной Макарова, и может вырасти востребованность помещений на Малом проспекте В. О., так как эти части магистралей будут находиться в зоне влияния второго выхода со станции метро «Спортивная», – рассуждает она.

Жилой сектор транспортных проблем не замечает

Роман Русаков / Предстоящие транспортные проблемы не повлияли на цену на жилую недвижимость Васильевского острова.

«Конечно, сегодня существуют периодические сложности с транспортной доступностью из-за ремонтных работ, связанных, прежде всего, с транспортным развитием района. Но в то же время у Васильевского острова сейчас самый высокий потенциал роста среди остальных районов Санкт-Петербурга, поскольку наиболее существенные улучшения транспортной инфраструктуры коснутся именно его. Поэтому к текущим транспортным сложностям игроки рынка относятся как к временным.

А ввиду всех грядущих улучшений стоимость недвижимости и спрос на нее будут только расти», – полна оптимизма госпожа Тэор. Ирина Зеренкова признает, что с жилой недвижимостью ситуация иная, нежели в коммерческом секторе. «Однозначно можно сказать, что на рынке не наблюдается тенденции снижения цен на жилую недвижимость на Васильевском острове. Временное ухудшение транспортной обстановки также не влияет на решение о покупке недвижимости, так как проблемы с транспортной доступностью должны решиться в течение нескольких лет. В большинстве случаев люди покупают жилую недви-

мость в данной локации с целью постоянного проживания. Транспортная доступность жилья оценивается в долгосрочной перспективе, а через несколько лет, с вводом новых станций метро и центрального участка ЗСД, ситуация с транспортной доступностью Василеостровского района будет лучше, чем у других центральных районов города. Улучшение транспортной доступности и активное развитие района в целом будут способствовать росту цен на жилье Васильевского острова. Эти планы положительно сказываются на спросе на жилье в данной локации». Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight

МНЕНИЕ



Ольга Морозова, генеральный директор компании «Градостроительные решения»:



– Васильевский остров – неоднозначное место для жизни. С одной стороны – близость к центру, залив, сложившаяся инфраструктура и исторический флер. С другой стороны – очень сложная транспортная ситуация. Страшно представить, что будет происходить в этом районе, когда на год закроют станцию «Василеостровская» – пробки и недостаток социальных объектов. Возможно, ситуация изменится в лучшую сторону с открытием станции «Горный институт».

Frank St. Petersburg, также говорит, что в настоящее время глобального изменения рынка жилой недвижимости Василеостровского района не зафиксировано. «Одной из основных причин является

локальность спроса. Как правило, основными покупателями нового жилья являются коренные жители района, которые либо улучшают свои жилищные условия, приобретая квартиры большей площади,

либо покупают квартиры для детей или родителей. Цены на квартиры Василеостровского района имеют динамику, сопоставимую со среднерыночными колебаниями», – сообщает она.

Промышленность держится на госзаказе

Роман Русаков / Рынок промышленной недвижимости начал меняться: на плаву в основном остаются компании, работающие с госзаказом, остальные игроки оптимизируют площади. Хотя цены в рублях остаются на уровне 2013-2014 годов.

Участки под промышленное строительство предлагаются как отдельно, так и в составе индустриальных парков. Как отмечает Алексей Пятков, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, по локации наибольшая часть предложения сконцентрирована на юге города.

«Площадь земельных участков под промышленное строительство начинается от 0,5 га, наиболее востребованными являются участки площадью от 1,5 до 3 га. Качественное предложение расположено, как правило, на территориях сложившейся промышленной застройки. Можем привести в пример такие качественные участки с высокой степенью подготовленности, как индустриальный парк Greenstate компании YIT, индустриальный парк «Федоровское» (UFG Real Estate), индустриальный парк «Марьино» («ВТБ-Девелопмент»). Стоит отметить наличие спроса к инженерно-подготовленным участкам, так как инженерная подготовка на участке позволяет быстро развернуть строительство. Соответственно, и стоят такие участки дороже. Преимущественно такие участки представляют индустриальные парки. В целом, что касается спроса, очень многое зависит от того, насколько активно будет развиваться производство в городе и стране в целом», – говорит господин Пятков.

Основная проблема в развитии промышленности заключается в финансировании. Это очень большие и долгосрочные вложения, которые самостоятельно бизнес нести не может. Раньше для реализации крупных проектов привлекались заемные средства, но сейчас банки предлагают такие условия, которые невыгодны бизнесу.

Валентин Заставленко, вице-президент группы компаний Springald, отмечает: «Сектор продажи промышленной недвижимости практически отсутствует как класс. Ситуация такова: промпредприятия покупают либо под редевелопмент для жилья, либо для редевелопмента в офисно-складской сегмент. Случаев продажи промпредприятия, при котором оно далее действует по своему профилю, на территории Санкт-Петербурга единицы».

Госзаказ делит рынок

Генеральный директор строительной компании «АртКон» Иван Авдеев добавляет: «Единичные проекты все равно реализовываются будут, поскольку все понимают, что, несмотря на кризис, жители крупных городов России обладают неплохой покупательской активностью. Автомобильный концерн Daimler проявил свой интерес к нашей стране, заявив, что, например, в Санкт-Петербурге планирует открыть линию для сборки автомобилей марки Mercedes-Benz. Фармацевтическая сфера также, вероятно, не будет активно развиваться, хотя интерес к импортозамещению многих лекарств в России есть».

Я думаю, что будут развиваться производства, связанные с сельским хозяйством, животноводство, птицефабрики, поскольку сейчас это востребовано и поддерживается правительством».

Игорь Лучков, генеральный директор Intesop, в отличие от коллег, более оптимистичен. Он считает, что, несмотря на



Площадь земельных участков под промышленное строительство начинается от 0,5 га

негативную рыночную ситуацию, промышленность подает признаки оживления. «В основном это происходит благодаря госзаказам. Яркий пример – судостроительный завод «Алмаз», – уточняет он. – Более того, в настроениях правящих элит изменилось отношение к производству и его месту в городе. Поутихли разговоры о выводе предприятий из центральных районов на периферию. Во-первых, жизнь показала, что это практически нереально без несоразмерных потерь, во-вторых, концепция безудержного девелопмента промышленных территорий сошла на нет: производственные площадки (не вредные, не слишком масштабные) имеют право на городскую прописку».

Малая нужда

Дмитрий Кузнецов, директор департамента продаж и приобретений East Real, оппонирует коллеге: «Сейчас многие производственные компании, которые не субсидируются государством и не работают на оборонный комплекс, просто не имеют возможности на модернизацию производства, кроме того, вынуждены серьезно сокращать издержки и экономить. Для большинства компаний сейчас стоит вопрос выживания в новых экономических условиях, поэтому речь идет скорее о сокращении производственных площадей».

По его подсчетам, ставки на производственную недвижимость варьируются в диапазоне 250-450 рублей/кв. м/месяц,

включая операционные расходы и НДС. В рублевом эквиваленте сохранились цены 2013 года.

Аналитики при этом отмечают, что в городе остро востребованы небольшие производственные помещения площадью 500-1500 кв. м. «Другое дело, что ожидания производственных компаний по ставке аренды находятся на очень низком уровне, поэтому такие проекты нецелесообразны для девелоперов с точки зрения окупаемости. Инвестиции в строительство 1 кв. м производственных помещений могут составить 40-45 тыс. рублей. Чтобы девелоперу интересно было вкладывать эти средства, ставка аренды для резидентов должна составлять 800 рублей/кв. м/месяц», – подсчитал господин Кузнецов.

Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «Н+Н», видит и еще одну причину того, что инвесторы неохотно строят промышленные объекты для субъектов малого бизнеса: «Перспективы строительства промышленных объектов с небольшой нарезкой нам видятся неоднозначными. Девелоперы не решаются строить такие объекты по нескольким причинам. Во-первых, существует риск потери управления таким объектом при большом количестве арендаторов, а в текущей рыночной ситуации это и еще больший риск неплатежей. Во-вторых, могут возникнуть сложности с выходом из такого проекта, другими словами, такой проект в дальнейшем будет сложно продать».

МНЕНИЕ



Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «Н+Н»:

– По нашим наблюдениям, спрос на объекты промышленного строительства снизился, поскольку инвестиционная активность с осени прошлого года пошла на спад.

Что же касается арендных ставок, то речь скорее идет не об их снижении, а об их рублевой фиксации. Из-за текущей финансовой конъюнктуры их просто перевели из валюты в рубли и зафиксировали. Изменились и условия продажи: они стали более гибкими, с возможностями рассрочки платежа и существенными скидками.

НОВОСТИ

Будущее пока не для всех

Роман Русаков / Как говорят участники рынка, будущее промышленности за индустриальными парками. Но пока на территории Петербурга и в его границах работает всего полтора десятка таких объектов.

Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «Н+Н», говорит: «По нашим данным, на территории Санкт-Петербурга работает около 15 индустриальных парков. Новых подобных проектов пока не появляется. Те, что заявлены к реализации на сегодняшний день, находятся на разных стадиях строительства». Алексей Пятков, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, добавляет: «Важно учесть, что далеко не все из индустриальных парков являются сложившейся промышленной зоной – освоенных в той или иной степени парков пока не более пяти. Большинство заявленных индустриальных парков пока представляют собой просто земельные участки, предлагаемые под производственно-складской девелопмент. В Петербурге есть несколько крупных проектов brownfield, где функционируют как старые здания, которые не подвергались реконструкции, так и обновленные объекты, отвечающие современным высоким стандартам промышленного строительства. Но на стадии greenfield проектов заметно больше».

Валентин Заставленко, вице-президент группы компаний Springald, считает, что общий бич индустриальных парков – проблемы с коммуникациями. «Километр коммуникаций и дорог достаточной для технопарков мощности стоит от 1 млн USD, и частным владельцам такие расходы не потянуть. При условии помощи со стороны властей города с прокладкой коммуникаций данный сектор весьма интересен для вложений, потребность в промышленных площадках есть, потому что существование вредных производств на предприятиях внутри городских территорий недопустимо, и власти города прикладывают усилия к перемещению «серого пояса» за пределы жилых территорий».

Господин Заставленко размер инвестиций в промышленные парки оценивает в 10 тыс. рублей на 1 кв. м территории. «Окупаемость напрямую зависит от формата технопарка и якорных арендаторов, но в любом случае окупаемость не будет менее 7-10 лет», – подсчитал он.

Андрей Орлов, региональный директор компании CVN по России и СНГ, полагает, что инвестиции в промпарки будут выгодны, если их резидентами станут сильные, известные компании: «Пока такие парки не для малого бизнеса. Малый бизнес ищет себе место в городе и, как правило, на старых предприятиях, на складах внутри города, а не на подьезде или в области. Частному предпринимателю удобнее договориться с одним владельцем, чем войти в структуру парка. Пусть у него не будет бюджета предложений по сервису, но этим можно и пожертвовать из-за более низкой ставки аренды».

Профессиональная трансформация

Екатерина Костина / Переподготовка кадров в кризис является одним из инструментов, позволяющих сохранить ценного сотрудника, наделив его дополнительным функционалом. Стоимость профессионального совершенствования в Петербурге варьируется от 10 до 80 тыс. руб. ➔

Как рассказали в ЗАО «СК «Ирбис», в кризис 2008 года многие специалисты воспользовались курсами переподготовки, однако в данный период подобного всплеска пока нет. В ЗАО «СК «Ирбис» подчеркнули, что переподготовка кадров с точки зрения развития сотрудников и их знаний в смежной области является хорошим инструментом, особенно в том случае, если нужно сохранить ценный кадр для дальнейшего сотрудничества с ним. С другой стороны, по их словам, в строительстве важен полученный опыт. «Для нас сейчас очень ценны универсальные специалисты, которые имеют опыт и могут выполнять работу сразу по нескольким направлениям. Сегодня время узких специалистов проходит», – прокомментировали в компании.

Обратиться к профессионалам

Наиболее крупными вузами по переподготовке строительных кадров в Петербурге остаются Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого (СПбПУ) и Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), а также Петербургский университет путей сообщения (ПУПС).

Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института СПбПУ, рассказал, что на данный момент на рынке образовательных услуг Петербурга появилось огромное количество образовательных организаций, предоставляющих услуги по повышению квалификации. «Если три года назад можно было бы уверенно ответить на этот вопрос и назвать хотя бы их приблизительное число, то сейчас это становится невозможным. Появление коммерческих учебных заведений, с одной стороны, увеличило конкуренцию на рынке образовательных услуг, с другой – усилило позиции крупнейших вузов Петербурга:



В Петербурге появилось огромное количество образовательных организаций, предоставляющих услуги по повышению квалификации

СПбПУ, СПбГАСУ, ПУПС, так как среди огромного количества учебных центров предпочтение, как правило, отдается надежным учебным заведениям», – прокомментировал Николай Ватин.

В Институте повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов (ИПК) СПбГАСУ отметили, что важно обратить внимание не на количество учебных заведений, а на качество учебного процесса. Учебное заведение должно иметь лицензию и аккредитацию основных образовательных программ, то есть право подготовки студентов. Потому что без квалифицированного профессорско-преподавательского состава, учебно-методической, технической, лабораторной базы и библиотечного фонда не может быть качественного образования.

Программы на выбор

Как сообщили в ИПК СПбГАСУ, обучение проводится по нескольким программам. Среди них промышленное и гражданское строительство, теплогоснабжение и вентиляция, автомобильные дороги и аэродромы, водоснабжение и водоотведение, экономика и управление на предприятии строительства, землеустройство и кадастры, реставрация и реконструкция архитектурного наследия, судебная финансово-экономическая экспертиза, техническая эксплуатация объектов жилищно-коммунального хозяйства, экспертиза и управление недвижимостью.

Срок обучения в ИПК СПбГАСУ составляет от 9 до 12 месяцев – 800 академических часов, стоимость – 63 тыс. руб.

В настоящее время больше всего заявок поступает на программы профессиональной переподготовки специалистов: «Промышленное и гражданское строительство», «Теплогоснабжение и вентиляция», «Автомобильные дороги и аэродромы», «Экономика и управление на предприятии строительства». Слушателями являются специалисты с высшим военным, инженерным (не строительным) образованием. После окончания обучения они получают диплом, который дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности.

Широкий спектр программ повышения квалификации объемом от 16 до 100 академических часов, программ профессиональной переподготовки для специалистов с высшим базовым «нестроительным» образованием, такие как BIM-технологии в проектировании; курсы планирования с использованием программных продуктов и другие предлагает и Центр дополнительных профессиональных программ Инженерно-строительного института при СПбПУ. «Наши слушатели – это специалисты организаций, которые получают допуск от СРО (строительные, проектные, изыскательские), специалисты, проходящие плановое повышение квалификации или профессиональную переподготовку, специалисты-энергоаудиторы, для которых три года подряд реализовывалась Президентская программа подготовки инженерных кадров. А также студенты старших курсов, которые хотят получить дополнительные профессиональные знания», – рассказал Николай Ватин.

В СПбПУ стоимость обучения зависит от вида образовательной программы. Курсы повышения квалификации стоят от 6 до 22 тыс. руб. Программы профессиональной переподготовки – от 60 до 80 тыс. руб. Компьютерные курсы BIM – от 12 до 18 тыс. руб.

По его словам, в период кризиса наблюдается повышенный спрос на программы профессиональной переподготовки специалистов. Также увеличился спрос на корпоративные курсы повышения квалификации, разработанные под конкретные пожелания заказчиков – крупных строительных и проектных организаций Петербурга и России.

«Переподготовка специалистов очень востребована по таким программам как «Промышленное и гражданское строительство», «Экономика и управление в строительстве», «Инженерные системы зданий и сооружений». Также с сентября 2015 года мы открываем новую программу – «Руководитель строительных организаций», разработанную нами специально по запросам слушателей», – отметил Николай Ватин.

Провал на рынке труда

Екатерина Костина / Согласно данным hh.ru, количество вакансий в сфере «Строительство. Недвижимость» на специализированном портале в первом квартале 2015 года уменьшилось на 14% по сравнению с первым кварталом 2014 года.

«Данный показатель в целом соответствует тенденциям на рынке труда по Петербургу (в первом квартале снижение вакансий по рынку в целом составило 12% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). При этом сфера строительства не потеряла своих позиций в списке

самых востребованных сфер у работодателей. На нее пришлось 8% всех вакансий, размещенных на hh.ru в первом квартале. И стоит заметить, что сфера нарастила свои позиции по сравнению с 2014 и 2013 годами, когда на нее приходилось 5,5-6% от всех вакансий», – прокомментировала Екатерина Складенко, руководитель пресс-службы HeadHunter Северо-Запад. Она добавила, что при этом уровень конкуренции в первом квартале среди соискателей вырос в среднем с 6,1 резюме на одну вакансию, что в целом считается оптимальным показателем для

рынка труда, до 9,1 резюме на вакансию. Однако уже в апреле текущего года произошло снижение темпов соискательской активности и уверенный прирост вакансий по отношению к марту. Уровень заработной платы на основе вакансий на hh.ru в сфере «Строительство. Недвижимость» в начале этого года составил 50 тыс. руб., что соответствует и ожиданиям соискателей (на основе резюме на hh.ru). По итогам первого квартала в топ самых востребованных сфер на основе вакансий вошла сфера «Рабочий персонал». Это говорит о том, что даже в нестабильное время

спрос на этих специалистов стабильно сохраняется и растет. Среди самых востребованных рабочих профессий значатся как раз строительные специальности – штукатур, маляр, разнорабочий. По итогам исследования проекта «Банк данных заработных плат HeadHunter» (481 компания приняла участие в опросе, который проходил с 23 по 31 марта 2015 года), в сфере строительства 26% компаний провели или планируют сокращения персонала. Этот показатель несколько ниже, чем планировалось. В январе об этом думали 28% компаний, которые приняли участие в опросе. Однако увеличилось количе-

➔ Что произошло с численностью сотрудников в вашей компании?



Источник: hh.ru

ство работодателей, которые проводят точечные изменения – таковых в марте было 26%. Об увеличении персонала задумывается каждая пятая компания в строительной отрасли. Уменьшение количества сотрудников затрагивает

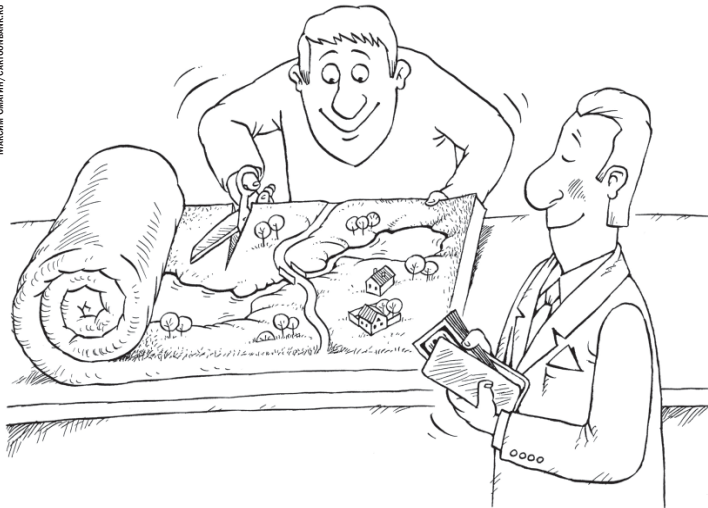
в основном рядовой бэк-офис (хотя в январе планировались сокращения и среди производственного персонала) в пределах 10%. Увеличение штата происходит в основном в производственных подразделениях в пределах 10%.

Базовые продажи

Михаил Немировский / Российский аукционный дом выставил на продажу 25,7 га земли в Олонецком районе Карелии под строительство базы отдыха. Пятно оценивается в 28 млн руб. Будущий собственник сможет построить здесь туристическую зону, включая жилье, пансионат и зоокомплекс. В последнее время продажа баз отдыха в Карелии приобретает массовый характер. ➔

На продажу выставлен проект комплексного освоения территории под строительство базы отдыха в Олонецком районе Карелии, на берегу Коткозера. Как рассказали представители аукционной площадки, продавец земли частное лицо, чье имя не разглашается. Поэтому лот экспонируется для прямой продажи – торгов не будет. Стоимость всего лота – 28 млн руб. Ранее здесь располагался племенной совхоз, от которого на участке остался ряд построек, но в настоящий момент они сняты с регистрации и могут быть снесены. Земли переведены в категорию земель населенных пунктов. Проектом предусматривается размещение объектов рекреационного назначения, а также планшад для пожилых людей. Общая площадь земельного участка – 25,7 га. В частности, согласно функциональному зонированию, под пансионат будет отведено 3,56 га территории. В составе пансионата для круглогодичного проживания людей преклонного возраста планируется возведение жилых корпусов, вспомогательных строений, а также организация лесопарковой зоны. На 2 га может разместиться торговый центр с аптекой, медпунктом, гостиницей, стоянкой для автомашин и автомастерской. 1,79 га отведено под строительную туристическую зону, включающей в себя гостевые дома для всесезонного проживания отдыхающих и туристского центра, предлагающего услуги по проведению мероприятий – конференций и корпоративных мероприятий, здесь же можно разместить зоокомплекс или подсобное хозяйство. 5,93 га займут объекты транспортной инфраструктуры.

Михаил Смирнов/Смоленск.ру



функциональные зоны», – считает господин Мельников. Проект пофункционально реализовать нельзя. Это КОТ и девелопер, который возьмется за его осуществление, должен построить все в комплексе, включая зону пансионата, соглашается Андрей Тегъш, президент группы компаний «АРИИ».

Участки, отведенные в проекте под индивидуальное жилищное строительство, могут привлечь частных покупателей, которые заинтересованы в постройке загородного дома на юге Карелии. Это

Базы на распродаже

Любопытно, что за последнее время в Карелии продажа баз отдыха или участков под них становится тенденцией. Различается лишь способ продажи и состояние объекта. Республиканские базы отдыха можно купить даже на сайтах частных объявлений в разделе «земля под ИЖС». Так, через сервис Avito действующую базу отдыха «недалеко от Петрозаводска по Мурманской трассе на берегу озера» решила продать компания «Куб» (на других ресурсах объект продает частное лицо по имени Дмитрий). Соответствующее объявление размещено 23 апреля, стоимость площадки в 3,3 га с «наработанной за 14 лет базой клиентов» и гостиницей на 100 человек – 19,9 млн руб. Поучаствовать в распродаже непрофильных туристических активов решила и мэрия Петрозаводска. 27 мая городская администрация планирует провести аукцион по продаже базы отдыха в деревне Верховье на озере Укшозеро. За обветшалую базу (493,8 кв. м) и небольшой участок в 4 га мэрия планирует выручить 11,6 млн руб. Базу отдыха в качестве готового бизнеса в Северном Приладожье некоторое время назад продавала и компания «Альтера Инвест» (сейчас лот снят с продажи, рассказать о лоте в компании отказались, сославшись на конфиденциальность). Объект площадью 53,8 тыс. кв. м продавался по цене в 100 млн руб. А норма прибыли такого объекта составляла не менее 5 млн руб. в месяц.

Самый большой кусок земли выделен под жилую зону – 12,3 га отведено под индивидуальное жилищное строительство

Самый большой кусок земли выделен под жилую зону – 12,3 га отведено под индивидуальное жилищное строительство. Это будут дома для сезонного или круглогодичного проживания. Как говорят в РАД, у интересантов будет возможность приобретения проекта в комплексе либо отдельными функциональными зонами. Позональную стоимость представители площадки не называют: цена родится в переговорах с нынешним собственником.

Только целиком

В оценке стоимости лота эксперты расходятся. По мнению Александры Смирновой, директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar, стоимость земельного участка завышена, рыночная цена продажи составляет 20 млн руб. Более осторожен в оценке Александр Мельников, руководитель отдела продаж компании «Альтера Инвест»: «С учетом локации и площади заявленное предложение адекватно, но оно ближе к потолку по рынку». Приобретение отдельных зон без реализации всего проекта эксперту не представляется возможным. «Потому потенциальным покупателем может быть только достаточно серьезный застройщик; он, в свою очередь, сможет привлечь нескольких инвесторов на отдельные

жители Петербурга, Ленинградской области, Петрозаводска, говорит Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге. «Но для постоянного проживания место слишком удалено от крупных городских агломераций», – объясняет эксперт. – Реализация туристического гостиничного проекта представляется на данной территории не слишком перспективной, с учетом удаленности от главной туристической и рекреационной доминанты юга Карелии – Ладожского озера и отсутствием в ближайшем окружении популярных туристических достопримечательностей».

МНЕНИЕ



Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besar:

➔ Отдых в Республике Карелия является прекрасной альтернативой Финляндии: здесь прекрасная экология и красивая природа. Однако дорожное сообщение объекта с Петербургом (расстояние составляет 300 км, 100 км до Лодейного поля и Петрозаводска) находится в неудовлетворительном состоянии. Критический характер данного недостатка является причиной неразвитости загородного туристическо-гостиничного кластера в этой локации. Массового покупателя на данный продукт я не вижу.

НОВОСТИ

➔ Северо-Запад введет более 1,3 млн кв. м жилья по программе «Жилье для российской семьи». Всего на сегодняшний день 65 субъектов РФ заключили трехсторонние соглашения об участии в программе, рассказал portalу «АСН-Инфо» советник генерального директора АИЖК Евгений Гуськов. По его словам, всего регионы заявили к вводу 19,5 млн кв. м жилья эконом-класса. При этом по факту участки и проекты отобраны только в 53 субъектах (12 млн кв. м жилья). В программе участвуют и семь субъектов СЗФО (акты выбора участка подписаны в 5 регионах). Последней в программу включилась Ленобласть, заявив строительство 75 тыс. кв. м жилья. В шести регионах Северо-Запада составлены списки льготных категорий граждан для постановки в очередь на участие в программе.

➔ Строительство футбольного стадиона в Калининграде к Чемпионату мира 2018 года должно начаться в июле-августе 2015 года, передает asinfo.ru со ссылкой на генерального директора оргкомитета «Россия-2018» Алексея Сорокина. В начале декабря прошлого года министр спорта России Виталий Мутко заявил, что стадион в Калининграде должен быть построен на острове Октябрьском, а вместимость арены – уменьшена с 45 тыс. до 35 тыс. зрительских мест. Для проектирования и строительства стадиона была выбрана компания Stocus Group. Как ранее сообщил агентству «Р-Спорт» вице-премьер областного правительства Александр Рольбинов, документы на государственную экспертизу по проекту стадиона в Калининграде должны уйти 15 июня.

➔ Власти НАО планируют осуществить подключение региона к единой энергосистеме страны. Для этого потребуется строительство ЛЭП 220 кВ от Печорской ГРЭС. Об этом рассказал заместитель губернатора, руководитель Департамента строительства, ЖКХ, энергетики и транспорта НАО Алексей Кайдалов. Чиновник напомнил, что сейчас электроснабжение Нарьян-Мара и ближайших населенных пунктов осуществляет Нарьян-Марская электростанция с оборудованием установленной мощностью 51 МВт. Она работает автономно от единой энергосистемы России. Электроснабжение сельских населенных пунктов НАО обеспечивают еще 35 локальных стационарных дизельных электростанций. В свою очередь статс-секретарь, заместитель министра энергетики России Юрий Сентюров заявил, что министерство поддерживает предложение администрации цели по совершенствованию энергообеспечения, в частности, по наращиванию энергобезопасности потребителей, но предлагаемые властями НАО меры по достижению этих целей он назвал дискуссионными. «Расчеты, которые имеются в министерстве, говорят о том, что это [подключение к единой федеральной системе энергоснабжения] очень дорогостоящее дело. Это не менее 15 млрд руб., да и то в ценах не 2015-го, а 2014 года. Такая стоимость проекта не может не сказаться на уровне тарифов как для граждан, так и для коммерческих потребителей. Поэтому нужно еще раз все это обдумать и взвесить», – сказал замминистра.

Кризис может стать шансом для новичков

Денис Кожин / Появление новых девелоперов не имеет прямой связи с кризисом, однако, как отмечают в Knight Frank St. Petersburg, начинать развитие в кризис несколько проще, поскольку появляется больше возможностей для приобретения привлекательных проектов и пятен под застройку. ↻

Такой же точки зрения придерживается и Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге: «На мой взгляд, сейчас как раз лучшее время для выхода новых девелоперов на рынок. Не для начала полномасштабных инвестиций в строительство объектов (для этого время как раз не лучшее – финансирование сложно получить, а расходы на строительство существенно выросли, спрос во многих сегментах неуверенный, конкуренция высока), а для формирования команды, аренды офиса, формирования первоначального земельного банка, разработки концепции и документации, согласований и т. п. Практически все перечисленное обойдется сейчас дешевле (а выбор зачастую больше и лучше). При этом первые проекты таких девелоперов имеют шансы выйти на рынок в период превышения спроса над предложением».

Новым игрокам, конечно, несколько сложнее: к экономическим и рыночным рискам добавляются риски, связанные с недостатком экспертизы, отлаженных бизнес-процессов и эффективной команды. «Но практически все это можно компенсировать привлечением лучших профессионалов – как в состав команды, так и по контракту», – полагает господин Косарев.

Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», согласна с этим: «Новое имя на рынке – это всегда риск, даже в обычное время, не говоря про такое непрогнозируемое, как сейчас. Многие зависят от того, в какой отрасли компания работала перед тем, как решила



Новым игрокам имеет смысл выходить на рынок, если проект продуман, просчитан, есть ресурсы для его реализации и понимание, для кого он строится

заниматься жилищным строительством. Если она, например, успешно продавала мясо, а сейчас решила продавать землю, то могут возникнуть сложности».

Госпожа Агеева полагает, что важно, насколько глубоко прорабатывался проект, какие специалисты привлекались для его реализации. «Например, это может быть новая компания, но в ней собрались известные специалисты, которые давно работают на строительном рынке и имеют необходимый опыт. Выход такой компании вполне оправдан и имеет все шансы

на успех, – считает она. – Новым игрокам имеет смысл выходить на рынок, если проект продуман, просчитан, есть ресурсы для его реализации и понимание, для кого он строится. У нового игрока на рынке изначально не будет такого объема продаж, как у известных застройщиков. Даже если весь город будет завешан рекламой, в лучшем случае это даст кратковременный эффект. Яркий, агрессивный выход с большим объемом рекламы, как показывает практика, говорит о низкой надежности компании и заканчивается ее банкротством».

Специалисты отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg говорят: «Мы видим примеры пополнения числа девелоперов за счет следующих групп компаний. Во-первых, это московские девелоперы, работающие с регионами, но ранее не представленные на рынке Санкт-Петербурга. К примеру, ФСК «Лидер», начавшая реализацию проекта «Светлановский» в Мурино-Десяткино. Во-вторых, это компании, работающие на рынке генподрядных и подрядных услуг в строительстве, открывающие девелоперские направления. Пример – ЖК «Фламинго» от компании «Капстрой» и ЖК «Форт Рыбацкий» от компании «Акварин». В-третьих, это новые зарубежные игроки. Например, китайская компания «Хуа Жень»».

В Knight Frank St. Petersburg отмечают, что, как правило, новые игроки начинают свою экспансию, постепенно запуская 1-2 проекта как пилотные.

«Выход новых игроков в кризис – нормальная практика. Часть застройщиков уйдет с рынка: кризис, конечно, «подчищает» конкурентное поле от самых неподготовленных к нему. Сейчас «слабые» проекты выбывают с рынка, а остальные будут развиваться дальше. Ясно, что на их место придут новые девелоперы со своими, возможно, более удачными проектами», – говорит Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

МНЕНИЕ



Андрей Бойков,
партнер
Rusland SP:

– Любой кризис – это, в том числе, период новых возможностей. Вследствие того, что большинство крупных игроков «приторозило» с новыми приобретениями, появились возможности для выхода на рынок новых игроков. Очень большое значение имеет выбор проекта, оценка рисков и грамотная маркетинговая стратегия.

Порог для входа стал выше

Денис Кожин / Порог выхода на рынок сегодня стал значительно выше, чем еще 10 лет назад. В начале 2000-х компании умудрялись начинать проекты, вообще не имея за душой сколько-нибудь приличных средств. Сегодня может не хватить и 10 млн USD.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова говорит: «Новые игроки на нашем рынке должны рассчитывать на свои силы как минимум до 50% готовности объекта, потому что сейчас получить в банке кредит на старте стройки для новичков почти нереально. В кризисные времена дольщики обращают огромное внимание на опыт застройщика и известность марки. На первый план выходит критерий надежности. Новый игрок на рынке будет вызывать настроенное отношение. В то же время – всегда

есть рискованные, авантюрного склада люди, которые покупают невзирая ни на что». Она отмечает, что построить продажи и обеспечить приток средств дольщиков новому игроку на начальных этапах строительства вряд ли удастся. Если же девелопер на рынке обладает достаточным количеством собственных средств, или у него есть доступ к дешевым кредитным ресурсам, то работать будет значительно легче.

«Что касается сегментов рынка, на кратко- и среднесрочную перспективу приоритетным выглядят жилье, а также локальные торговые центры в «правильных» местах. На более отдаленную перспективу есть потенциал и у бизнес-центров, и у крупноформатных торговых центров в районах с низкой конкуренцией, и у складских комплексов. Практически во всех сегментах коммерче-

ской недвижимости в 2015-2018 годах мы ожидаем заметный спад по вводу нового качественного предложения, поэтому, как только восстановится спрос арендаторов, немногочисленные девелоперы смогут «снять сливки», – говорит господин Косарев. Андрей Бойков, партнер Rusland SP, добавляет: «Наиболее ликвидным сегментом сейчас является жилье классов эконом и комфорт. Также возможно рассмотреть развитие апарт-проектов, аналоги которых уже показали свою успешность на рынке. Что касается офисов, торговых, складов, то в данные сегменты можно выходить только при наличии серьезного финансового ресурса, рассчитанного на более длительную окупаемость».

Юсси Куутса, региональный директор SRV в России, рассуждает: «Рынок остается огромным, в любом сегменте

отмечает, что сумма, которая сегодня необходима для выхода на девелоперский рынок (в секторе коммерческой недвижимости), зависит от возможностей инвестора и тех целей, которые он ставит. «Можно купить старый торговый центр и перестроить его. Но если раньше для старта было достаточно располагать капиталом 10 млн USD, то сейчас этих инвестиций может оказаться недостаточно», – рассуждает девелопер. «Если определить минимальную плату за вход на рынок – то это деньги на стро-

ительство хотя бы половины дома. То есть в нынешних условиях минимум 1-1,5 млрд рублей», – считает Екатерина Запороженко, директор по продажам UK Docklands. По словам господина Куутса, выходить на рынок имеет смысл только инвесторам с долгосрочными планами, готовым рассчитывать на перспективу не пяти, а двадцати лет. «В сегодняшних условиях минимальный срок получения дохода превышает 10 лет. Случаются исключения, но они только подтверждают правило», – резюмирует специалист.

МНЕНИЕ



Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»:

– Целесообразность выхода девелопера на рынок зависит от его идеи, а не от особенностей времени. Если эта идея разумна и способна быть актуальной даже через несколько лет, то текущая ситуация – хорошее время для ее реализации. Стартовый капитал также зависит от задуманного проекта, его класса и сегмента, он может составлять 1 млн USD, а может и все 100 млн USD.

ЖИЗНЬ В МОДУЛЕ

Екатерина Костина / Сфера применения модульных зданий постоянно расширяется. Если раньше блок-модули ассоциировались лишь со скучными бытовками на стройплощадках, то сегодня из них создают офисы, жилье, социальные объекты. Современные технологии за считанные дни и приемлемую цену позволяют возвести полноценные здания там, где не нужен капитальный объект. ➔

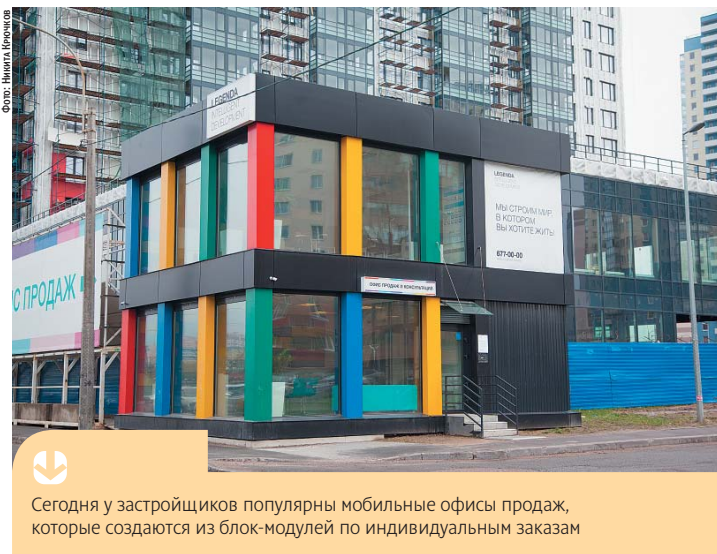
Как рассказал Максим Разводов, проектный менеджер ООО «ПК Ресурс», модульные здания – это сооружения, изготовленные из стандартных блок-модулей или блок-контейнеров. Их основа – силовой цельнометаллический каркас, произведенный из различных по размеру металлических швеллеров и балок, которые обшиты по стенам и потолку сэндвич-панелями. «Заводская комплектация блок-модулей включает в себя все необходимое оборудование. Для внешней и внутренней отделки зданий используются различные облицовочные материалы. Долговечность, мобильность, многофункциональность, возможность легкого монтажа, а также демонтажа сделали их рейтинг весьма высоким в строительной сфере», – прокомментировал Максим Разводов.

Широкие возможности

Сегодня спектр применения модульных зданий постоянно расширяется. На их основе организуют административно-офисные, бытовые и складские помещения, объекты промышленного и гражданского назначения, гаражи, ангары, минимаркеты, автосалоны, станции техобслуживания автомобилей и так далее.

Со своей стороны Виталий Савчин, генеральный директор ООО «Элмако», рассказал, что во всем мире уже давно модульные здания превращают в школы, детские сады, больницы, ветеринарные станции, отделения банков. Это особенно актуально для небольших населенных пунктов и мест, где капитальное здание строить нецелесообразно. В западных странах государство как покупает блок-модули, так и берет их в аренду у специализированных компаний, говорит он.

«В нашей практике, например, был реализован проект создания модульных зданий для летней практики студентов СПбГУ. В настоящее время у застройщиков популярны мобильные офисы продаж, которые создаются на территории конкретной строительной площадки. Например, у нас есть несколько успешно реализованных контрактов с застройщиками, среди которых можно отметить компании LEGENDA Intelligent Development, «ЮИТ», Setl Group», – добавил Виталий Савчин. По его словам, российское законодательство относит модульное здание к временным



Сегодня у застройщиков популярны мобильные офисы продаж, которые создаются из блок-модулей по индивидуальным заказам

сооружениям и не требует получения разрешения на его строительство в том случае, если это объект до трех этажей, а по площади он составляет не более 1500 кв. м.

Максим Разводов объяснил, что быстровозводимые модульные здания изготавливаются из высококачественных прочных материалов с использованием современных технологий и методов сборки. Именно это позволяет эксплуатировать их на протяжении длительного времени, не испытывая каких-либо неудобств. «Современные объекты оборудуются на основе современных технологических решений: в них окна-витрины различного размера и дизайна, внутренняя отделка в соответствии с современными требованиями, устанавливается электрическое или жидкостное отопление, подводится электричество, водопровод и все, что нужно для комфортного проживания», – рассказал он.

Развитый рынок

По данным аналитиков, наибольшее число производителей блок-модулей сосредоточено в Центральном, Северо-Западном и Уральском федеральных округах. По экспертным оценкам, число подоб-

ных организаций в России еще два года назад оценивалось на уровне свыше 200. При этом в цифру не вошли кустарные производства, которые в регионах очень сложно сосчитать. Хотя бы приблизительно оценить число фирм, работающих в Петербурге, эксперты не смогли.

Как рассказал Виталий Савчин, блок-модули можно покупать или брать в аренду. Он выделяет две самые крупные арендные компании: «Фортрент» и французскую «Алжеко». «Плюс есть много мелких игроков, которые сдают в аренду бытовки. То же самое и с производителями: есть масса небольших компаний, которые изготавливают бытовки. Среди них стоит выделить пятерку крупных игроков, которые занимаются полноценными модульными зданиями», – пояснил он.

Среди крупных производителей, которые работают в Петербурге, стоит отметить компании «Завод модульных зданий», «ОВК», «Центр Бытовых Помещений» и др.

Максим Разводов говорит, что хоть рынок Петербурга и насыщен компаниями, предлагающими свои услуги по сооружению модульных зданий, не все они могут предложить полный комплекс услуг.

НОВОСТИ

Цена по запросу

Екатерина Костина / Разброс цен и предложений на модульные здания зависит от многих факторов и в основном связан с реализацией индивидуальных запросов заказчика – этажности, дизайна, назначения, особенностей комплектации и требованиями по обеспечению безопасности.

Максим Разводов, проектный менеджер ООО «ПК Ресурс», говорит, что стоимость зданий является едва ли не основным их достоинством. Имея невысокую цену по сравнению с капитальными строениями, модульные здания обладают отменными эксплуатационными показателями и позволяют решать различные задачи компаний. «Чтобы купить модульные здания в Петербурге, не нужно тратить огромные суммы денег и оформлять множество документов. Как правило, процесс покупки и установки этого типа зданий проходит в течение короткого времени по сравнению с капитальным строительством. Скажем, обратив внимание на модульные здания, цена которых не очень велика, вы можете не только сделать хорошее приобретение, но и рассчитывать на оперативную установку. Однако даже большие модульные здания с полным набором коммуникаций и различных дополнительных благ обойдутся вам в разумную невысокую цену. Таким образом, модульные здания – это комбинация цены и скорости возведения конструкции», – делает свой вывод Максим Разводов.

Виталий Савчин, генеральный директор ООО «Элмако», сказал, что его компания предлагает модульные здания по цене от 25 до 50 тыс. рублей за кв. м. «В эту стоимость входит весь комплекс услуг, включая обустройство фундамента, производство и доставку блок-модулей, монтаж, кондиционирование и так далее. Заказчику остается только завезти мебель. «Однако стоимость модульных зданий напрямую зависит от материалов, из которых они изготавливаются. Если заказчик выбирает объект высокого сегмента, то здание будет дороже, так как при его создании будут применяться более дорогие импортные материалы. В частности, на такие объекты цена с начала 2015 года выросла на 15-20%. Также если соблюдают все пожарные нормы, то нужно использовать негорючие материалы и технологии, которые удорожают это модульное здание», – прокомментировал Виталий Савчин.

По информации компании «Завод модульных зданий», аренда модулей может применяться как на небольшой срок до одного месяца, например, как для кратковременных мероприятий (гастроли, концерты, митинги, пресс-конференции), так и на продолжительный период в один-два года и более. Аренда модульного здания на продолжительный срок наиболее выгодна экономически, так как при этом месячная стоимость снижается до 60%, говорят в компании. Согласно прайс-листу, размещенному у них на сайте, примерная стоимость аренды сроком от 6 мес. до одного года для модульного здания составляет от 12 200 до 12 800 руб. за один контейнерный модуль размером 9 на 3 м, без монтажа. Аренда бытовки на такой же период будет стоить от 7700 до 8200 руб. за один блок-контейнер офисного исполнения.

МНЕНИЕ



Антон Зырянов, директор по развитию ООО «Фортрент»:

– Модульные здания в аренду являются наиболее оптимальным и простым решением таких вопросов, как расширение рабочего или жилого пространства на ограниченный период времени. Например, необходимость в аренде модульных помещений может возникнуть, когда есть потребность в организации временного пространственного решения в процессе, создания временного проектного офиса компании или на период строительства нового капитального здания. Аренда модульных зданий в компании Fortrent позволяет оперативно расширять существующие и создавать временные офисные помещения в соответствии с быстро меняющимися потребностями бизнеса. Также модульные здания востребованы для

использования их в качестве временных жилых помещений, которые могут быть созданы по специальному заказу, укомплектованы мебелью, оснащены системами отопления и кондиционирования, электричеством и телекоммуникациями. В целом, аренда модульных помещений – это одновременно простое и практичное решение для организации помещений под различные задачи в соответствии с индивидуальными потребностями каждого клиента с учетом принятых стандартов и привычного уровня комфорта. Компания Fortrent имеет большой опыт реализации проектов модульных зданий и всегда индивидуально подходит к каждому клиенту, максимально прислушивается к пожеланиям заказчика и предлагает наиболее оптимальные условия для сотрудничества.

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 возвела 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