



V СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЭО
2015

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



События

В Петербурге открыли второй вестибюль станции метро «Спортивная». Новый вход в метро расположен на наб. Макарова Васильевского острова.

**«Спортивной»
добавили вход, стр. 3**



События

Гендиректор Setl City Илья Еременко увеличит в четыре раза объемы строительства в проекте «Планетоград» в районе Пулковских высот.

**Setl City закрепились
на высоте, стр. 4**



Новости регионов, стр. 23 • Фотофакт, стр. 27



Недетские нормы

Смольный согласен пойти навстречу девелоперам и сократить требования по числу мест в детских садах и школах, прописанные в региональных нормативах градостроительного проектирования. Но одновременно чиновники предлагают инвесторам строить соцобъекты не в зоне своей застройки, а в районах, где наблюдается их дефицит. Эксперты говорят, что идея нежизнеспособна. (Подробнее на стр. 6) ↗

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ
РЕЗКА**

**ЛАЗЕРНАЯ
РЕЗКА**

 **www.szmetal.ru**



**5 ЛЕТ ОСНОВАНИЯ
СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

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

 **ПЕРСПЕКТИВА**
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Тел. коммерческого отдела:
(812) 611-08-62



**НАДЗОР.
ЭКСПЕРТИЗА.
ПРОЕКТИРОВАНИЕ.
СТРОИТЕЛЬСТВО.**

- выполнение функций Технического заказчика в полном объеме;
- негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений опасных производственных объектов;
- проверка достоверности сметной стоимости строительства

196105, г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.15, лит. А
Тел./факс: +7 (812) 648-46-64; E-mail: info@neps.pro

www.nepspro.ru
www.nэпс.рф

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610171 от 25.09.2013

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610172 от 25.09.2013

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ

ПРОДАЕМ

диаметр от 3 до 25 мм

сварные

кладочные



арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

Над номером работают:
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немировский, Лидия Горбуравова, Максим Еланский

Директор по PR: Татьяна Погалопа
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 Червокава
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 государственях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арихлов

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

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

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 79
Подписано в печать по графику 29.05.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 29.05.2015 в 17.00



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



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



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



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



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



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

Сладкая сделка «Пионера»

Михаил Гельфенбойм / Девелоперская группа «Пионер» приобретает в Петербурге площадку кондитерской фабрики Orkla, производство с которой выведено в Ленобласть. По оценкам экспертов, стоимость участка может составить 500 млн рублей. Жилье там строить нельзя.

О том, что переговоры ГК «Пионер» и фабрики Orkla о покупке девелопером бывшей производственной площадки площадью 1,8 га на Социалистической ул., 21, в Петербурге близятся к концу, «Строительному Еженедельнику» рассказали несколько участников рынка. Источник в ГК «Пионер» лишь сообщил, что сделка еще не закрыта. Представители фабрики от комментариев отказались. Раньше на приобретаемом «Пионером» участке находились 5,5 тыс. кв. м производственных корпусов кондитерской фабрики им. Крупской, которая с 2006 года входит в концерн Orkla. Пару лет назад новый собственник вывел производство на новую площадку в Ломоносовском районе Ленобласти, объяснив это потребностью в модернизации и расширении производства. Функциональное назначение опустевшей площадки Orkla пыталась изменить. Были подготовлены поправки в Генплан, которые должны были изменить «производственно-деловую» зону на «деловую». Это позволило бы собственнику строить на территории общественно-деловые здания всех видов с включением жилья. Но комиссия по внесению поправок в Генплан осенью 2014 года поправку Orkla отклонила.

Функция влияет

Стоимость участка в нынешнем состоянии, по оценке директора по продажам УК Docklands Екатерины Запороженко, составляет 400-500 млн рублей. «Если бы собственнику удалось изменить функциональное назначение, она была бы минимум в два раза выше», – считает она. По оценке Екатерины Запороженко, «Пионер» может попытаться дальше сам

побороться за изменение статуса участка или застроить его недвижимостью в рамках разрешенного формата. «На пятне можно построить здание площадью 30-40 тыс. кв. м. Формат апарт-отелей, который практикует «Пионер», для этой локации вполне подошел бы», – уточняет она. Стоимость такого проекта руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев оценил в 0,3-0,4 млрд рублей. «Локация интересная – в центре сейчас не так много участков, подходящих для реализации жилых проектов. Потенциально здесь можно построить апартаменты бизнес-класса», – добавил исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников.

Достойный инструмент

Эксперты говорят, что апарт-отели – достойный инвестиционный инструмент, гарантирующий доход в размере от 9 до 15% годовых, что для кризиса очень хороший показатель. По словам руководителя NAI Becar Apartments Александра Самодурова, с точки зрения мирового

опыта апарт-отели – это арендный бизнес. «И сегодня он демонстрирует активный рост на всех континентах: в Африке рынок за прошлый год вырос на 90%, на Ближнем Востоке – на 38%, в Азии – на 47%, в Европе – на 24%, в США – на 6,5%. В этом году в России мы прогнозируем рост рынка на 15-20%», – заявил господин Самодуров. Популярность сегмента эксперт объяснил тем, что он приносит выгоду всем его участникам: девелоперы получают объект, который пользуется покупательским спросом, инвестор – гарантированный доход без затрат на управление проектом, а арендатор – качественную недвижимость с профессиональной УК на понятных условиях аренды. И, наконец, государство – прозрачный налоговый сектор, приносящий постоянный доход в бюджет. Но пока апарт-отелей в России немного. Это сеть YES ГК «Пионер» и VERTICAL компании NAI Becar. Они уже работают в Петербурге и готовятся к открытию в Москве. «Как все новое, формат прививается медленно. Но рост его популярности очевиден», – заключил Александр Самодуров.

справка

Группа компаний «Пионер» – девелопер с 12-летним опытом работы в Москве и Санкт-Петербурге. Основная деятельность компаний – реализация проектов по финансированию и строительству жилой и коммерческой недвижимости. В портфеле группы 15 проектов общей площадью свыше 1 млн кв. м. Из них восемь – это построенные и введенные в эксплуатацию жилые дома классов комфорт и бизнес в Петербурге и Москве общей площадью более 400 тыс. кв. м. На прошлой неделе стало известно, что «Пионер» приобретает активы петербургского ОАО «Трест «Севэргострой». Главная ценность этого предприятия – земельные участки в Петербурге и Ленобласти совокупной площадью около 30 га. Но сделка еще не закрыта.

вопрос номера

Организаторы чемпионата мира по футболу в 2018 году одобрили идею штрафовать строителей на 2 млн рублей за каждый день просрочки сдачи стадионов к мундиалу. Подлежат ли денежные санкции на скорость завершения строительства спортивных объектов к турниру?

Валерий Войток, глава Департамента инвестиций, развития конкуренции и ГЧП Минэкономразвития Калининградской области:

– Никакого реального эффекта репрессивные меры не дадут, я совершенно уверен. Плясать нужно от пачки: если ты хочешь, чтобы объекты были введены вовремя и с должным уровнем качества, ты сразу нанимаешь компании, которые руководствуются регламентом работ и тем, что прописано в контракте. На их дополнительно давить не надо. Но если строители пришли на федеральную стройку, чтобы просто освоить бюджетные деньги, перевести их на счета и «обнулиться», то все эти многомиллионные штрафы тоже бесполезны.

Вор всегда будет воровать, сколько палкой ни бей.

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

– Любые санкции, которые связаны с финансовыми мерами, можно считать очень действенными. Другой вопрос, могут ли физически успеть достроить стадион. Полагаю, что подрядной организации придется поднапрячься. Люди будут работать в три смены, вместо 10 человек на какой-то точке задействуют 15. Наверняка будет переверстан план мероприятий, чтобы нагонять график.

Михаил Бимон, директор департамента маркетинга АН «Домпословицы»:

– Вообще штрафные санкции предусмотрены в любом строительном договоре подряда. Если они не определены контрактом, он может быть признан нелегитимным, поэтому инициаторы данного нововведения ничего сверхординарного не придумали. Конечно же, суммы штрафов достаточно большие, но при таких

объемах работ на объекте, при его масштабности они вполне понятны. И, скорее всего, не должны пугать самих подрядчиков. Полагаю, что стадион «Зенит-Арена» будет возведен в срок, так как это в большей степени политическая задача. Строители будут вынуждены приложить все силы, чтобы завершить объект.

Максим Резник, председатель комиссии ЗакСа Петербурга по образованию, культуре и науке:

– Идея имеет место быть. Если строительная компания не выполняет взятые на себя обязательства, то за этим неизбежно должны следовать санкции. И чем больше размер штрафа, тем ответственнее подрядчик подойдет к работе. Считаю, что кара рублем – это один из возможных и наиболее действенных путей избежать долготроек. На мой взгляд, штрафы изначально должны быть прописаны в договоре с подрядчиком, тогда это будет обусловлено. Не исключаю, что данное новшество может положительно сказаться и на скорости возведения «Зенит-Арены».

Ольга Морозова, генеральный директор компании «Градостроительные решения»:

– Штрафные санкции в договоре подряда нужны и действенны. 2 млн рублей за один день просрочки – цифра, конечно, баснословная. Но даже такая сумма штрафов не отпугнет строительные организации, которые в сложных экономических условиях стоят в очередях на получение качественных заказов с гарантированной оплатой.

Анатолий Вдовинов, заместитель председателя Профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленобласти:

– Я думаю, что эти санкции действительно действуют. И их, на мой взгляд, надо было вводить еще в начале строительства. Тогда бы уже на этом стадионе болели. Считаю, что при любом строительстве должны быть прописаны существенные санкции за просрочку сдачи объекта и штрафова за форс-мажорные обстоятельства.

Станции «Спортивной» добавили вход

Максим Еланский / В Петербурге открыли второй вестибюль станции метро «Спортивная». В запуске объекта в эксплуатацию не участвовал глава городского метрополитена Владимир Гарюгин, ставший недавно фигурантом уголовного дела. ➔

В День города в Петербурге открыли второй вестибюль станции «Спортивная», за которым уже закрепилось название «Спортивная-2». Расположен новый вход в метро на наб. Макарова Васильевского острова. Первый вестибюль станции находится на противоположном берегу Малой Невки у стадиона «Петровский».

Подготовка к строительству «Спортивной-2» началась в 2010 году. Работы на объекте проходили с 2012-го, их вел «Метрострой». Стоимость контракта с подрядной организацией составила 6,7 млрд рублей. Метростроевцы на период работ почти не перекрывали движение городского транспорта.

Как отмечают представители «Метростроя», особенность «Спортивной-2» в траволаторах – горизонтальных эскалаторах. Проложены они под руслом реки и подводят пассажиров к платформе. Длина траволаторов – 300 м, время «в пути» – 7 минут.

Специалисты добавляют, что сама станция «Спортивная» рассчитана на прием четырех составов поездов по двум линиям. Подобная конструкция применена впервые в мире. Предполагается, что «Спортивная» через некоторое время станет пересадочным узлом между Фрунзенско-Приморской и перспективной Кольцевой линиями. Такой узел позволит существенно увеличить пропускную способность метро.

По словам губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, открывавшего «Спортивную-2», новый объект городского метрополитена решит много задач. В частности, второй вход в метро увеличит пропускную способность станции и даст возможность соединиться Петроградской стороне и Васильевскому острову. «Отмечу, что работы проходили в сжатые сроки, с опережением графика. При этом не нарушилась уникальная архитектурная составляющая, которая есть здесь. Полагаю, что давать такие объекты нужно как можно чаще, не только ко Дню рождения города», – подчеркнул градоначальник.

Стоит добавить, что «Спортивная-2» должна в ближайшее время взять на себя нагрузку пассажиропотока с «Васильевостровской». Данная станция метро будет закрыта 7 июля на капитальный ремонт на 11 месяцев.

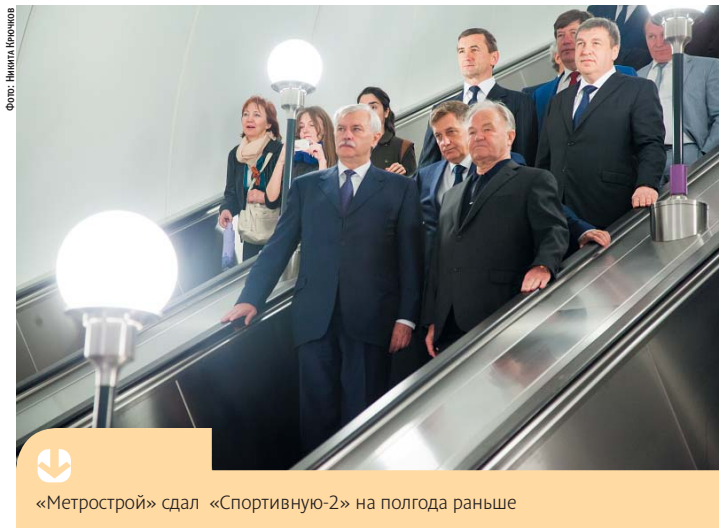


Фото: Нина Громова



«Метрострой» сдал «Спортивную-2» на полгода раньше

КСТАТИ

На прошлой неделе также стало известно, что «Метрострой» остановил работы на Фрунзенском радиусе метро Петербурга. Причина – недополученные на строительство денежные средства от города. Приостановка не касается основной части работ – проходки двухпутного тоннеля. Между тем в КРТИ отметили, что никаких уведомлений от «Метростроя» в Администрацию Петербурга не поступало.

Между тем в церемонии открытия «Спортивной-2», на которой кроме губернатора присутствовали его заместитель Игорь Албин, председатель ЗакСа Вячеслав Макаров, генеральный директор «Метростроя» Вадим Александров, не участвовал начальник ГУП «Петербургский метрополитен» Владимир Гарюгин. Хотя перед началом всей торжественной части руководитель подземки был замечен на объекте.

Отметим, что в начале года Владимир Гарюгин стал фигурантом уголовного дела. Его ведет Следственный комитет России. По версии правоохранительных органов, в 2012 году глава Петербургского метрополитена злоупотребил своими полномочиями при строительстве станции

«Адмиралтейская», в результате бюджету города был причинен ущерб в сумме не менее 466 млн рублей.

В официальном сообщении СК РФ подчеркивается, что в настоящее время следствием приняты меры для обеспечения возможности возмещения ущерба, причиненного бюджету города Петербурга. В частности, несколько дней назад арестованы принадлежащие Владимиру Гарюгину денежные средства в сумме более 31 млн рублей, земельные участки, жилой дом и автомобиль подозреваемого.

Фотограф с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



АСН-инфо НОВОСТИ

➔ В Петербурге после капитального ремонта открыли левый берег наб. Фонтанки от дома № 6 до Прачечного моста. Заказчиком реконструкции выступил Комитет по развитию транспортной инфраструктуры. Работы на данном участке длиной почти в 200 м проводились в течение двух лет, значительную их часть провела ГК «ГЕОИЗОЛ». Как отмечают в КРТИ, последний раз масштабные работы по реконструкции наб. реки Фонтанки на данном участке проходили в 20-х годах XX века. За последующий длительный период эксплуатации набережной произошли изменения в конструкции стенки и появились многочисленные дефекты.

➔ Территорию под высоковольтными линиями вдоль пр. Маршала Блюхера предлагается не застраивать жильем. Комиссия по городскому хозяйству ЗакСа поддержала поправку депутатов по переводу участков под высоковольтными линиями в зону парков. В зеленую зону предложено перевести участки от Лабораторного пр. до парка Академика Сахарова. Высоковольтные линии предполагалось построить в подземные, а участки застроить жильем. Город несколько раз проводил торги по продаже участков, однако покупателей так и не нашлось. В итоге Смольный согласился с доводами депутатов. Поправки по изменению зонирования включены в единый пакет корректировок, который будет представлен на одобрение ЗакСа 3 июня. Смольному придется скорректировать уже принятые проекты планировки территорий.

➔ Комитет по благоустройству ищет инвесторов для ремонта и реконструкции садов и парков Петербурга. Переговоры идут с 5-7 компаниями. В бюджете на 2015 год на капремонт городских зеленых насаждений заложено 264,6 млн рублей, плюс еще почти 2 млрд планируется потратить на содержание, ремонт и компенсационное озеленение. По словам начальника управления садово-паркового хозяйства Сергея Ляховненко, стоимость работ на объектах колеблется от 200-300 тыс. до 20 млн рублей. Чиновники предлагают инвесторам привести в порядок зеленые зоны, примыкающие к объектам застройщиков. Взамен они, возможно, смогут использовать их для своих мероприятий, установки рекламы и т. п. Переговоры уже ведутся с ГК «Бестъ», которая реконструирует ферму Бенау на Тихорецком пр. Прилегающий к ней сад площадью 9,85 га вокруг объекта принадлежит городу.

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА
НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН

до **-25%***

ХВАТИТ ЖДАТЬ, ПОРА БРАТЬ!

Жилой район на севере Санкт-Петербурга. Шесть очередей введены в эксплуатацию.

Застройщик: ООО «Главстрой-СПб». Проектная декларация на сайте www.sevdol.ru. *Скидка действительна до 19.06.2015. Скидка указана при одновременной оплате в корп. 5, 6, 7, 8 ЖК по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20 (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)). Количество квартир ограничено.

Setl City закрепились на высоте

Михаил Немировский / Setl City увеличит в четыре раза объемы застройки в рамках совместного с израильским «Моргал Инвестментс» проекта «Планетоград» в районе Пулковских высот. В дебютный для себя проект малоэтажного строительства компания вложит 116 млрд рублей. ➔

Компания Setl City заключила договор с израильским инвестором «Моргал Инвестментс» о совместной реализации проекта застройки четырех кварталов малоэтажного жилья в рамках проекта «Планетоград», рассказал на минувшей неделе генеральный директор компании Илья Еременко. Он напомнил, что изначально Setl City планировала застраивать только один квартал в 40 га, на которых должны были построить 400 тыс. кв. м жилья до четырех этажей (высотой 12-18 м). Начало строительство первой очереди было запланировано на 2014 год, а объем инвестиций заявлялся на уровне 26,5 млрд рублей. Однако потом компания решила увеличить арендуемые площади и объемы строительства вчетверо.

Эффективный объем

«Мы изменили решение, понимая, что все четыре квартала связаны единой концепцией, и реализация нашей части проекта будет более эффективной на территории именно четырех, а не одного квартала. В таком масштабе проект позволит обеспечить единую логику и стиль организации жилого пространства, тем самым создать максимально интересный и востребованный для потребителя продукт», – рассказал топ-менеджер. В результате на 167 га, которые девелопер арендует с правом выкупа, будет построено около 1,45 млн кв. м

жилья, а также восемь школ суммарно на 5775 мест и столько же детских садов на 1730 мест. Кроме того, в этих кварталах разместятся поликлиники и станция скорой помощи.

Господин Еременко подчеркнул, что выводиться на рынок проект будет небольшими очередями, застройщик будет держать руку на пульсе рыночной конъюнктуры и объема спроса. Старт первой очереди нового жилого комплекса запланирован на это лето. Завершить свою часть проекта Setl City планирует в 2030 году. Суммарный объем инвестиций оценивается в 116 млрд рублей. Отметим, что это будет первый малоэтажный проект в портфеле застройщика.

Проект комплексного освоения «Планетоград» будет реализован на территории площадью 239,7 га в районе Пулковских высот, северо-западнее пересечения Пулковского и Волхонского шоссе в границах территории базисного квартала 7723В Московского района Петербурга. Площадка находится в собственности у ООО «Моргал Инвестментс», израильский девелопер приобрел ее у холдинга «Империя» еще в 2007 году и планировал реализовать проект к 2016 году, однако процесс согласования затянулся. Одобрение губернатора проект получил на Совете по инвестициям в апреле 2014 года, а к концу прошлого года Смольный утвердил израильцам проект планировки территории. Отметим, что

стройка будет вестись в 3-километровой охранный зоне Пулковской обсерватории, но, как заявляли ранее в компании, проект согласован с ее руководством.

Единый пример

Как отметила руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема» Марина Агеева, у многих застройщиков на данной территории (от Пулковского шоссе до Пушкина) заявлены проекты на миллионы квадратных метров жилья, но к действительной реализации приступили единицы. «Пополнит ли Setl City ряды заявленных проектов или, наоборот, строительство очень быстро войдет в активную фазу, сейчас трудно сказать. Однако то, что компания приняла решение участвовать в строительстве «Планетограда», вернуло этот проект из небытия», – говорит эксперт.

В последние годы спрос на малоэтажное жилье в пригородах Петербурга растет, рассказала Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге. «Однако выход отдельного девелопера в сегмент малоэтажного жилья не является индикатором стабилизации спроса в целом по рынку. В то же время общее расширение пула проектов в кризисный период говорит об уверенном самочувствии компании на рынке», – добавила эксперт.

мнение



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

➔ – Примеры выхода крупных девелоперов в малоэтажный формат есть, но речь идет по большей части о загородном рынке. Для таких гигантов, как «ЦДС», «Строительный трест» или Setl City, они не являются основным доходным направлением. В основном это небольшие попытки, разовые эксперименты. В «Планетограде» девелопер вряд ли далеко уйдет от стандартного для него типа застройки. Выбор малоэтажного формата в этом случае скорее обусловлен градостроительными нормами и не является показателем внутренних стремлений компании.



ЗАО «ЛСР-Базовые»
(812) 777-77-45
www.lsrbase.ru

**БАЗОВЫЕ
РЕШАЮТ ВСЕ!**



щебень | бетон | песок

Форум остался в прежних рамках

Лидия Горбукова / Бюджет финансирования XIX Петербургского международного экономического форума – 2015 (ПМЭФ), который состоится 18-20 июня в Ленэкспо, будет таким же, как и в прошлом году, и составит около 1,2 млрд рублей. А вот интерес иностранных участников к форуму выше, чем в прошлом году, констатируют организаторы. ➔

ПМЭФ-2015 по традиции пройдет на площадке Ленэкспо на Васильевском острове, хотя еще в прошлом году его организаторы планировали провести столь престижное мероприятие в новом «ЭкспоФоруме», расположенном неподалеку от аэропорта Пулково. Однако недостаток существующих магистралей, которые не справятся с трафиком гостей и участников форума на конгрессно-выставочную площадку, свел на нет амбициозные планы.

Объем финансирования проведения ПМЭФ-2015 будет таким же, как и в прошлом году, и составит около 1,2 млрд рублей. Об этом на прошлой неделе в рамках пресс-брифинга по подготовке к форуму сообщил Сергей Приходько, заместитель председателя Правительства РФ – руководитель аппарата Правительства РФ, глава оргкомитета форума.

По его словам, 58% запланированных затрат поступит от генеральных партнеров мероприятия – Газпрома, Сбербанка, Внешэкономбанка, Роснефти. 31% средств составят взносы участников форума. Из федерального бюджета в текущем году поступит не более 3%. При этом данная сумма будет на 10% меньше, чем было потрачено из федеральной казны в 2014 году, констатировал Сергей Приходько. Но стоимость участия в ПМЭФ-2015 не изменилась – как и в прошлом году, пакет «Премиум» для одного человека стоит 295 тыс. рублей.

ПМЭФ в цифрах (данные организаторов форума)

	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год*
Бюджет	-	-	1,2	1,2
Количество участников	5300	7190	7500	2010
Количество стран-участниц	77	81	73	64
Количество подписанных соглашений	84	102	175	-
Сумма подписанных соглашений	360 млрд рублей	9,6 трлн рублей	401,4 млрд рублей	-
Число мероприятий	-	103	82	72

*Предварительные данные на 25 мая 2015 года. Источник: данные организаторов форума

а пакет «Стандарт» – 236 тыс. рублей. А вот средств из бюджета Петербурга, по данным СМИ, на участие в форуме потребуются больше, чем в прошлом году (27 млн в 2014 году и 38 млн рублей в 2015 году). В основном все деньги пойдут на подготовку экспозиционно-деловой зоны Петербурга, которая будет оформлена в арктическом стиле и соответствовать девизу: «Санкт-Петербург – в центре развития Арктической зоны РФ». Однако непосредственно в подготовке мероприятий самого ПМЭФ-2015 бюджет города на Неве не будет участвовать. Сергей Приходько отметил, что все затраты Петербурга осуществляются в рамках стандартных расходов на городское хозяйство – улучшение транспортной инфраструктуры, повышение надежности электроснабжения города – чтобы перед гостями не было стыдно.

Девизом ПМЭФ-2015 станет лозунг «Время действовать: совместными усилиями к стабильности и росту». Всего в рамках ПМЭФ-2015 пройдет 72 мероприятия, выступит около 500 докладчиков. Официально-деловая программа будет состоять из четырех блоков: «Мировая экономика: новые вызовы и горизонты», «Россия – пространство возможностей», «Развитие человеческого капитала и компетенций», «Ожидаемые прорывы: технологии, инновационные решения», в рамках которых также будет организовано множество сессий, заседаний круглого стола, встреч и т. д. Центральным событием форума станет пленарное заседание с участием Президента РФ Владимира Путина.

Уже подтвердили свое участие в ПМЭФ-2015 21 министр из 18 стран мира, 7 министров из стран СНГ, а также 1352 представителя бизнеса из

64 зарубежных стран и из России. Сергей Приходько констатировал, что на сегодня на участие в форуме зарегистрировались 2010 человек, при этом интерес со стороны иностранных партнеров возрос по сравнению с 2014 годом. «Зарубежных участников в этом году больше, чем в 2014 году, как по числу компаний, так и по количеству первых лиц – в этом году их 170, а в прошлом было 152 человека», – добавил глава оргкомитета форума. Ожидается визит делегаций высокого уровня из Греции, Монголии, Киргизии и Китая.

Между тем эксперты говорят, что в этом году ПМЭФ еще больше, чем в прошлом, будет ориентирован на Восток. «Я думаю, что в 2015 году мы увидим продолжение тренда прошлого года – больший разворот на Восток. Если изначально ПЭФ создавался как наш российский Давос в рамках европейской и американской концепции интеграции и суда в основном приезжали партнеры с Запада, то в этом году ПМЭФ станет площадкой для обсуждения совместных проектов между Востоком и Западом. Я думаю, что здесь будет продолжена речь о концепции нового «шелкового пути». Если все сложится удачно, то Россия будет одним из элементов этого нового пути, объединяющего товары, идущие из Китая в Европу», – высказал свою точку зрения Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития.

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

ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

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

Центр строительного аудита и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ
Свидетельства об аккредитации: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101

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

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

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

TRANSTREST аренда спецтехники

- Экскаваторы-погрузчики
- Экскаваторы гусеничные и колёсные
- Автокраны и автовышки
- Самосвалы
- Бульдозеры
- Дорожная техника

Тел.: 8 (812) 986-67-78, 986-68-44
E-mail: transtrest@mail.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСДС

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

➔ В нынешнем году ГК «ЦДС» планирует сдать около 500 тыс. кв. м жилья. Это почти в два раза больше, чем в предыдущие годы. «У любой строительной компании своя амплитуда, свои циклы. Каждый год сдавать одинаковые объемы не получается. У нас в этом году цикл такой, что сдаем достаточно много уже начиная с лета», – прокомментировал Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». Одновременно «ЦДС» готовится к выводу на площадки новых объектов. В июле-августе начнется активная фаза реализации проекта-миллионника в Новосаратовке и строительства еще одного ЖК на Пулковском шоссе. Кроме того, с начала года компания приобрела два пятна в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, достаточные для строительства жилья совокупной площадью 300 тыс. кв. м. «Надо развиваться дальше, но будем покупать новые пятна более аккуратно, чем это делали, например, два года назад», – подытожил господин Медведев.

➔ Организаторы чемпионата мира по футболу 2018 года намерены ввести штрафы для подрядных организаций, компаний и инвесторов за срыв сроков сдачи объектов к чемпионату. О введении штрафов рассказали участники строительства стадионов и подтвердили несколько чиновников правительства. Штрафы будут прописаны в дополнительных соглашениях со всеми инвесторами и генподрядчиками, а также с госструктурами и госкомпаниями, от которых зависят согласования, влияющие на подготовку к чемпионату. Такой проект распоряжения действительно находится на рассмотрении в правительстве, сказал представитель аппарата первого вице-преьера Игоря Шувалова (куратор проекта). Размер неустойки будет такой же, как при подготовке к Олимпийским играм в Сочи, где штраф составлял 2 млн рублей за один день просрочки. Примечательно, что игры чемпионата пройдут на 12 стадионах, из которых в настоящее время готовы лишь три. Так, на проектно-сметную документацию стадионов в Калининграде (подрядчик – «Крокус») и Екатеринбурге («Синара-девелопмент») до сих пор отсутствуют положительные заключения ФАУ «Главгосэкспертиза». Строительство стадиона «Зенит-Арена» отстает от плана примерно на 35 дней. Об этом на днях сообщил вице-губернатор Петербурга Игорь Албин.

Недетские нормы

Лидия Горборукова / Смольный согласен пойти навстречу девелоперам и сократить требования по числу мест в детских садах и школах, прописанные в региональных нормативах градостроительного проектирования (РНГП). Но одновременно чиновники предлагают инвесторам строить соцобъекты не в зоне своей застройки, а в районах, где наблюдается их дефицит. Эксперты говорят, что идея нежизнеспособна. ➔

РНГП регламентируют обеспеченность каждого человека квадратными метрами, социальными объектами, зелеными насаждениями при создании новых кварталов застройки. В начале 2014 года ЗакС Петербурга утвердил закон об РНГП, который вступил в силу с 1 марта 2015 года. Но после корректировок федерального законодательства непосредственная роль в утверждении РНГП стала отводиться исполнительным органам власти, которые начали готовить свой вариант нормативов, взяв за основу принятый закон. На прошлой неделе Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга провел совещание по проекту нормативов РНГП.

Законодательного механизма, который бы регламентировал строительство соцобъектов не на территории своего квартала, нет

С другой стороны, девелоперы неоднократно высказывали недовольство по поводу РНГП для Петербурга, говоря о завышенных требованиях обеспеченности по социальным объектам при реализации проектов КОТ. В апреле НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» представило предложения по корректировке РНГП, в которых предлагало снизить нормативы по числу мест в детских садах и школах на 1 тыс. жителей. Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга провел анализ данных предложений, а итоговый пакет поправок в РНГП представила председатель комитета Елена Ульянова. В результате власти посчитали возможным пойти навстречу девелоперам и сократить нормативы.

Минимальный допустимый уровень обеспеченности населения Петербурга детскими садами на 1 тыс. жителей должен составлять 52 места. Раньше эта норма составляла 55 мест. Минимальный уровень обеспеченности школами – 82 места, хотя ранее было 120. Данные показатели в дальнейшем предполагают поэтапное увеличение.

Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-

Петербурга», сообщил «Строительному Еженедельнику», что предложенные цифры отвечают тем запросам, которые исходили от участников рынка. Однако представленные на совещании изменения в РНГП будут отправлены на согласование в отраслевой Комитет по образованию Петербурга, и не исключено, что он может выступить против такого урезания «социалки».

Вместе с сокращением нормативов РНГП Комитет по экономической политике предлагает застройщикам и иной механизм создания детских садов и школ – строительство инвесторами объектов социальной инфраструктуры вне зоны реализации проекта жилой застройки. То есть

не в возводимом девелоперами квартале, а в наиболее дефицитных по таким объектам районах города. Примером таких территорий, например, является Пушкинский район (особенно Шушары), Приморский район и другие.

Для застройщиков, которые не хотят создавать детский сад или школу самостоятельно, в КЭПиСП предлагают разработать механизм передачи земельных участков от инвестора городу для строительства социальных объектов. Но одновременно такой застройщик должен внести средства в региональный инвестиционный фонд специального назначения.

Сегодня аналог фонда уже существует в виде специального счета в Комитете по строительству, куда «жертвуют» деньги те застройщики, которые реализуют точечные проекты в районах, обеспеченных местами в школах и детских садах. По словам Алексея Белоусова, сегодня на данном счете скопилось уже 1,5 млрд рублей. Размер взноса от строителей равен 1,2 млн рублей за одно место в детском саду и 1,4 млн рублей – в школе.

«Что касается механизма реализации детских садов вне зоны самой застройки, которую ведет девелопер, а в тех местах,

где город испытывает наибольший дефицит, то моя позиция здесь, без сомнения, отрицательная. Для этого есть несколько причин. Во-первых, школы и детские сады возводят только те застройщики, которые реализуют проекты КОТ, а на таких территориях, в принципе, не может быть готовых социальных объектов. Поэтому для застройщика построить школу в чужом комплексном проекте – нонсенс, – говорит Алексей Белоусов. – С другой стороны, школа и детский сад в возводимом квартале – это конкурентное преимущество для девелопера, позволяющее ему легче осуществлять продажи жилья».

Со стороны Евгения Дружинина, руководитель практики недвижимости и строительства ООО «Максима Лигал», отмечает отсутствие законодательного механизма, который бы регламентировал строительство девелоперами соцобъектов не на территории своего квартала. По его словам, ранее власти вместе с предоставлением земельного участка на инвестиционных условиях обязывали компанию оплачивать сборы на развитие инфраструктуры в целом. Каких конкретно объектов, не уточнялось, но практика такая была. Но не так давно судебные инстанции признали такие платежи незаконными, то есть неуставленным сбором, и они прекратились.

«Если у государства есть возможность включить данный сбор с девелоперов за соцобъекты непосредственно, например, в договор аренды земельного участка, то это, конечно же, будет сделано. А вот если девелопер на своей земле будет осуществлять строительство, то обязать его построить детский сад где-то по соседству юридически невозможно. Совершенно очевидно, что это будет форма сбора, не предусмотренная Налоговым кодексом», – заключил эксперт.

цифра

1,2 млн рублей

за одно место в детском саду составляет «пожертвование» застройщиков на спецсчет в Комитете по строительству

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА

РУГК

(812) 383 7777
www.oaorgk.ru

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

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 721-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

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

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

ЛУЧШИЕ КОМПЛЕКСНЫЕ УСЛУГИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ОТ РАЗВОДА К КОНЦЕПЦИИ ДО ВХОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

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

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

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



УЗНАЙТЕ БОЛЬШЕ НА
WWW.RFPROJECT.RU



БУДУЩЕ СЕГОДНЯ

Наши услуги:

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

Росинжиниринг
Проект

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

Нина Креславская: «Сегодня есть демпинг, и это плохо для покупателя»

Татьяна Крамарева / Цены на жилье в ближайших пригородах Санкт-Петербурга соответствуют качеству предложения и будут объективно расти, убеждена

Нина Креславская, заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест». ➔

– **Нина Абрамовна, «РосСтройИнвест» реализует сегодня проект в достаточно непростой локации – Мурино. Как характеристики «Старой крепости» соотносятся с нормативами градостроительного проектирования, действующими в Ленобласти?**

– Абсолютно четко все соотносится с Правилами землепользования и застройки, что сегодня жестко контролируется в Ленобласти. Безусловно, есть утвержденный проект планировки территории, согласно которому мы получили градплан. Мы законопослушны и потому строим именно то, что предписывает градплан.

Кстати, «Старая крепость» – это дом, который строится по индивидуальному проекту, нехарактерному для данной локации, который будет построен из качественных материалов – с использованием монолитных технологий и современных фасадных систем. Он относительно невысокий – 13 этажей. Стоит упомянуть и о том, что проект реализуется в старой части Мурино – в зеленой зоне с низкой плотностью населения, неподалеку от здания местной администрации. Там есть парк, где установлены спортивные тренажеры для взрослых, оборудованы площадки для детей. Локация в непосредственной близости от метро, конечно, имеет свои

преимущества, но не дает возможностей для полноценного отдыха на свежем воздухе. По той степени комфорта и озеленения, которая доступна в исторической части Мурино, на мой взгляд, эта территория сопоставима с петербургским районом Ржевка-Пороховые.

– **Хорошие материалы стоят недешево. За счет чего удается сочетать качество с приемлемой для покупателя стоимостью продукта?**

– Не секрет, что земля в Мурино стоит дешевле, чем в черте города. Отчасти за счет этого удается уменьшить стоимость жилья, а еще за счет того, что мы не гонимся за сверхприбылью. У нас средняя цена, в которой заложена возможность вовремя и с хорошим качеством построить дом и получить некоторую прибыль.

– **А вообще взвешенную, на ваш взгляд, ценовую политику проводят застройщики, работающие в ближних пригородах Петербурга?**

– По-моему, сегодня достаточно много демпинга, и это очень плохо для покупателя, потому что увеличивается риск недостроя. Но в целом цены в пригородах соответствуют качеству предложения, и они небольшие. Цены меньше быть не могут: материалы не подешевели.

– **Как в «Старой крепости» развиваются ваши идеи доступного комфорта?**

– Концепция «Доступный комфорт» – это, в первую очередь, удобные планировки. В «Старой крепости» примерно 50% квартир – с востребованными сегодня европланировками, основной отличительный признак которых – большие кухни.

«Доступный комфорт» – это и красивая архитектура, и развитая инфраструктура, которая должна находиться либо в доме, либо недалеко от него. В той части Мурино, где строится «Старая крепость», развитая инфраструктура есть, но и в самом жилом комплексе предусмотрены те компоненты, которые, на наш взгляд, недостаточно представлены на территории. Будет там и культурно-образовательный центр.

– **Повлияла ли на ваши планы экономическая ситуация в течение последнего года?**

– Безусловно, мы корректируем планы с учетом экономических реалий. Например, в прошлом году мы вышли из экспертизы с проектом «Петр Великий и Екатерина Великая» – двух 140-метровых небоскребов, которые планировалось возводить на левом берегу Невы, недалеко от нашего комплекса «Князь Александр



Невский». Мы прошли московскую экспертизу – это было не так-то просто – и в январе должны были выйти на строительство. Но не вышли. Потому что стоимость строительства 140-метрового здания достаточно высока, и мы приняли решение внести в проект корректировки, сделав этот жилой комплекс 100-метровым и тем самым значительно сократив затраты. Сейчас проект заново проходит экспертизу, и мы рассчитываем выйти на строительство осенью.

А из ближайших планов, на которые, напротив, экономическая ситуация не повлияла, – вывод в июне на рынок проекта бизнес-класса – ЖК «Кремлевские звезды» на ул. Типанова.

«Кризис – удобное время для улучшения качества работы»

В первом полугодии 2015 года основной темой деловых мероприятий стало обсуждение кризисных явлений и поиск путей их преодоления. Генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Иванович Орт считает, что сложившаяся на рынке ситуация – удобное время, чтобы провести анализ деятельности и работать над улучшением качества.

– **Александр Иванович, как, по вашему мнению, кризис отразился на рынке экспертизы?**

– 2014 год для Санкт-Петербурга был рекордным по вводу жилья, в конце года был сильный всплеск продаж, обусловленный опасением повышения цен и резким обесцениванием рубля. Вслед за этим резким подъемом в начале 2015 года наступил период стагнации и даже спада. Объемы строительства и проектирования снизились. В этой ситуации проектные организации, например, перестали работать в авральном режиме. А это позволяет больше времени уделять проработ-

ке технологических решений, более тщательно подходить к подбору материалов, выполнять, наконец, более выверенные в нормативном и законодательном отношениях проекты. Минстрой РФ и надзорные органы используют сложившуюся ситуацию для законодательства: с 1 июля вступает в силу Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 года № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил...», которое существенным образом скажется на проектировании и, соответственно, на работе экспертизы проектной документации.

– **Какие еще нововведения в области экспертной деятельности сейчас обсуждаются, и чего стоит ожидать?**

– На прошлой неделе состоялось заседание координационного Совета при Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, членами которого мы (ООО «ННЭ») являемся. Программа заседания была очень насыщенной: обсуждались вопросы, связанные с проведением



повторной экспертизы, обеспечение противопожарной безопасности, применение законодательства об объектах культурного наследия, а также новые утвержденные формы разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию. По итогам прошедшего заседания хочется отметить, что та работа, которая сейчас ведется местными надзорными органами, направлена на уни-

фикацию, стандартизацию, объединение, упрощение взаимодействия между экспертами, застройщиками и Службой госстройнадзора. Унифицирование формы ТЭП, заключения по пожарной безопасности, распространение правил проведения повторной экспертизы на службы надзора города и области, а также все экспертизы должны помочь в совместной

работе, снизить административные барьеры и облегчить застройщикам процедуры получения необходимых решений.

– **То есть в ближайшее время государственные и негосударственные экспертизы будут работать по единому образцу?**

– Что касается тех отличий, которые имеются в работе государственных и негосударственных экспертиз, то негосударственная экспертиза имеет право проводить экспертизу на всей территории России. Наша организация, например, сегодня имеет проекты на Сахалине и во Владивостоке, в Калининграде и в Мурманске. А вот государственная экспертиза привязана к местному бюджету, а потому и работает только в своем регионе. Кроме того, мы отличаемся еще и тем, что негосударственные организации не могут давать заключения на проекты, которые финансируются из бюджета. Это право дано только государственной экспертизе. А в остальном мы работаем по одним и тем же законам, по одним и тем же требованиям.

➔ **справка**

ООО «ННЭ» – одна из ведущих экспертных организаций СЗФО, член Совета НОЭК, Координационного совета экспертных организаций при СГСНЭ, Межведомственной рабочей группы Минстроя РФ по снятию административных барьеров.



V СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2015

ТИТУЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР



ТИТУЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР



Строители в поисках события

Накануне V Съезда строителей Северо-Запада «Строительный Еженедельник» обратился к читателям с вопросом: какое, по вашему мнению, событие, произошедшее за последние полгода, будет оказывать существенное влияние на развитие строительного рынка города и области в обозримом будущем? ➔



Владимир Шахов,
генеральный
директор НЦ
«Специальный
ресурс»:

– На мой взгляд, для того чтобы оценить вызовы, которые, безусловно, будут стоять перед строительным рынком на ближайшие год-два, надо внимательно следить за показателями Росстата, которые пока что неутешительные. Согласно свежей статистике, реальная среднемесячная зарплата в минусе на 13,2%. Инвестиции в основной капитал – минус 4,8%, строительство – минус 5,2%. Не сравнил, но думаю, что по Петербургу и Ленинградской области данные от Петростата по определению не могут сильно различаться. Да и заявления ряда наших работодателей о возможном сокращении сотрудников оптимизма не прибавляют. Так что сколь часто ни говори «халва», во рту слаще не станет. Именно снижение покупательского спроса на недвижимость потянет за собой другую проблему строительного рынка – отсутствие средств у инвесторов и застройщиков. Да и промышленное и социальное



Антон Евдокимов,
генеральный
директор группы
компаний
«Эталон»:

строительство города и области столкнется с проблемой нехватки бюджетных средств. Вот такие неутешительные прогнозы.

– На развитие строительного рынка в настоящее время оказывают и будут оказывать существенное влияние два фактора. Первый – общая экономическая ситуация, воздействие которой мы уже ощутили. Мы очень надеемся, что ситуация постепенно будет стабилизироваться и развиваться согласно наметившемуся улучшению. Второй фактор, оказавший позитивное влияние, – это признание строительной отрасли локомотивом экономики на уровне президента страны. Для строителей, я считаю, это уважение, проявленное на высшем уровне. Влияние этого фактора мы ощущаем благодаря государственной поддержке ипотечного кредитования.



Михаил Медведев,
генеральный
директор
ГК «ЦДС»:

– За последнее время событий, которые опосредованно влияют на развитие строительного рынка, произошло много. Но самое главное – это государственное субсидирование ипотечной ставки. Причем большую важность для потребителей имеет, наверное, сам факт позитивного сигнала от федеральной власти о том, что строительную отрасль будут поддерживать и впредь. Это значит, средства у застройщиков будут. Это значит, рынок устойчивый и риски для потребителей минимальны.



Роман Алексеев,
член совета
директоров
ООО «Центр
строительного
аудита и сопровождения»:

– Безусловно, существенное влияние на развитие строительного рынка будет

оказывать уход в отставку профильного вице-губернатора. Наверняка это приведет к кадровым перестановкам, что может сказаться на выполнении адресной инвестиционной программы Петербурга. За последние пару лет участники строительного рынка привыкли к определенным правилам работы. Их изменение также может оказать влияние на планы многих застройщиков. Надеюсь, этого не будет. В области также произошли перемены, однако, в отличие от города, там сохраняется преемственность прежнего курса.



Лев Каплан,
директор Союза
строительных
объединений
«Союзпетрострой»:

– Смена профильного вице-губернатора. Я считаю, что вице-губернатор по строительству должен всецело сосредоточиться на развитии отрасли, причем особое внимание уделять поддержке петербургских компаний – как строительных, так и производителей стройматериалов, в том числе малого и среднего бизнеса.



Уважаемые коллеги и профессионалы строительной отрасли!

Съезд строителей Северо-Запада всегда являлся центральной площадкой для обмена мнениями по ключевым вопросам развития строительной отрасли нашего региона. Тематика, заявленная в программе съезда, демонстрирует готовность его участников обсуждать актуальные, в том числе непростые, вопросы.

Очень важно, что у нас есть возможность в прямом диалоге с представителями органов власти определять приоритетные направления нашей совместной работы и вырабатывать согласованные рекомендации для федеральных органов власти. В наших интересах эффективно использовать эту возможность в целях повышения качества жизни на Северо-Западе и содействия в реализации планов строительных компаний.

Желаю делегатам и участникам V Съезда строителей Северо-Запада продуктивной работы!

С уважением,
президент Союза «Строительный ресурс»
Виктор Кривошонок

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

РЕКЛАМА

Уважаемые читатели! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

08.06.2015

- Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегородских объектов
- Технологии и материалы: Опалубочные системы

15.06.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси
- Дорожное строительство

22.06.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок светодиодов Петербурга
- Загородная недвижимость

29.06.2015

- Точки роста: Кировский район
- Технологии и материалы: Особенности стройматериалов, применяемых для возведения метро. Газобетон
- Реставрация
- Архитектура
- Экспертиза

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



АВТОМАТИЗАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ:

- Повышение точности планирования бюджета
- Экономия времени на типовых операциях формовки, отгрузки и доставки
- Снижение уровня брака и отслеживание хода производства в реальном времени
- Интеграция в единое информационное пространство

АВТОМАТИЗАЦИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ, ПРОВОДЯЩИХ ЭКСПЕРТИЗУ ПД

РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ:

- Оперативное информирование о назначенных задачах и сроках их выполнения
- Наглядное и удобное предоставление информации о текущих задачах, находящихся в работе
- Отслеживание программой сроков по делам, находящимся в производстве, и напоминания о приближающихся сроках завершения
- Возможность работы с архивом уже проведенных экспертиз
- Работа с заказчиком через его личный кабинет в системе, исключающая необходимость частых личных встреч и связанную с этим потерю времени

197342, Санкт-Петербург, Белоостровская ул., 17, корп. 2, лит. А
Телефон: +7 (812) 703-000-33, 8-800-700-37-09
Сайт: www.p-it.org

ProfIT

РЕКЛАМА



Александр Ульянов, генеральный директор ООО «Росинжинринг – Проект»:

– Я думаю, что «Прямая линия с Владимиром Путиным», которая состоялась 16 апреля этого года, расставила все точки над «i». И теперь многие поняли, что сейчас в нашей стране все больше и больше задач приходится решать за счет собственных ресурсов и собственными силами. Это должно привести к развитию промышленности, в частности к развитию оборонной отрасли, судостроения и машиностроения.



Андрей Орлов, региональный директор компании CVN по России и СНГ:

– Кризис – это событие, оказывающее важнейшее влияние на состояние строительного рынка. Уже сегодня видно падение спроса на рынке жилой недвижимости. Строители не могут достроить дома, и их потенциальные покупатели не могут найти долгие и дешевые деньги для того, чтобы получить кредит и купить желанные квартиры.



Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:

– Два самых значимых события за последние полгода, которые произошли в строительной отрасли Санкт-Петербурга, это, конечно же, смена профильного вице-

губернатора и назначение нового председателя КГА. В одном случае изменения в худшую, в другом, без сомнения, – в лучшую сторону. Хотя оба эти события добавляют неопределенности в краткосрочной перспективе. Вообще пора уже заканчивать экспериментировать со строительным комплексом!



Дмитрий Ходкевич, управляющий бизнес-единицей «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:

– Таким негативным событием можно считать рост учетной ставки ЦБ. В результате ее увеличения условия работы участников строительного рынка ухудшились. Тем компаниям, которые работают на заемные деньги, стало сложнее рассчитывать с кредиторами. Кроме того, из-за роста учетной ставки увеличились ставки по депозитам. Это сказалось на спросе – инвестиционные квартиры стали менее популярны. Многие теперь считают, что положить деньги в банк под 15-17% годовых выгоднее, чем инвестировать их в недвижимость.



Сергей Жаков, генеральный директор СРО НП «Содружество Строителей»:

– Одним из самых резонансных событий на рынке Петербурга за последние полгода для строителей стал уход со своего поста вице-губернатора Марата Оганесяна. Я считаю, что временное подчинение строительного блока в правительстве Петербурга вице-губернатору Игорю Албину не принесет конструктивного начала в работу отрасли. Это просто

очередной виток перестановок в правительстве города. В настоящее время многие девелоперы вынуждены уходить в регионы – в Ленобласть, Карелию, Подмоскovie, Крым, где есть госзаказы и, несмотря на кризис, строится бюджетное жилье.



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– За последние полгода на строительном рынке Петербурга произошло немало знаковых событий. В первую очередь – необыкновенно бурные кадровые перемены, которые, несомненно, окажут влияние на отрасль. Но мне бы хотелось отметить фактор, который сильно влияет на функционирование рынка, – это неожиданное появление ипотеки с господдержкой.



Алексей Лебедев, председатель совета ассоциации «Сообщество кадастровых инженеров»:

– На наш взгляд, существенное влияние на развитие строительного рынка города и области в обозримом будущем будут оказывать предусмотренные 171-ФЗ поправки в положение Земельного кодекса РФ. Они призваны упростить процедуру предоставления земельных участков, сократить бюрократические барьеры и дополнительные согласования, способствуют вовлечению в оборот большого числа неиспользуемых участков. В результате этих мер в свободную продажу поступит большое количество земли, что должно положительно сказаться на развитии рынка недвижимости.



Александр Асеев, генеральный директор ОАО «Трест ГРИИ»:

– 10 апреля 2015 года в Москве состоялся II Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих подготовку проектной документации (НОПРИЗ). Фактически состоялось объединение Национального объединения изыскателей и Национального объединения проектировщиков.



Виктор Зозуля, генеральный директор ООО «НЭПС»:

– Кризис. Причем он уже оказывает довольно-таки существенное и весьма ощутимое влияние на развитие строительной отрасли.



Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leors:

– Ближайшие перемены, которые ждут строительный рынок Петербурга, будут в том числе связаны с новым вице-губернатором по строительству. Скорее всего, с его приходом правила игры на рынке изменятся, и застройщикам придется в очередной раз адаптировать свои планы в соответствии с ними.

Продолжение на стр. 16, 19

саморегулирование

Найти себя в Едином реестре

Виктория Седова / Координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов направил президенту НОСТРОЙ Николаю Кутыну письмо, в котором выражает обеспокоенность возможными последствиями публикации в июне этого года Единого реестра членов саморегулируемых организаций.

Функциями по ведению Единого реестра национальное объединение было наделено согласно Федеральному закону № 359-ФЗ, позволившему начать борьбу с недобросовестными СРО, продающими допуски на строительство. Соответственно, для строительных компаний отсутствие в Едином реестре членов СРО будет означать, что у них либо нет допуска для работы на строительном рынке, либо он считается недействительным. Обращаясь к президенту НОСТРОЙ, Алексей Белоусов подчеркивает важность создаваемого ресурса как инструмента взаимодействия с заказчиками строительного подряда и противодействия саморегулируемым организациям, нарушающим законодательство РФ в части ведения своих реестров. Также

координатор НОСТРОЙ обращает внимание Николая Кутына на то, что после опубликования реестра следует ожидать большого количества обращений от строительных компаний, не нашедших себя в списках – как в адрес самих СРО, так и в адрес национального объединения, а также правоохранительных органов. В связи с этим координатором предлагается рассмотреть возможность принятия ряда превентивных мер, направленных на предотвращение паники на строительном рынке и информационную поддержку профессионального сообщества. В первую очередь создание в федеральных округах и городах

федерального значения Москве и Санкт-Петербурге горячей линии НОСТРОЙ, для того чтобы строительные компании, не попавшие в реестр, могли получить квалифицированную информационную поддержку. Кроме того, в целях предотвращения случаев участия в конкурсе на выполнение строительных работ компаний, не включенных в реестр, предлагается поручить координаторам НОСТРОЙ проинформировать органы госвласти, являющиеся заказчиками таких работ, о создании и адресе публикации данного документа.

Еще одно предложение – донести с помощью координаторов НОСТРОЙ информацию о создании реестра до коммерческих компаний, которые являются заказчиками строительства объектов жилой и нежилой недвижимости, чтобы они с помощью реестра смогли проверить наличие допусков своих подрядчиков, легитимность их работы на рынке. На сегодня в РФ действует 277 саморегулируемых организаций. По оценкам экспертов, из 34 строительных СРО в Санкт-Петербурге порядка 25% – недобросовестные, в которых состоят несколько тысяч строительных компаний разного профиля.

мнение



Кирилл Иванов, член совета НОСТРОЙ, директор НП «РОССО-ДОРМОСТ»:

– Я не думаю, что введение Единого реестра посеет какую-то панику у строителей. В любом случае мы должны предусмотреть инструменты информирования тех компаний, которые могут оказаться вне реестра. Довести до заказчиков информацию о существовании самого реестра, который является основным источником информации о том, есть ли у организации допуск СРО, позволяющий работать на рынке. В случае если на государственном конкурсе та или иная компания окажется отстраненной по причине того, что она не включена в реестр, это будет скандал. А все потому, что СРО не подала информацию об этой компании в Единый реестр.

мнение



Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу:

– Создание горячей линии поможет избежать путаницы, снимет напряженность, позволит оказать грамотную консультационную и юридическую помощь строительным компаниям, которые могут не найти себя в Едином реестре, который заработает в июне. В принципе, запуск Единого реестра поможет НОСТРОЙ выявить и исключить «коммерческие» СРО, которые принимали деньги от строителей в компенсационные фонды, но в реестр компании не включали. И с этой точки зрения есть два типа строительных компаний: те, которые сознательно шли на нарушение законодательства и вступали в «коммерческие» СРО, и те компании, которые пали жертвой неведения – не знали, что вступают в недобросовестную саморегулируемую организацию, честно платили взносы и средства в компенсационный фонд, но по воле злоумышленников оказались «за бортом». В отношении таких компаний НОСТРОЙ должен выступить с поддержкой, возможно, выделить из свободных средств нацобъединения деньги на возобновление компенсационного фонда обманутых строительных компаний или предусмотреть какие-то иные мероприятия по их поддержке.

«47 Трест» сбрасывает непрофильный сегмент

Михаил Немировский / Фонд имущества Петербурга выставил на продажу комплекс домовладений «Петергофская мыза» стоимостью 158 млн рублей, который девелопер «47 Трест» считает для себя непрофильным активом. По словам экспертов, это будет первый случай работы фонда с готовыми объектами. ➔

На продажу выставлены семь кирпичных двухэтажных домов площадью от 335 до 506 кв. м с выделенными земельными участками по 12 соток. Объекты расположены в Старом Петергофе на пересечении Ботанической ул. и Старо-Гостилицкого шоссе. «Комплекс жилых домов возведен в зоне сложившейся застройки Старого Петергофа с развитой транспортной и социальной инфраструктурой. В 3 км находится транспортная развязка КАД и Гостилицкого шоссе, в пешей доступности – железнодорожная станция Старый Петергоф. Неподалеку от комплекса расположен самый большой парк Петергофа – Английский парк», – говорится в сообщении фонда.

Дома введены в эксплуатацию, права зарегистрированы. Цена продажи домовладений составляет от 19,5 до 26,3 млн рублей. Здания обеспечены индивидуальным газовым котлом, выделенной мощностью электроэнергии 16 кВт, а также централизованным водоснабжением и канализацией. Территория комплекса огорожена по периметру.

Объекты введены в эксплуатацию в конце 2014 года, а продавать «47 Трест»

их начал в апреле, рассказал генеральный директор компании Михаил Зарубин. В строительство семи зданий застройщик, специализирующийся на средне- и многоэтажном жилье, вложил 130-140 млн рублей.

Господин Зарубин выделяет две причины, побудившие компанию обратиться к услугам Фонда имущества. Первая – широкий охват аудиторией фонда. Через госпредприятие искать клиентов удобнее, да и специфика продаж загородной недвижимости отличается от продаж квартир. «Кроме того, для нас этот сегмент

недвижимости непрофильный, мы не привыкли в нем работать и продавать, потому и обратились к фонду, с которым работаем уже давно», – рассказал топ-менеджер. Он отметил, что земля в Петергофе досталась компании в 2008 году случайно, на пятне застройщик планировал построить таунхаусы, но пока компания вынашивала бизнес-планы, изменился Генплан, и эта территория была отведена под индивидуальную жилую застройку. Сейчас компания очень хотела бы продать весь поселок целиком, хотя особых иллюзий на этот счет не питает.

Девелоперы почти всегда прибегают к услугам посредников для реализации объектов недвижимости, однако этот случай является уникальным, так как Фонд имущества Санкт-Петербурга ранее не привлекался для продажи готовых объектов, а лишь земельных участков или зданий, подлежащих реконструкции, рассказал Илья Андреев, вице-президент NAI Vear. «В России есть только одна корпорация, способная вложить 158 млн рублей в покупку закрытого коттеджного поселка, – Газпром. В целом заявленная стоимость всех лотов адекватна рыночной, но это вовсе не означает, что продукт будет востребован у конечного покупателя. В покупке коттеджей, на мой взгляд, будут заинтересованы индивидуальные клиенты, так как объем предложения на загородном рынке недвижимости хоть и велик, однако качественных объектов на нем представлено мало», – уверен эксперт.

Сейчас загородная недвижимость практически не продается, исключение составляет только элитная недвижимость. Ее покупатель не подвержен кризисным явлениям. Поэтому «Петергофская мыза» как раз будет в тренде, уверен Андрей Тетыш, президент группы компаний АРИН. По данным АРИН, спрос на загородную недвижимость сильно диверсифицирован: 80% сделок приходится на 20% проектов. Такую тенденцию в компании наблюдают последние несколько лет.

«Небольшой масштаб комплекса может заинтересовать не только индивидуальных клиентов, предпочитающих поменять формат проживания с городского на загородный, сохранив при этом привычную городскую инфраструктуру, но и корпоративных, подбирающих территорию для небольшого закрытого поселка», – уверен Евгений Рязанцев, заместитель генерального директора по экономике и финансам АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

МНЕНИЕ



Андрей Тетыш, президент группы компаний АРИН:

– Сегодня вновь начал появляться спрос на коттеджи от 300 кв. м, еще в прошлом году аппетиты элиты были куда как более умеренными. Не знаю, продается ли за лето весь поселок. Это будет зависеть от многих факторов, в том числе маркетингового позиционирования на рынке. Будут представлять покупателю проект в качестве закрытого клубного поселка – это одна история, начнут распродавать по домовладениям – другая.

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

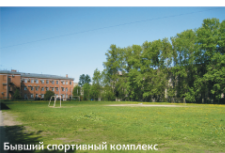
ИМУЩЕСТВО ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ
Конт. тел. 571-05-38, suhanov@property-fund.ru



Здание с земельным участком (бывшая автобаза):
СПб, Двинская ул., д. 6, лит. А
Общая площадь зд. – 5 367,3 кв. м
Площадь ЗУ – 6 385,0 кв. м
ЦЕНА ПРОДАЖИ – 153 400 000 руб., в том числе НДС



Здание с земельным участком (бывшее общежитие):
СПб, Двинская ул., д. 16, корп. 2, лит. А
Общая площадь зд. – 8 685,4 кв. м
Площадь ЗУ (аренда) – 4 667,0 кв. м
ЦЕНА ПРОДАЖИ – 284 734 000 руб., в том числе НДС



Нежилые помещения с земельным участком:
СПб, Виндавская ул., д. 2, лит. А
Общая площадь – 481,4 кв. м
Этажность – подвал, 1-й, 2-й
Площадь ЗУ – 9 822,0 кв. м
ЦЕНА ПРОДАЖИ – 111 274 000 руб., в том числе НДС



Земельный участок с объектами недвижимости:
СПб, Тамбовская ул., д. 46, корп. 2
Площадь ЗУ – 3 200 кв. м (2 489 кв. м в собственности и 711 кв. м в аренде)
ЦЕНА ПРОДАЖИ – 50 000 000 руб., в том числе НДС



Земельный участок под автомайку, парковку:
Ленинградская обл., г. Всеволожск, Армянский пер., участок 4и
Площадь – 2 500 кв. м
ЦЕНА ПРОДАЖИ – 10 000 000 руб., НДС не облагается



Земельный участок со зданием в городе Выборге:
г. Выборг, пос. Гвардейский, Островная ул., д. 1
Площадь ЗУ – 6 790 кв. м
Площадь зд. – 1 863,9 кв. м
ЦЕНА ПРОДАЖИ – 24 000 000 руб., в том числе НДС

17
ИЮНЯ
2015

Аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях

Конт. тел. 571-04-38

Адрес здания	Площадь, кв. м	Начальный размер арендной платы, руб.
СПб, Красносельский район, ул. Тамбасова, участок 94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе, формируемым земельным участком № 6)	7 934	158 200 000
СПб, Колпинский район, г. Колпино, Загородная ул., участок 153 (территория, ограниченная Загородной ул., Колпинской ул., ул. Севастьянова, проектируемым проездом, в Колпинском районе, формируемым земельным участком № 1)	12 963	135 000 000
СПб, Колпинский район, г. Колпино, Загородная ул., участок 154 (территория, ограниченная Загородной ул., Колпинской ул., ул. Севастьянова, проектируемым проездом в Колпинском районе, формируемым земельным участком № 2)	15 190	141 000 000
СПб, Колпинский район, г. Колпино, Загородная ул., участок 155 (территория, ограниченная Загородной ул., Колпинской ул., ул. Севастьянова, проектируемым проездом в Колпинском районе, формируемым земельным участком № 9)	10 959	112 000 000
СПб, Колпинский район, пос. Понтонный, Лагерное шоссе, участок 2 (северо-западнее пересечения с Южной ул.)	14 412	133 502 582
СПб, Колпинский район, пос. Понтонный, Лагерное шоссе, участок 19 (северо-западнее пересечения с Южной ул.)	3 176	27 000 000
СПб, Колпинский район, пос. Понтонный, Лагерное шоссе, участок 21 (северо-западнее пересечения с Южной ул.)	18 099	165 161 282

«Мы вооружим риэлторов более серьезным инструментом»

Татьяна Александрова / Строительство традиционно считается отраслью консервативной. Однако и здесь постепенно приживаются новые информационные технологии. Павел Кочкин, генеральный директор и соучредитель компании «Нмаркет.ПРО» – системы онлайн-бронирования квартир в новостройках, – уверен, что новые технологии позволят сделать рынок прозрачнее. ➔

– Как возникла идея системы «Нмаркет.ПРО»?

– Мы занимаемся информационными технологиями на рынке недвижимости с 2005 года. В 2011 году стал интересен рынок новостроек, открыли небольшую брокерскую компанию и столкнулись с проблемой, общей для всех игроков, – отсутствием единого потока информации от застройщиков. Для начала мы разработали внутренний инструмент, чтобы наши сотрудники могли лучше консультировать клиента, интересующегося новостройкой. Идея оказалась удачной, и было решено сделать этот инструмент общедоступным. Система задумывалась как информационная, без возможностей бронирования, но летом 2013 года подумали: а что если создать продукт полного цикла услуг, когда можно не просто подобрать вариант, но и забронировать квартиру и записаться на заключение договора с застройщиком? К октябрю 2013 года идея была реализована.

– Вы себя считаете конкурентами или все-таки помощниками риэлторов и самих застройщиков?

– Мы позиционируем себя как помощники и риэлторов, и застройщиков. При этом мы ни в коем случае не хотели бы ломать существующие рамки рынка: подерживаем только профессиональные риэлторские компании, принципиально не работая с частными маклерами. Риэлторы благодаря этому продукту получают доступ к актуальной базе объектов, где видят заранее свое вознаграждение. А застройщики получают прозрачную и управляемую дилерскую сеть. Например, могут управлять процентами комиссионных, регулируя тем самым свои товарные запасы.

– Открыты ли вы для всех застройщиков или кому-то отказываете в партнерстве?

– Специально сформулированных критериев для оценки застройщиков у нас пока нет, но мы не размещаем в системе те объекты, которые не стали бы продавать сами.

– Вы ориентируетесь на новостройки, но тем не менее работаете и с клиентами из рынка вторичной недвижимости. Почему?

– Привлечение клиентов со вторичного рынка – наша эксклюзивная задача. Казалось бы, застройщик может сам вести эффективную рекламную кампанию и привлекать достаточное число клиентов. Но все равно остаются категории клиентов, до которых застройщику, образно говоря, не дотянуться. Во-первых, это региональные клиенты (это до 20% продаж). А во-вторых, собственники квартир на вторичном рынке, которые хотели бы улучшить свои жилищные условия. Когда такие клиенты приходили к агентам вторичного рынка, те боялись работать с новостройками: они не знали этого рынка, у них не было эффективного инструмента. И мы как раз сделали ставку на обучение этого сегмента.

– И какова сегодня структура вашей клиентской аудитории?

– Не менее 60% – это собственники жилья на вторичном рынке. Еще 30-35% – клиенты, готовые сразу оплатить полную стоимость квартиры. Пока не настолько много, как

хотелось бы, региональных клиентов (до 7%), но в последний год мы как раз работаем на развитие этой аудитории.

– Ваше дальнейшее развитие – это количественная экспансия либо вы полагаете, что возможно внедрить еще и новые механизмы, чтобы получить новое качество продукта?

– Наверное, мы используем оба пути. Первый – повторюсь – это создание кросс-регионального рынка новостроек. Сегодня мы практически предлагаем франшизу в других городах. У нас заключены договоры уже с пятью городами, в том числе с Ростовом, Краснодаром и Владимиром.

Второй путь – это дальнейшее улучшение качества продукта. За последний год мы сделали 19 версий сайта. В нынешнем году тоже будут предложены серьезные улучшения. Появится мобильное приложение,

3D-рендеры всех квартир. В результате мы вооружим риэлторов более серьезным инструментом, чем располагают даже многие прямые отделы продаж застройщиков.



Удобно строить, комфортно жить

Продукция высокого качества

- Газобетонные стеновые блоки
- Газобетонные блоки для устройства перегородок
- Газобетонные блоки для устройства сборно-монолитного перекрытия
- Армированные газобетонные перемычки для устройства оконных и дверных проемов
- U-блоки для устройства монолитного пояса
- Клей для газобетона
- Инструменты для работы с газобетоном



Датская компания H+N предлагает комплексные решения для строительства из автоклавного газобетона европейского качества.

Вся продукция производится на собственном высокотехнологичном заводе в Ленинградской области.

Мы работаем только с надежными партнерами и предоставляем техническую поддержку на всех стадиях проекта.



Упрощаем строительство

www.HplusH.ru

8 (800) 333-18-78

новости «Союзпестрой»

➤ Пресс-конференция в преддверии V Съезда строителей Северо-Запада

13 мая в ИТАР-ТАСС состоялась пресс-конференция, посвященная предстоящему крупному строительному форуму. В мероприятии принял участие вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан. Отдельное внимание на пресс-конференции было уделено тематике заседаний круглого стола, которые запланированы в рамках съезда и пройдут на разных площадках 3 июня. В частности, глава «Союзпестрой» пригласил профессиональное сообщество обсудить проблемы развития малого и среднего бизнеса: «Ситуация с малым и средним бизнесом, который составляет основу в том числе и саморегулируемых организаций, остается сложной. Поэтому на заседании круглого стола одними из главных вопросов станут новое законодательство по деятельности малого предпринимательства и помощь органов госвласти в его развитии».

➤ Общероссийская конференция, посвященная Дню российского предпринимателя

26 мая состоялась общероссийская конференция, посвященная Дню российского предпринимателя. На мероприятии обсуждались вопросы государственной поддержки малого и среднего бизнеса, государственные программы Санкт-Петербурга, направленные на поддержку малого предпринимательства, а также участие этого сегмента рынка в государственном заказе. На конференции выступил вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, который подчеркнул, что малый и средний

строительный бизнес, в частности в Санкт-Петербурге, находится на грани вымирания. «Требуются специальные усилия федеральных и региональных властей к возрождению этого важного сектора экономики. Непонятно, почему в данной ситуации бездействуют заместитель министра экономического развития по малому бизнесу Е.И. Елин и Минстрой России», – подчеркнул эксперт. В результате дискуссии представитель Минэкономразвития Н.В. Куликова заявила, что это дело только региональных властей, с чем Л.М. Каплан категорически не согласился, поскольку эффективная государственная поддержка предполагает участие всех ветвей власти. Его мнение было поддержано главой администрации Центрального района М.В. Щербаковой, особенно в части фактического провала в ее районе программы капитального ремонта.

➤ Заседание по вопросам импортозамещения

26 мая в Санкт-Петербургском Союзе предпринимателей состоялось очередное заседание совета, на котором обсуждались вопросы импортозамещения.

В мероприятии принял активное участие вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан. Участниками заседания были высказаны различные предложения о том, кто должен оповещать промышленные предприятия о продукции, нуждающейся в импортозамещении. Заместитель председателя Комитета по промышленной политике и инновациям С.А. Тальнишних высказал мнение, что такую работу должны взять на себя общественные организации. В качестве примера он привел деятельность «Союзпестрой» по созданию городского каталога инновационных продуктов в сфере строительства и промыш-

ленности строительных материалов.

Л.М. Каплан особо подчеркнул, что под импортозамещением ни в коем случае нельзя подразумевать использование устаревшего оборудования, технологий и т. п., поскольку это приводит к консервации и технологической отсталости России. Поэтому импортозамещение должно вестись только на базе инновационных технологий и материалов. Кроме того, Л.М. Каплан поднял вопрос о необходимости установления мониторинга исполнения решений, ранее принятых на мероприятии Санкт-Петербургского Союза предпринимателей. В частности, он привел в пример совещание по капремонту, прошедшее 17 февраля, которое предназначало указанные работы для малого строительного бизнеса. Однако анализ критериев определения победителя и документации проведенных торгов, представленной на сайте фонда и электронной площадки, показывает практическую невозможность участия малого предпринимательства в капитальном ремонте жилых домов и субъективность предложенных Фондом капитального ремонта Санкт-Петербурга критериев определения победителей.

➤ Заседание совета «Союзпестрой»

28 мая состоялось очередное заседание совета «Союзпестрой». На повестке дня стояли вопросы подготовки к V Съезду строителей Северо-Запада, а также о ситуации в строительстве Санкт-Петербурга в связи со сменой вице-губернатора, курирующего строительный комплекс города. Члены совета поручили директору союза Л.М. Каплану довести до действующего вице-губернатора по строительству И.Н. Албина проблемы и чаяния строительного комплекса города.

➤ Работа по инновациям

«Союзпестрой» Комитетом по промышленной политике и инновациям поручено составление и ведение каталога инновационных строительных материалов, конструкций и деталей, в том числе ведение работы по организации и проведению мероприятий по производству строительных материалов, изделий и конструкций предприятиями промышленности Санкт-Петербурга. Для этого по заданию комитета будет разработана специальная методика оценки практической реализуемости и перспектив инновационных продуктов, по которой будут оцениваться инновационные строительные материалы.

➤ «Мы помним, мы гордимся»

«Союзпестрой» совместно с журналом «СТО Строительство Технологии Организация» при поддержке правительства Санкт-Петербурга осуществляет издательский проект «Мы помним, мы гордимся», который направлен на сохранение исторической памяти о подвиге ленинградских строителей, участвовавших в восстановлении города после Великой Отечественной войны. Приглашаем к участию ветеранов стройкомплекса, организации, принимавшие участие в процессе восстановления Ленинграда, и современные компании, которые являются наследниками и продолжателями славных традиций ленинградских строителей.



На правах рекламы



Приветствую делегатов V Съезда строителей СЗФО!

Строительство относится к числу базовых, фундаментальных и фондообразующих отраслей, которые определяют темпы развития экономики.

Без возрождения на государственном уровне собственной системной строительной отрасли быстрое и качественное проведение реконструкции и технического перевооружения производственных предприятий, создание нового и реконструкция пришедшего в негодность общественного и жилого фонда будут невозможны.

Потенциал еще окончательно не потерян. Строительный комплекс можно восстановить, но возможно это будет сделать только при включении этого процесса в ранг одной из первоочередных государственных задач. Кроме этого, необходимо будет привлечь настоящих профессионалов-строителей, которые не только знают, ЧТО и КАК делать, но и сумеют эффективно реализовать задуманное.

Рассчитываю, что съезд станет реальной площадкой для конструктивного обсуждения важных проблем в строительной отрасли Северо-Запада России.

Желаю съезду плодотворной работы, а его участникам — интересного общения, осуществления самых смелых замыслов и добрых надежд.

Вместе мы можем больше!

Вице-президент,
директор «Союзпестрой»
Л.М. Каплан



20 лет

«СОЮЗПЕСТРОЙ»

Старейшее в России бизнес-объединение строителей

- По поручению Правительства Санкт-Петербурга организует работу по ведению каталога «Инновации в сфере строительства и промышленности строительных материалов» с целью их продвижения, включения в нормативную базу и, как следствие, в проекты и сметы

Заявки на включение в каталог материалов, произведенных на территории СЗФО, принимаются в дирекции Союза

- Ведет активную работу с органами государственной власти по поддержке промышленности строительных материалов

Приглашаем производителей стройматериалов Санкт-Петербурга и СЗФО присоединиться к работе по развитию отрасли

- Поддерживает компании строительного комплекса, в том числе малого и среднего предпринимательства

Приглашаем проектные и строительные компании объединиться для решения проблем строительной отрасли

«СОЮЗПЕСТРОЙ» ОТКРЫТ ДЛЯ ВСТУПЛЕНИЯ НОВЫХ КОМПАНИЙ

Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 52
(812) 273-52-43, (812) 275-46-69
psouz@sp.ru www.spbssk.ru

Реклама

Строительство и госзаказ: проблемы и пути решения

Завершился второй этап общественного обсуждения законопроекта «О строительном подряде для государственных и муниципальных нужд, а также нужд отдельных юридических лиц». Предложенная редакция документа стала предметом бурного обсуждения у экспертного сообщества. О проблеме, существующих на рынке госзаказа, а также механизмах совершенствования института саморегулирования в строительной отрасли рассуждает Алексей Пышкин, председатель Совета НП СРО «Центр развития строительства».

Неблагоприятный инвестиционный климат и общая экономическая ситуация в России не могла не сказаться на проблемах рынка строительного госзаказа. С точки зрения факторов, сдерживающих развитие отрасли, самым негативным является особенность рынка госзаказов: «то густо, то пусто». Строительные компании регулярно сталкиваются с двумя серьезными проблемами. В первую очередь – невоз-

можность планирования финансово-хозяйственной деятельности. При этом без намеченного плана (на 1-3 года вперед) нельзя эффективно работать, повышая качество строительства, кроме того, отсутствие планирования существенно тормозит развитие инноваций. Решать эту задачу необходимо при поддержке государства, которое, в свою очередь, должно совершенствовать законодательство в сфере госзаказов. Другая серьезная проблема связана с ценообразованием. Существующая система слишком медленно реагирует на изменения рынка, поэтому зачастую фиксирует заниженные цены на материалы и новые технологии. Необходимо более быстрый механизм корректировки нормативов ценообразования в строительстве. Рассматривая рынок госзаказа, нельзя оставить без внимания вопрос саморегулирования. К сожалению, данный институт в нашей стране работает недостаточно эффективно. Однако есть направления, которые помогут его реформировать.

Во-первых, необходимо расширить ответственность СРО за качество капитального строительства и выполнение обязательств в рамках договоров, заключенных на основе конкурса. Это наполнит деятельность СРО тем содержанием, которое требуется на рынке. Во-вторых, разработать и утвердить закон о строительном подряде. Нужен механизм, который исключит необоснованный демпинг, а также создаст предпосылки планирования финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций. В-третьих, следует создать системы персональной ответственности – ввести обязательную сертификацию проектировщиков и инженеров (с именными печатями). Важно также разработать систему «регистрации» в открытых информационных источниках, где эксперты могли бы указать свои заключения по вопросам проектирования и строительства (то есть разместить профессиональную «историю»). В-четвертых, важно сохранить средства компенсационных

фондов СРО. Для этого нужно создать обязательный общий критерий выбора надежных банков (например, рейтинг топ-100). В случае отзыва лицензии у банка СРО должны иметь преимущества в части возврата денежных средств (поскольку они собраны на определенные цели и не являются оборотным капиталом). В-пятых, необходимо создать механизмы реализации полномочий НОСТРОЙ по исключению из своих рядов СРО, нарушающих законодательство. Такой механизм уже разработан в НОПРИЗ, сейчас готовятся предложения для окончательного утверждения в НОСТРОЙ. Отмечу, что в рамках реализации данной идеи профессиональное сообщество Северо-Запада выдвинуло некоторые предложения. А именно наделить окружные конференции расширенными полномочиями и правом утверждать рекомендуемые списки для проверки деятельности СРО, создать независимые экспертные региональные комиссии для проверки законности деятельности СРО с их добровольного согласия.



В-шестых, формирование единого и прозрачного реестра членов СРО. Информация о приеме/исключении членов СРО должна саморегулируемой организацией в кратчайшие сроки подаваться одновременно как в Ростехнадзор, так и в единый реестр НОСТРОЙ.

Реализация изменений по этим шести направлениям позволила бы прекратить торговлю допусками, повысить авторитет СРО, улучшить качество объектов капитального строительства, а также обеспечить добросовестное выполнение госконтрактов.



196084, Санкт-Петербург,
Московский пр., 103, к. 3
Тел.: 339-12-54
E-mail: glavsouz@glavsouz.ru
www.glavsouz.ru

И. ПЫШКИН

Галина Мозговая: «Экспертные СРО должны быть не только для сбора членских взносов»

Татьяна Александрова / По сравнению с I кварталом 2013 года за январь-март нынешнего года в негосударственные экспертизы Санкт-Петербурга подано примерно втрое меньше проектов.

Но организации, выпускающие профессионально грамотные заключения, на рынке негосударственной экспертизы сумеют адаптироваться к новым экономическим реалиям, убеждена Галина Мозговая, заместитель генерального директора по экспертизе Центрального бюро экспертизы ЛКФ.

– Ваша компания сегодня стремится активно привлекать заказчиков из других регионов. Означает ли это, что на петербургском рынке негосударственной экспертизы стало тесно?

– Владельцы земельных участков, приобретенных под застройку, планировали начать проектирование в конце прошлого года. Но нестабильность экономической ситуации в стране заставила многих из них изменить свои планы. Предсказать потребности завтрашнего рынка недвижимости сложно. Какие объекты будут востребованы рынком: жилые дома, бизнес-центры, теплицы, питомники или животноводческие хозяйства?

Загруженность негосударственных экспертиз в 2013 году объясняется появлением альтернативной возможности у застройщиков для оперативного получения экспертного заключения. И поскольку новые экспертные организации открывались под потребности рынка того времени, сегодня по объективным причинам объем работ заметно сократился. Наша экспертиза, обладая благоприятной

репутацией на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области с огромным потенциалом, старается достичь успеха в работе с другими регионами. Специалисты ООО «Центральное бюро экспертизы ЛКФ» имеют качественное профильное образование, научные степени.

Многие наши специалисты одними из первых были аттестованы на статус экспертов, имеют опыт работы в различных экспертных и проектных организациях, досконально знают порядок и требования, предъявляемые в государственных органах экспертизы, надзора и органах исполнительной власти.

За богатейший вклад в работу строительного комплекса штатные сотрудники ООО «Центральное бюро экспертизы ЛКФ» удостоены почетных званий и государственных наград.



– Если судить по вашему опыту экспертной работы, в других регионах качество проектной документации, статус негосударственной экспертизы сопоставимы с петербургскими или есть существенные различия?

– Что касается качества проектной документации, то и в нашем, и в других регионах все зависит от заказчика. Если застройщик не собирается экономить на проекте ни время, ни деньги, то обращается в крупные проектные организации, давно известные, имеющие в штате квалифицированных опытных специалистов. А такие проектные организации, как правило, существуют во всех регионах РФ.

– А уделяют ли сегодня заказчики внимание инженерным решениям? Есть ли тяготения к их актуализации?

– Да, такая тенденция была. В прошлом году мы рассматривали проектную документацию, в том числе и элитного

жилья. И можно смело утверждать: заказчик, действующий на этом рынке давно, понимает, что современные инженерные решения станут дополнительным конкурентным преимуществом. Но сегодня прогнозировать дальнейшее развитие этой тенденции сложно из-за непредсказуемости рынка продаж жилья.

– Ожидаете ли вы дальнейших существенных законодательных изменений в сфере негосударственной экспертизы?

– Много говорят о том, что экспертизы должны быть в составе саморегулируемых организаций, как это сегодня предусмотрено для строителей и проектировщиков. Если проектировщик принял неграмотное решение, а эксперт при проверке не выявил нарушение, что повлекло материальные убытки, то, безусловно, должен существовать компенсационный фонд и со стороны экспертизы. Но нужно ли для этого создавать СРО экспертиз? Возможно, достаточно страхового полиса у каждой экспертной организации. Целесообразность создания СРО экспертиз может быть в том, что компаниям – членам объединения будет предоставляться необходимая информационная и научная поддержка, поддержка по программному обеспечению, создание общих доступных электронных баз, методические разработки по формированию локальных и сводных заключений.

Михаил Ройзман:

«Мы будем расширять круг деятельности»

Осенью 2014 года компания «РР-Сити» выиграла тендер на реконструкцию и техническое перевооружение существующих объектов ФГУП «Российский научный центр «Прикладная химия» в Ленинградской области. Генеральный директор ООО «РР-Сити» Михаил Ройзман рассказал «Строительному Еженедельнику» об особенностях работы над объектом, необходимости диверсификации бизнеса и желании запустить собственный девелоперский проект. ➔

– Расскажите об объекте в Кузмолово, который вы строите для ГИПХа.

– На данный момент мы выполнили примерно 50% работ. Речь идет о реконструкции опытного завода, который входит в состав ГИПХа, в рамках этих работ будут полностью обновлены инженерные сети и вся сопутствующая инфраструктура. Также будет возведен энергоблок, который сможет полностью обеспечить завод теплом, горячей водой и резервным энергоснабжением. Отмечу, что часть цехов, в которых мы проводим реконструкцию, завязана на производство продукции для космической отрасли, продолжающей государственную политику импортозамещения.

– Что в рамках проекта вы делаете сами, а что отдали на субподряд?

– Мы традиционно выполняем сами строительные работы, отделку, а также часть работ по благоустройству территории. На субподряд мы отдаем специальные работы – монтаж оборудования, большой объем работ по автоматике, по системам безопасности, пожаротушению, сигнализации и т. д. Кроме того, субподрядчики, такие как ООО «Строй-Сервис», работают на объектах, связанных с тепловыми сетями и энергоблоком, где установлено импортное оборудование Siemens.

– Почему вообще решили выйти на рынок промышленного строительства?

– Ранее мы занимались в основном гражданским строительством. Вместе с тем, нас многое связывает с ГИПХом, еще в 2011 году нам предложили работы по одному из корпусов, но тогда мы занимались исключительно капитальным строительством. В силу обстоятельств реконструкция опытного завода была приостановлена. Однако новому директору предприятия Елене Викторовне Козловой удалось добиться постановления правительства РФ о возобновлении финансирования этого проекта.

– Как удается организовать работы на таком крупном объекте?

– На сегодняшний день опытный завод ГИПХа – это один из крупнейших наших объектов и по стоимости контракта, и по количеству задействованного персонала. В реализацию проекта вовлечены все наши службы: геодезическая, службы главного



механика и энергетика, ПТО, СДО, снабжение и логистика, технический надзор и бюро руководителей проектов.

– Как происходит контроль качества производимых работ со стороны заказчика и подрядчика?

– Процесс сдачи и приемки работ мало чем отличается от общепринятого в отрасли, однако, учитывая важность объекта, фактически контроль качества получается трехкратный. В качестве плательщика и контролера выступает Московский строительный университет (МГСУ). Отдельно отмечу, что у нас помимо всех необходимых допусков и лицензий есть аттестат международной программы ИСО 9001-2011, большинство наших субподрядчиков тоже участвуют в этой программе.

– Какой объем импортного оборудования применяется при строительстве? Как сказалась переориентация госзаказа в сторону импортозамещения?

– Основные трудности возникли с автоматикой, потому что часть регуляторов и датчиков были импортными и сроки их доставки из-за рубежа были очень велики. Еще один нюанс – определенные линейки оборудования ранее просто отсутствовали у отечественных производителей. Однако по прошествии небольшого времени российские заводы начали выпуск аналогичной продукции. Эти аналоги оказались дешевле и выгоднее по срокам поставки. Разумеется, приходится постоянно корректировать проектную документацию, работаем, что называется, «с колес». Но тут нам повезло с заказчиком, у которого «под крылом» есть собственный проектный институт.

– Планируете ли в перспективе развивать направление промышленного подряда? Какие еще направления вам интересны?

– Заниматься чем-то одним, не диверсифицировать бизнес как минимум

недалековидно. Да, мы планируем укреплять это направление и уже ведем соответствующие переговоры. Да и в принципе мы всегда стараемся расширять круг своей деятельности, не ограничиваемся исключительно генподрядом. Мы уже давно своими силами производим монолитные работы, освоили сборно-монолитное строительство, например сейчас заканчиваем объекты по этой технологии на Аптекарском пр. для компании НСС. У нас есть опыт высокотехнологичных работ и в исторической части города, на Синопской наб. мы построили бизнес-центр, в котором базируется ОАО «Ленэнерго». Работы там осложнялись необходимостью построить подземный паркинг, охранными обязательствами по соседствующей застройке, отсутствием места под башенный кран и т. д. Кроме того, в перспективе планируем заняться и девелоперским бизнесом. Все это в совокупности дает нам большую уверенность в завтрашнем дне.

карточка объекта

Наименование объекта:

модернизированные объекты в Ленинградской области ФГУП «Российский научный центр «Прикладная химия» по адресу: пос. Кузмолово, Всеволожский район, Ленинградская область

Площадь объекта:

31 тыс. кв. м

Заказчик-застройщик:

Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский научный центр «Прикладная химия»



МНЕНИЕ



Владимир Щербинин, заместитель генерального директора, начальник департамента по капитальным вложениям ФГУП «РНЦ «Прикладная химия»:

➤ – Основные сложности при работе над объектом связаны со спецификой химического производства, особенно актуальны для нас вопросы безопасности на производстве. В лабораториях необходимо обеспечить достаточную чистоту воздуха. Нужны мощные системы приточной и вытяжной вентиляции, система фильтрации воздуха, система улавливания разнотипных химических веществ. В корпусах с опытным производством добавляется проблема работы с технологическими установками, специальной канализацией. Объект действительно ставит перед строителями достаточно сложную задачу, и компания «РР-Сити» на данный момент успешно с ней справляется. Хотел бы отдельно отметить, что по всем техническим решениям мы очень плодотворно сотрудничаем с компанией «РР-Сити». У нас есть возможность на месте оперативно решать все возникающие затруднения и избегать задержек работ.

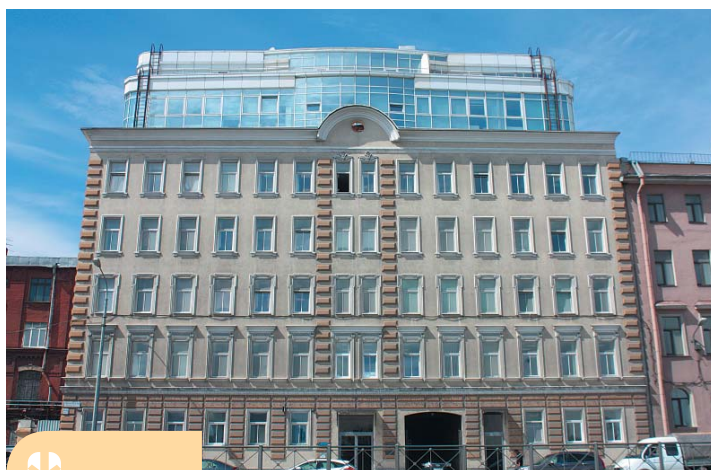


Александр Ранков, финансовый директор:

➤ – На рынке генподрядных работ компания чувствует себя уверенно. Сейчас у нас есть как генподрядные заказы, так и проекты, где мы выступаем в роли субподрядчика. Мы стараемся отслеживать основные рыночные тренды, конъюнктуру рынка, держать руку на пульсе. Главной тенденцией текущего года остается спад рынка жилищного строительства – спрос на жилье по разным застройщикам упал от 10 до 40%. У нас есть организация, которая дает нам постоянные строительные объемы – это компания «Коннолахтинский-55», налажен тесный контакт с такими компаниями как «НСС Строительство», «Ленстройремонт», «Балтрос» и др. Мы же в период экономической нестабильности стараемся предлагать заказчику адекватный прайс на работы. К примеру, наши цены на монолитные работы находятся на достаточно низком уровне. Большие надежды возлагаем и на девелоперский бизнес. Если мы раскрывим это направление, то планируем сдавать не менее 10 тыс. кв. м ежегодно. Дальше будем наращивать эти объемы.



ЖК «Александрит», Дачный пр., 21, корп. 1, лит. А



Бизнес-центр, Синопская наб., 60-62, лит. А



ЖК Skandi Klubb, Аптекарский пр., 16, лит. Б



Жилой комплекс на пр. Непокоренных, 49, лит. Б

МНЕНИЕ



Виктор Козаев, директор по строительству:

➤ – Работая над рядом объектов, мы освоили технологию монтажа ELP0-панелей. Это чрезвычайно перспективное направление. Сейчас многие российские заводы осваивают производство своих панелей как аналога известной импортной технологии, например «ВентА блок». Более того, проектировщиками и поставщиками, в частности компанией «АБЛОК ЖБИ», создан целый консорциум по продвижению этой технологии, мы также присоединимся к этой инициативе. Основная особенность этой технологии в том, что все коммуникации спрятаны в перекрытиях, и вместо вентиляционных и части коммуникаций, которые у нас обычно применяются, ставится всего лишь одна панель. Для застройщика это крайне выгодно. Панели гораздо легче и быстрее монтируются, а это экономия времени – важнейший элемент строительства.

О КОМПАНИИ

Компания «РР-Сити» существует на рынке более 12 лет. В настоящее время ООО «РР-Сити» осуществляет комплексный подход при выполнении заказов в строительстве, имеет допуски на осуществление функций заказчика-застройщика, технического надзора, генерального подрядчика, а также осуществление общестроительных работ: монолитные работы любой сложности, все виды отделочных и облицовочных работ, производство кирпичной и газобетонной кладки, устройство цементно-песчаных стяжек пола методом жестких растворов, устройство жесткой и мягкой кровли, подготовительные работы на участке для производства строительного-монтажных работ. Это позволяет вести строительство с нулевого цикла до сдачи объекта в эксплуатацию.

Компания является членом СПО НП «Балтийский строительный комплекс». ООО «РР-Сити» имеет право выступать генеральным подрядчиком по договорам до 3 млрд рублей при жилищно-гражданском строительстве и на предприятиях и объектах химической и нефтехимической промышленности. Кроме того, компания имеет право на осуществление деятельности с использованием сведений, составляющих государственную тайну. Для поддержания высокого качества всех процессов в ООО «РР-Сити» внедрена система менеджмента качества ГОСТ Р ИСО 9001-2008. Кроме того, в настоящее время компания состоит в Торгово-промышленной палате Санкт-Петербурга. В 2013 году по итогам национального бизнес-рейтинга «Лидер России – 2013» ООО «РР-Сити» было награждено бронзовой медалью.

Продолжение. Начало на стр. 8, 9



Илья Андреев,
вице-президент
NAI Besar:

— К счастью, кардинальных изменений, повлиявших на строительный рынок за последние полгода, не произошло. Среди важных событий можно выделить понижение ключевой ставки Центральным банком, а также развитие программы импортозамещения, последствия которого пока не проявились, но в перспективе окажут позитивное влияние на девелоперский бизнес. В целом чем меньше событий оказывает влияние на развитие строительной отрасли, тем лучше для самой отрасли.



Андрей Тетыш,
президент АРИН:

— Не буду оригинальным: из значимых событий, которые повлияют на весь рынок, — это все-таки субсидирование ставки по ипотеке. Из того, что повлияет на отрасль в долгосрочной перспективе. Очень сильно изменилось отношение городских властей к процессам регулирования в строительстве. Если еще два года назад мы как-то попадали в главный рейтинг экономик Doing Business, и никого не интересовало, ни какие места мы занимаем, ни как мы там вообще оказались, на сегодняшний день уже сильно чувствуется изменение отношения, правда, это пока верхние процессы и они пока не дошли до практики. Несколько комитетов правительства Санкт-Петербурга прямо озабочены тем, сколько процедур в том или ином рейтинге и почему нас оценивают так, а не иначе.



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

— Основное событие — нормализация общеэкономической ситуации: неоднократное снижение ставки рефинансирования, укрепление рубля и другие положительные факторы благоприятно отразились на рынке жилищного строительства. В частности, ипотечная ставка согласно программе «Ипотека с господдержкой» снизилась до 11,9% годовых, что даже ниже, чем среднерыночная ставка в 2014 году. В результате объем ипотечных сделок постепенно возвращается на докризисный уровень — 40% от общего объема продаж.



Андрей Косарев,
генеральный
директор компании
Colliers International
в Санкт-Петербурге:

— На мой взгляд, существенное влияние на развитие строительного рынка в ближайшей перспективе окажет государственная программа по субсидированию ипотеки, которая уже значительно оживила в этом году спрос на жилье на первичном рынке, особенно в массовом сегменте. Но при этом необходимо отметить, что данная программа в гораздо меньшей степени повлияет на сегмент элитного жилья. В элитном сегменте максимальный размер субсидируемого кредита (8 млн) составляет лишь малую часть бюджета типичной покупки, что не может по-настоящему стимулировать принятие решения о приобретении квартиры покупателем.



Валентин Заставленко,
вице-президент
группы компаний
Springald:

— Естественно, это отставка профильного вице-губернатора Марата Оганесяна. Период его работы запомнился упорядочиванием законодательной базы в области строительства, принципиальным отношением города к вопросам обеспечения социальной инфраструктурой строящихся объектов, колоссальной работой по созданию поправок в Генплан Санкт-Петербурга.

Новому профильному вице-губернатору потребуются не один месяц для полноценного включения в рабочий процесс, и на это время возможно замедление всех процессов согласования градостроительной документации в городе. Косвенно это скажется и на областном строительном секторе — многие градостроительные вопросы города и области увязаны воедино.



Евгений Дружинин,
руководителя
практики
недвижимости
и строительства
компании
«Максима Лигал»:

— Если говорить конкретно о Санкт-Петербурге, то, на мой взгляд, к таким событиям можно однозначно отнести объединение Комитета по управлению городским имуществом и Комитета по земельным ресурсами и землеустройству. Взявшись слишком радикально за подобные реформы, есть большой риск заморозить деятельность комитетов на неопределенный срок — половина чиновников уже фактически сидит на чемоданах, а другая половина притихла и ожидает,

что же будет дальше. Более того, не надо забывать и о том, что потеря людей в этом случае — это не столько потеря ресурсов, сколько потеря капитала, капитала интеллектуального. Санкт-Петербург всегда был на переднем крае по крайней мере с точки зрения методологических и технологических аспектов кадастрового учета земельных участков и объектов недвижимости. Сейчас же, на мой взгляд, есть риск разрушить тот костяк, который был создан за долгие годы работы.



Евгений Богданов,
генеральный
директор финского
проектного бюро
Rimpri:

— Событие, которое давно все ждали, — субсидирование ставки по ипотеке. Это принципиальное решение, благодаря которому рынок в прямом смысле ожил. Безусловно, если государственная субсидия сохранится, то ставка по ипотеке останется на уровне даже ниже, чем до кризиса, что окажет самое непосредственное влияние на строительный рынок.



Георгий Рыков,
генеральный
директор «Бестъ.
Коммерческая
недвижимость»:

— Смена вице-губернатора Санкт-Петербурга Марата Оганесяна, курирующего вопросы нашей отрасли. Как правило, требуется значительное время для налаживания диалога бизнеса с новой властью, определения и принятия новых правил игры. А время для девелоперов, особенно на старте новых проектов, — это очень большие деньги.

Окончание на стр. 19

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ КОНТРОЛЯ БЕТОНА

PROCEQ



Profometer PM-6

Определение местоположения стержней арматуры и толщины защитного слоя бетона

Новейший прибор, позволяющий сканировать и сохранять расположение арматурной сетки и получать картину распределения толщины защитного слоя. Диапазон измерения толщины защитного слоя до 180 мм. Внесен в Госреестр средств измерений РФ.



Original Schmidt

Молоток для испытания бетона

Более 60 лет во всем мире для оценки прочности бетонов применяют молотки Шмидта — Original Schmidt. Существующие типы N, L, NR и LR позволяют измерять прочность по ГОСТ 22690 в диапазоне от 10 до 70 Н/мм². Внесен в Госреестр средств измерений РФ.



SilverSchmidt

Молоток для испытания бетона

Молоток SilverSchmidt представляет новейшую разработку компании и позволяет измерять прочность по ГОСТ 22690 в диапазоне от 5 до 170 Н/мм². Прошел успешные тесты НИИЖБ на объектах «Москва-Сити» и «Миракс Плаза». Внесен в Госреестр средств измерений РФ.



Pundit PL-200

Ультразвуковой прибор

Pundit PL-200 — разработка 2014 года, ультразвуковой прибор для определения прочности на сжатие бетона SONREB-методом, глубины поверхностных трещин в бетоне. Имеет возможность отображать форму сигнала. Внесен в Госреестр средств измерений РФ.

Официальный представитель Proceq SA в России

000 «Просек Рус»

Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, к. 2, лит. А, оф. 410

Тел./факс: +7 812 448 35 00

info-russia@proceq.com

www.proceq-russia.ru

«ЛенСтройДеталь» расширяет арматурную сеть

Лидер рынка сварных арматурных сеток ЗАО «СК ЛенСтройДеталь» добавил в портфель новые заказы по объектам жилищного строительства, а также внедрил в производство новый вид арматурных каркасов.

Компания «СК ЛенСтройДеталь» появилась на рынке Северо-Запада еще в 1999 году как поставщик сварных сеток. После разделения холдинга «ЛенСтройДеталь», в 2013 году компания получила статус независимой и сосредоточилась на укреплении позиций на рынке сварных арматурных сеток, каркасов и скобо-гибочных изделий. На сегодняшний день ЗАО «СК ЛенСтройДеталь» является безусловным лидером рынка, отгружая 2,5 тыс. тонн арматурных изделий ежемесячно. При этом производственные возможности компании составляют 4,5 тыс. тонн изделий, а 10 тыс. тонн стандартной продукции постоянно присутствует на складе и доступно заказчику по оперативному запросу.

Продукция компании применяется при армировании в жилищном строительстве, а также при строительстве объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. В числе основных потребителей продукции компании – игроки строительного рынка как Петербурга и Ленинградской области, так и всего Северо-Запада.

В компании отмечают, что при производстве сварных арматурных сеток и каркасов используется только сертифицированное качественное сырье крупных поставщиков.

Производство идет на современном оборудовании, что гарантирует высокое качество изделий. В арсенале компаний – пять основных технологических линий. Это австрийские автоматические сеточные линии FBE и ATT общей производительностью в 60 тонн за смену, немецкая автоматическая сварочная линия PLC и линии по производству сеток и каркасов PLR BASIC и PL COMPACT. Работают полуавтоматические станки для производства скобо-гибочных изделий и гибки арматурных сеток в объемные изделия. Качество изделий контролируется собственной лабораторией завода, которая оснащена новым испытательным и измерительным оборудованием. Инспекционный контроль производства осуществляет орган сертификации «ОАО «НИЦ «Строительство»».

Армированные объекты

Сегодня «ЛенСтройДеталь» ведет активную работу с застройщиками по внедрению технологии армирования готовыми сварными сетками. Постоянно проводятся семинары, экскурсии на строящиеся объекты и производство. Как говорят в организации, армирование готовыми сварными сетками наиболее интересно компаниям полного цикла, которые самостоятельно занимаются проектированием и строительством. Включение в техническое задание на проектирование армирования готовыми сварными сетками и каркасами может сократить общую сметную стоимость строительства на 1-5%. Кроме того, использование арматурных каркасов сокращает сроки проектирования, объем проектной документации и экономит до 30% рабочего времени на стройке.

Все эти преимущества были высоко оценены заказчиками-застройщиками, которые применили технологию крупноформатных арматурных изделий в рамках работы над своими жилыми проектами. Так, гото-



Армирование фундаментной плиты сварными сетками размерами 4x12 м. Объект компании «РАНТ»

вые сварные сетки использовались при армировании стен и перекрытий жилых комплексов «Эланд» и «Шведская корона» компании NCC, такие же работы проводились по ЖК «Девяткино» от ГК «Арсенал-Недвижимость» и ЖК «Сандей» от «СПб Реновация». Применение арматурных сеток позволило унифицировать изделия для армирования, сократить сроки проектирования и строительства нескольких корпусов ЖК «Северная долина» от компании «Главстрой-СПб». Армирование

Использование арматурных каркасов сокращает сроки проектирования, объем проектной документации и экономит до 30% рабочего времени на стройке

готовыми сетками стен применяется при строительстве жилых комплексов компании «ЛенСпецСМУ».

В конце прошлого года в портфеле «ЛенСтройДетали» появились еще два крупных жилых комплекса.

Армирование фундаментных плит используется на строящихся в Ленинградской области жилых комплексах компании «Рант». Еще в 2011 году «СК ЛенСтройДеталь» разработала для застройщика предложение по применению арматурных сеток при устройстве ростверка жилого дома. Тогда проект не удалось реализовать по ряду технических

причин. Однако этот опыт пригодился при выборе и разработке проектного решения армирования ростверков фундаментов в настоящее время. Для армирования используются сетки размером 4x12 м из арматуры класса B500 диаметром 14 мм.

Также сварные арматурные сетки применяются при строительстве ЖК «Дюны» компании «Центр долевого строительства». Реализации этого проекта способствовала большая подготовительная работа с проектной организацией.

Специалисты проектного бюро посещали производство и объекты, где использовались арматурные сетки.

«Заказчик очень доволен принятым проектным решением и отмечает значительное ускорение производственного процесса», – рассказали в компании «ЛенСтройДеталь».

По новому стандарту

Еще одно из новшеств производителя – стандарт «Каркасы арматурные сварные. Технические условия», разработанный совместно со специалистами



В помощь заказчику и проектировщику новые документы ЗАО «СК ЛенСтройДеталь»: стандарт «Каркасы арматурные сварные» и методическое пособие «V»-образные каркасы от продавливания».

справка

ЗАО «СК «ЛенСтройДеталь» выпускает продукцию по ряду направлений:

- специальные сетки по требованиям проектной документации для конструктивного армирования в жилищном строительстве;
- сетки для изготовления ЖБИ;
- стандартные сетки, применяющиеся для армирования кирпичной кладки, подготовки перед облицовкой, для штукатурки и т. д.;
- сетки для транспортного и инфраструктурного строительства – в основном они применяются при строительстве канализационных коллекторов, туннелей метрополитена, очистных сооружений, бассейнов и т. д.

Сертификационного центра ОАО «НИЦ «Строительство»». Стандарт устанавливает требования к готовым изделиям: сварным арматурным сеткам, каркасам и скобо-гибочным изделиям.

Кроме того, специалистами компании на основе зарубежных аналогов были разработаны и внедрены в производство «V»-образные каркасы для зон продавливания. Эти каркасы применяются для эффективного конструктивного решения узла сопряжения перекрытия и колонны (пилона) в монолитных железобетонных зданиях с безбалочным, бескапительным каркасом (зоны продавливания). Предлагаемое решение снижает материалоемкость узла сопряжения на 15-20% и повышает технологичность работ по армированию и бетонированию.

Мировой опыт

За рубежом сварные арматурные сетки и каркасы часто используются при строительстве. Операции по сварке или вязке арматуры на месте строительства, ввиду сложности их выполнения и контроля, практически исключены. Наибольший объем готовых сварных изделий используется в странах с ведущими экономиками: США, Германии, Австрии. И в нашем городе технология армирования сетками применяется компаниями, которые ориентируются на передовой опыт строительства – «ЛенСпецСМУ», «Лемминкяйнен», «Рант», «Центр Долевого Строительства», NCC, «Строительный трест».

анонс

Следующие публикации будут посвящены применению сварных арматурных сеток на объектах строительства. Мы подробнее расскажем о строящихся и проектируемых жилых комплексах. Читатель сможет узнать отзывы строителей и проектировщиков о применении сварных сеток и каркасов.

приглашение на семинар

4 июня приглашаем всех желающих на семинар «Армирование железобетона», который компания «ЛенСтройДеталь» организует совместно с Институтом железобетона (НИИЖБ) АО «НИЦ «Строительство». Семинар будет посвящен презентации книги И.Н. Тихонова «Армирование железобетона». Автор сделает краткий обзор книги и ответит на вопросы слушателей. После семинара будет организована экскурсия на производство ЗАО «СК ЛенСтройДеталь». Зарегистрироваться на семинар можно в Петербургском Строительном Центре на сайте: <http://infstroy.ru>.

Гармония многогранности городских проблем

Максим Шумов / С 22 по 24 мая 2015 года в Петербурге прошел I Форум пространственного развития «Гармония многогранности», на котором власти города и области пытались впитать опыт крупнейших мегаполисов по решению копившихся годами инфраструктурных проблем. ➔

Мероприятие, организованное правительством Петербурга и институтом дизайна и урбанистики университета ИТМО, предваряла вводная пресс-конференция, на которой глава Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Елена Ульянова обозначила главный посыл форума – необходимость совершенствования механизмов городского развития. Перед городом, по ее мнению, стоит острая проблема развития территорий, в частности наблюдается дисбаланс растущих объемов жилищной застройки и поддерживающей транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. Кроме того, нужно повышать уровень вовлечения общественности в обсуждения перспектив городского развития. Среди территорий, обладающих наибольшим потенциалом, госпожа Ульянова назвала зону Морского порта, промышленный пояс города, исторический центр и Кронштадт.

Крупница конкретики

Именно по развитию района-острова был представлен самый конкретный кейс предложений. Ректор института ИТМО Владимир Васильев напомнил, что еще полтора года назад, когда районом управлял известный любитель креатива и творческих индустрий Терентий Мещеряков, креативные мастерские, состоящие из студентов института, взялись за разработку комплексного инновационного развития Кронштадта. Результаты этого экспериментального проекта были представлены на первой пленарной дискуссии «UniverCity. Город знаний».

Всего за три дня работы форума состоялось пять пленарных заседаний и дискуссий, шесть тематических секций, на которых эксперты рассмотрели ключевые аспекты развития городских агломераций: роль общества и бизнеса в построении согласованной модели развития города, модернизацию транспортной системы, передовые технологии в сфере градостроительства и благоустройства мегаполисов.

Впрочем, большинство дискуссий поднималось в городе уже не раз. К примеру, на секции «Большой Петербург – новые



Георгий Полтавченко: «20-30 лет назад мы совершили градостроительную ошибку, начав строить спальные районы»

Всего за три дня работы форума состоялось пять пленарных заседаний и дискуссий, шесть тематических секций

горизонты координации» эксперты говорили о гармоничном развитии двух регионов, создании новых транспортных артерий и улично-дорожной сети на границе города и области, а также об отсутствии конкуренции между субъектами. Однако не секрет, что конкуренция существует, что жилищное строительство уходит в область, проект легкорельса в область продолжает пылиться в столах чиновников, а частные проекты строительства дорог, например в Кудрово, реализуются к неудовольствию городских чиновников. Красносельский, Невский, Выборгский районы боятся стать транзитами для автотрафика из приграничной застройки. «Если в решении наших общих проблем мы будем ссылаться на соседний субъект Федерации, то результа-

тов не добьемся. С точки зрения инвестиций нам необходимо совместно работать над развитием приоритетных кластеров: радиофармацевтического, автопромышленного, кластера производства строительных материалов. С точки зрения девелопмента наша задача – создать комфортную городскую среду», – сказал в ходе дискуссии Дмитрий Ялов, вице-губернатор Ленинградской области. Как будет решаться эта задача – пока непонятно. Еще несколько лет назад Смольный пытался принудить область снизить этажность на приграничных территориях (на что получил жесткий ответ от вице-губернатора Георгия Богачева) и до сих пор пытается оградить городскую «социалку» от набегов жителей области.

На форуме родилась еще одна инициатива по межсубъектному сотрудничеству: директор ИТП «Урбаника» Антон Финигонов предложил создать некое агентство-модератор, которое будет координировать взаимодействие бизнеса, общества и власти двух регионов. Впрочем, подобных структур сейчас хватает – работает Координационный совет по развитию двух регионов и отдельная дирекция по развитию транспортной системы агломерации.

Чужой опыт не примерить

Кульминацией форума стало пленарное заседание «Сетевые города. Гармония многогранности: значение эффективного городского управления в современном мире», в котором принял участие губернатор Георгий Полтавченко, а также сити-менеджеры и начальники департаментов развития крупных мегаполисов – Еревана, Вены, Чэнду (КНР), Гаутенга (ЮАР). Оказалось, что опыт этих стран Петербургу не очень подходит. В Южной Африке острее всего стоит проблема миграции в город беднейших слоев населения; Вена – город, уже давно заменивший велосдвижением шумные магистрали; Ереван ушел далеко вперед в деле управления градостроительными процессами, а в Чэнду вообще живет 17 млн человек.

Губернатор в своей речи много говорил о притоке инвестиций в город, полицентризм и о том, что развитие города подошло к черте, за которой возможна реализация только комплексных проектов. Градоначальник декларировал, что городское развитие возможно лишь в диалоге с бизнесом и общественностью. Сейчас Смольному прислушиваться к общественности, как говорит губернатор, мешает ангажированность активистов и градозащитников, которые якобы действуют в интересах третьих лиц. «20-30 лет назад мы совершили градостроительную ошибку, начав строить спальные районы, нужно отходить от банального строительства жилья к созданию среды обитания», – подвел черту губернатор.

Какие выводы город сделал по итогам дискуссий, можно будет понять уже в ближайшее время, когда депутаты примут поправки в действующий Генплан.

цифра

200

российских и зарубежных экспертов приняли участие в работе форума

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новом портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН
по жилищным вопросам**

938-22-94

1 июня
Александр Афанасьевич МАКАРОВ,
президент ФПГ «РОССТРО»
Александр Васильевич ТЕТЕРИН,
заместитель председателя Комитета
по градостроительству и архитектуре
Санкт-Петербурга

6 июня
Светлана Викторовна ШТУКОВА,
глава администрации Адмиралтейского района

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Окончание. Начало на стр. 8, 9, 16



Андрей Макаров,
управляющий
партнер
БЦ «Сова»:

– На мой взгляд, важное событие рынка – увеличение налоговой нагрузки на торговую и офисную недвижимость и достижение нижней дуги цикла рынка. С Нового года торговые центры и офисы платят немалый налог с полезной площади. Каждое помещение для долгосрочных договоров надо выделять в отдельный кадастр.

Общая экономическая ситуация такова, что, имея дефицит бюджета, у государства два варианта действий: увеличивать налоговую нагрузку для населения и бизнеса или включать печатный станок. Реализацию первого варианта уже почувствовали собственники крупных объектов, и это позволяет понять, куда мы движемся. Во втором случае рынок ждет инфляция. При обоих сценариях рынку строительства и недвижимости не приходится надеяться на радужные перспективы.



Тимур Нигматуллин,
финансовый
аналитик
ИХ «Финам»:

– На строительный рынок города и области в обозримом будущем существенное влияние будут оказывать несколько факторов: ухудшение экономической конъюнктуры, рост фискальной нагрузки на собственников недвижимости из-за ее переоценки по кадастру, снижение реальных доходов населения и по-прежнему высокие ставки в экономике. Все эти факторы носят среднесрочный характер и в совокупности могут привести к падению регионального рынка жилой недвижимости на несколько десятков процентов год к году.



Мария Голубева,
директор
ООО «Донк»:

– Это в первую очередь изменение структуры органов исполнительной власти: объединение Комитета по земельным ресурсам и Комитета по управлению городским имуществом в новую структуру – Комитет имущественных отношений.

В дальнейшем это должно существенным образом упростить и ускорить процедуру оформления правоустанавливающих документов на земельные участки, однако на первых порах, как я полагаю, строители столкнутся с рядом дополнительных трудностей.



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

– Для строительного сектора Санкт-Петербурга значимую роль в ближайшей перспективе будет играть фигура на посту вице-губернатора по строительству. Главный вопрос – кто займет место Марата Оганесяна. Также заметное влияние на строительный рынок окажет ситуация с Ленэнерго. Сейчас каждая компания будет стараться самостоятельно и в индивидуальном порядке решить этот вопрос. Какие меры будут предприняты в дальнейшем, если не получится достигнуть договоренностей, покажет время.



Арсений Васильев,
генеральный
директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»:

– Самым значимым событием был резкий скачок процентной ставки – настоящий шок для рынка. За первые три месяца после повышения ключевой ставки исчезло не только кредитование застройщика, а все ипотечное кредитование. И вопрос даже не в очень высоких ставках – Сбербанк все-таки пытался удерживать относительно низкие ставки. Дело в том, что требования к заемщику приобрели практически запретительный характер во многих коммерческих банках. И это при наличии спроса, при готовности людей приобретать квартиру даже при изменившихся условиях.



Анастасия Жаркова,
директор
по продажам
и маркетингу
СК «Аркада»:

– В ближайшее время на развитие строительной отрасли нашего города и Ленинградской области существенное влияние окажут меры государственной поддержки, а именно программа «Ипотека с господдержкой». Уже сейчас заметен положительный результат. Несмотря на макро- и микроэкономические события конца 2014-го и начала 2015 года, которые, конечно, отразились на спросе российских граждан на жилье в начале года, весной покупатели стали снова проявлять активный интерес. Безусловно, ипотечные займы банков-партнеров стали доступнее (со ставкой 11,9% годовых), и доля сделок с использованием ипотеки вернулась к показателям 2014 года. Тем более что сейчас банки охотнее дают кредит на более короткие сроки, в то время как раньше это было совсем не популярно.



Владислав Фадеев,
руководитель
отдела
исследований
компании
JLL в Санкт-Петербурге:

– Безусловно, таким событием стали очередные перестановки в местных структурах власти. В первую очередь уход из Администрации Петербурга Марата Оганесяна и переход полномочий от него к Игорю Албину. Кроме того, рынок по-прежнему находится в состоянии «переваривания» финансовых санкций, резкого ограничения финансирования недвижимости со стороны банков, политики с учетной ставкой. Несмотря на некоторую стабилизацию внешнеполитической обстановки, влияние политических факторов крайне велико, поэтому не может быть полностью оценено и взвешено игроками рынка.



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

– Мы бы отметили последовательные шаги правительства по снижению субсидируемой ставки по ипотеке до 12%. На наш взгляд, это своевременное решение государства опосредованно поддержать строительный бизнес, избежать долгостроев и массового сворачивания проектов по строительству нового жилья. Ведь эта адресная мера призвана стимулировать потребительскую активность, что позволяет строителям рассчитывать на приток новых клиентов. Это хороший задел для строительной отрасли как по состоянию на сегодняшний день, так и на будущий период.



Роман Розенталь,
генеральный
директор
MirLand
Development:

– Здесь несколько событий. Первое событие – это, конечно, резкое падение рубля в декабре. Это событие уже оказало свое влияние на строительный рынок. Далее – продолжающееся укрепление рубля, которое также оказало и будет оказывать влияние на рынок. Ну и если говорить о рынке жилой недвижимости, то это ипотека с господдержкой, которая была введена и заработала достаточно оперативно, поддержала рынок строящейся жилой недвижимости. Конечно, у данной программы есть свои ограничения, но даже с ограничениями это действенная мера для рынка.

культурное наследие

Суета вокруг фондохранилища

Нина Кутлова / Один из корпусов Михайловского театра планируют передать Этнографическому музею под фондохранилище. От идеи построить для этих целей отдельное здание Министерство культуры отказалось. По закону новое строительство в историческом центре невозможно.

Об изменении планов по созданию фондохранилища для Этнографического музея рассказал руководитель Северо-Западной дирекции Министерства культуры по реконструкции и реставрации Александр Шабасов. По его словам, до сих пор министерство разрабатывало идею строительства нового здания для фондохранилища рядом с Михайловским садом. В 2013 году проект даже поддержал Градсовет Петербурга. Но градозащитники уже тогда указали, что прежде чем начинать стройку, нужно получить заключение Комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО. Последний год шли консультации с экспертами. «В результате Министерство культуры от идеи строительства фондохранилища в центре Петербурга отказалось. По федеральному законодательству это невозможно», – пояснил Александр Шабасов.

Хорошим альтернативным вариантом министерство считает размещение фондохранилища в одном из корпусов Михайловского театра. Сейчас в этом корпусе находятся театральные мастерские. Художественный руководитель театра Владимир Кехман от этой идеи не в восторге. Он заявил, что мастерские являются важнейшей частью театрального организма, и театр функционировать без них не сможет. По его словам, в случае если корпус заберут, то театр должен получить либо финансовую компенсацию за потерянное имущество, на которую сможет оборудовать новый комплекс мастерских, либо другое помещение под эти цели на разумном расстоянии от здания театра. Александр Шабасов согласен, что министерству придется решить вопрос альтернативных площадей для театра. Кроме того, по его словам, до начала реконструкции здания мастерских под фондохранилище придется решить и вопрос с переводом здания и земельного участка под ним из городской собственности в федеральную.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
**ИНЖСПЕЦСТРОЙ
ЭЛЕКТРОСЕТСТРОЙ**
НОМЕР В РЕЕСТРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ:
СРО/СОБН/261020109

Специальные антикризисные программы, позволяющие приступить к работе без существенных финансовых затрат на получение свидетельства о допуске к работам:

- вступительный взнос 1000 рублей;
- индивидуальный подход к каждому вступающему в СРО;
- гибкие условия вступления;
- возможность получения беспроцентной ссуды в ряде ведущих российских банков для уплаты взноса в компенсационный фонд;
- возможность предоставления на льготных условиях банковских гарантий для участия в конкурсах и аукционах по размещению государственного и муниципального заказа.

191015, РОССИЯ, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ОЧАКОВСКАЯ, Д. 6
WWW.ISS-SOUZ.RU WWW.ИНЖСПЕЦСТРОЙ.РФ INFO@ISS-SOUZ.RU

ТЕЛЕФОН/ФАКС: +7 (812) 274 20 69 +7 (812) 710 20 64
+7 (812) 710 20 63 +7 (812) 710 20 65

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Грин» к ООО «Премьер».** В его рамках компания-истец взыскала с ответчика 335 млн рублей. Данная сумма является задолженностью «Премьера» по оплате подрядных работ. В 2010 году между «Премьером» (заказчик) и «Эвэлланж-инжинирингом» (генподрядчик) был заключен договор, согласно которому во Всеволожском районе Ленобласти необходимо было построить тепличный комплекс. В 2013 году объект был возведен, но пропален только частично. В том же году «Эвэлланж-инжиниринг» передал право требования долга компании «Грин». Правда, в 2014 году «Грин» обанкротился, и взыскание задолженностей в организации заняла ее конкурсная управляющая. Ответчик возражал против удовлетворения иска, но не оспаривал по существу обстоятельства, связанные с фактом выполнения работ по договору, а также наличием задолженности.

➔ **В арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве** ЗАО «Строительная Консалтинговая Компания «Петербург». Истцом является территориальное подразделение ФНС. Сумма задолженности не уточняется. СКК «Петербург» специализируется на реставрации исторических зданий, выполнении сложных монтажных работ на таких объектах. В 2008 году организация работала по госконтракту с Музеем истории религии. В 2010 году представители УФСБ в проведенном тендере выявили схему вывода средств. Глава СКК «Петербург» Роман Жуйков с руководством музея стали фигурантами уголовного дела. Также в настоящее время Роман Жуйков сам судится с СКК «Петербург», требуя проведения собрания акционеров.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Управляющая компания «УНР-171» к ООО «Энерговектор».** В его рамках компания-истец взыскала с ответчика 23,9 млн рублей. Данная сумма является задолженностью по оплате подрядных работ. В январе 2014 года между сторонами был заключен договор. По его условиям «УНР-171» необходимо было выполнить работы по прокладке ПНД-труб методом горизонтально направленного бурения на общую сумму 98,6 млн рублей. Они были проведены, но оплата от заказчика – компании «Энерговектор» – поступила только частично. На сайте «Энерговектора» отмечается, что данная организация – одна из ведущих энергетических компаний Северо-Западного региона. Основными направлениями деятельности являются строительство и реконструкция подстанций и линейных объектов напряжением от 0,4 кВ до 110 кВ.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти согласился с исковыми требованиями ООО «Балтстрой» к УДО «Детско-юношеская спортивная школа Центрального района».** Компания-истец взыскала с образовательного учреждения 2,9 млн рублей за проведенные во второй половине 2014 года строительные-ремонтные работы по госзаказу. В судебном заседании ответчик признал заявленные истцом требования в полном объеме. Арбитраж принял решение взыскать со спортивной школы всю сумму долга.

«КЭР» разрывают совладельцы и кредиторы

Максим Еланский / В арбитражном суде выясняют отношения бизнесмены, владеющие акциями ГК «КЭР», которая является крупным подрядчиком на строительстве энергообъектов. Параллельно с этой тяжбой другие игроки рынка с компании взыскивают долги, в том числе и в рамках банкротного производства. ➔

Многопрофильный инженерно-строительный холдинг «КЭР», выступающий генподрядчиком в крупных проектах в области электроэнергетики и тепло-снабжения, стал частым участником судебных процессов. Так, несколько дней назад Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поддержал иск Игоря Елисеева к президенту ГК «КЭР» Игорю Лукашенко и первому вице-президенту Алексею Баранову. В его рамках Игорь Елисеев просил суд подтвердить действительность сделки по отчуждению части доли в уставном капитале холдинга в его пользу.

Из материалов на сайте Высшего арбитражного суда следует, что в июле 2014 года Игорь Елисеев приобрел по 17% от доли у каждого из совладельцев холдинга. В том числе акции ООО «КЭР», ООО «Стройэнергорезерв» и ООО «ЭдвансСтрой». В сентябре стороны должны были скрепить договор купли-продажи нотариальным заверением, однако Игорь Лукашенко и Анатолий Баранов отказались его подписывать. Сначала они сообщили, что против подписанного договора выступили их супруги, потом и вовсе заявили, что сделка была кабальной, а значит, и недействительная. В марте текущего года Игорь Елисеев через суд заявил о его правах на долю акций в холдинге, а также потребовал взыскать с Игоря Лукашенко и Анатолия Баранова по 55 млн рублей упущенной выгоды. Как отметил в своем заявлении бизнесмен, он собирался перепродать акции ООО «КЭР» за 110 млн рублей ОАО «ИИЦ ЕЭС».

В ГК «КЭР» отказались давать какие-либо комментарии. Данных о новом совладельце холдинга Игоре Елисееве в документах суда нет. Правда, в петербургском сегменте Интернета за 2007-2010 годы проходит информация об исполнительном директоре МГК «РосРазвитие» Игоре Елисееве. Организация, которую он возглавлял, позиционировала себя как лидер

российского рынка слияний и поглощений среди компаний, специализирующихся на защите от недружественных поглощений. Не ответил на запрос о возможном приобретении петербургского холдинга и в «ИИЦ ЕЭС».

Отметим, что «КЭР» выполнял и продолжает выполнять крупные госзаказы, в том числе и в других регионах страны. Выручка головной организации за 2013 год составила 8,9 млрд рублей, прибыль – 704 млн рублей. Более поздние данные отсутствуют.

Между тем с середины прошлого года «КЭР» стал хуже исполнять свои обязательства перед партнерами и субподрядчиками. В настоящее время незакрытых исков, где холдинг выступает ответчиком, около 10, в том числе один банкротный. Иск о несостоятельности ООО «КЭР» подано 25 мая ООО «Комплексные энергетические решения». Дата рассмотрения заявления пока не назначена.

В компании «НТ-Ком Инжиниринг» подтвердили подачу иска и сообщили, что он направлен из-за многомесячной неоплаты ответчиком поставленной продук-

ции. Суд в рамках другого производства уже предписал оплатить данный долг, однако он так и не был погашен.

По всей видимости, «КЭР» не оплатил поставленный в 2013 году силовой кабель на сумму в 2 млн EUR. В декабре 2014 года суд решил взыскать с ответчика долг и 160 тыс. EUR неустойки. В начале мая этого года рассматривалась апелляция «КЭР» об отмене принятого ранее судебного решения, но арбитраж ее не поддержал.

На фоне последних проблем «КЭР» немного странно выглядит сообщение в феврале этого года от самого холдинга о покупке Российского национального коммерческого банка. Данная кредитная организация работает в Крыму. До марта 2014 года владельцем 100% акций РНКБ был Банк Москвы, после чего он перешел под контроль республиканского предприятия «Вода Крыма», принадлежащего, в свою очередь, правительству Крыма. Как заявляли в «КЭР», банк им понадобился для финансирования инфраструктурных проектов как в Крыму, так и в других регионах.

МНЕНИЕ



Александра Улезко, юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры»:

➔ Корпоративные споры о правах на доли в компаниях возникают в судебной практике довольно часто. Особенность данного процесса в том, что оспаривался особый вид договора о передаче доли продавцом при условии исполнения определенных обязательств ответчиком, а не сделка, непосредственно направленная на отчуждение доли. Ранее существовали дискуссии о том, требуется ли нотариальное удостоверение такой сделки, но судебная практика последовательно отвечала на этот вопрос отрицательно. Иск о банкротстве ООО «КЭР» теоретически может быть косвенно связан с данным корпоративным спором, но все это может быть только догадками. Фактически у компании-заявителя – ООО «НТ-Ком Инжиниринг» – есть вступившее в законную силу решение суда о взыскании задолженности.

ТЕНДЕРЫ

➔ **Комитет по транспорту Петербурга объявил о конкурсе** по реставрации систем управления эскалаторами городского метрополитена. Место выполнения работ – машинные залы особо опасных и технически сложных объектов: станции «Гостинный Двор», «Невский проспект», «Маяковская» и «Ломоносовская». В задачи подрядчика входят электромонтаж и пусконаладка механических узлов подъемников. Стоимость контракта составляет 71,8 млн рублей. Заявок ждут до 10 июня, торги состоятся 19 июня. Контракт действует по 25 декабря 2017 года.

➔ **ООО «Петербурггаз» подвело предварительные итоги конкурса** для выполнения работ по техническому обслуживанию

дорожно-строительной техники и оборудования. Согласно протоколу вскрытия конвертов, на тендер подало заявку только ООО «Ленгаз-Техобслуживание». При изначальной стоимости контракта в 60,4 млн рублей подрядчик предложил за свои услуги 60,2 млн рублей. Работы должны быть выполнены до 31 декабря текущего года. В транспортный парк заказчика входят 25 единиц дорожно-строительной техники, а также около 200 видов грузового автотранспорта.

➔ **Комитет по государственному заказу Петербурга информирует о старте конкурса** на выполнение работ по реконструкции тепловых сетей в квартале 35-36 севернее Муриноского ручья. В частности, ремонт про-

дет в квартале, ограниченном пр. Культуры, Суздальским пр., пр. Просвещения и ул. Демьяна Бедного. Деньги на работы выделены городской адресной инвестиционной программой. Согласно технической документации, подрядчику необходимо будет заменить 4,8 тыс. м трубопроводной сети. После прокладки труб провести благоустройство прилегающей территории. Стоимость работ определена в сумму 149,2 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 17 июня. Выберут подрядчика 26 июня.

➔ **Комитет по государственному заказу Петербурга ищет подрядчика на выполнение работ** по реставрации Бронзового зала дома Половцова. Расположено здание по адресу:

Большая Морская ул., 52, в нем в настоящее время располагается Дом архитектора. Исполнителю работ по данному тендеру необходимо будет провести реставрацию и воссоздать декоративно-художественную покрывку, фасады, лепной декор, провести ремонт оконных и дверных конструкций, воссоздать паркет. В реставрационных работах будет использовано много позолоты. Стоимость контракта определена заказчиком в сумму 218 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 23 июня, предквалификационный отбор участников пройдет 1 июля, окончательно выберут подрядчика 3 июля. По условиям контракта, компания гарантирует качество выполненных работ в течение 5 лет с момента их сдачи.

Объект с разносторонними интересами

Денис Кожин / Многофункциональные комплексы – сравнительно новый, но вместе с тем привлекательный и быстро развивающийся сегмент российского рынка недвижимости. Но в управлении они сложнее, чем монофункциональные объекты. ➔

Многофункциональный комплекс – это большой объект или несколько объектов недвижимости, сочетающих в себе помещения многих эксплуатационных назначений (магазины, офисные площади, детские образовательные или развивающие учреждения, спортивные залы, бассейны, развлекательные заведения, рестораны, гостиницы), в которых могут быть объединены коммерческая и жилая функции.

Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк считает, что многофункциональный комплекс как инвестиционный проект имеет ряд достоинств. Во-первых, он позволяет рационально планировать застройку территории. Во-вторых, дает девелоперам диверсифицировать риски, поскольку, как правило, в таких комплексах разные функции дополняют друг друга. Люди, купившие в комплексе жилье, и те, кто работает в офисах, в любом случае будут регулярно посещать торговый центр, ставить свои машины в паркинг, а вечером пойдут в ресторан или спортивный зал. «Многофункциональность обеспечивает прибыльность объекта и сравнительно быструю его окупаемость. Грамотная концепция и согласование нескольких составляющих в одном объекте позволяет получать доход от комплекса на разных стадиях его развития. При грамотном просчете всех составляющих еще на стадии проектирования (от особенностей проектирования комплекса в целом до конечного управления и владения зданием) многофункциональный комплекс должен в итоге представлять собой своеобразный город, максимально обеспечивающий своих



Фото: Юлиана Чернецова

Многофункциональность обеспечивает прибыльность объекта и сравнительно быструю его окупаемость

жителей комфортными условиями для жизни», – рассказывает господин Вовк. При этом эксперты отмечают, что вычлнить долю многофункциональных комплексов в общем строительстве сложно, так как под термином МФК понимаются проекты не только коммерческой недвижимости: кроме того, нет единого принятого профессиональным сообществом определения и, соответственно, классификации таких объектов. «Можно любой проект КОТ рассматривать как МФК со всеми сопутствующими

для комфортной жизни функциями. Так, в «Балтийской жемчужине» есть и жилая, и офисная и торговая недвижимость. Все это позволяет создать взаимосвязанный проект, который обеспечивает синергию: покупателей – в торговые центры, арендаторов – в офисные. А жителям района дает достойное качество жизни. В итоге все по отдельности окупаются гораздо быстрее», – говорит заместитель директора департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Наталья Агрэ.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге, при этом отмечает, что, согласно наиболее распространенному определению, многофункциональный объект должен иметь по крайней мере три приносящих доход функции. Верхняя граница количества функций определяется исходя из рыночной целесообразности. «В ряде случаев имеет смысл включение небольших по площади, но важных с точки зрения концепции проекта социальных функций, например театра. Или использование только «классических» коммерческих функций – офисов, торговли, апарт-отелей», – уточняет господин Фадеев. – Если мы говорим именно о таких проектах (не о проектах комплексного освоения территории, когда разные комплексы реализуются на разных частях большого земельного участка), то в настоящий момент их немного. Крупнейшим является «Лахта-центр». В активной стадии строительства МФК с жилой составляющей – МФК Docklands. Остальные проекты МФК, которые были заявлены к реализации, либо пересматриваются и адаптируются к новым условиям, например «Невская ратуша», либо их строительство приостановлено, например «Ингрия Таур», – рассказал господин Фадеев. Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», заключает: «По моим оценкам, от общей площади ежегодно вводимой в эксплуатацию жилой недвижимости на МФК приходится менее 10%».

МНЕНИЕ



Полина Жилкина, директор отдела стратегического консалтинга CBRE:

➔ Формат МФК в последние годы становится более популярным, так как девелоперы стремятся монетизировать возможности своих площадок по максимуму, и если площадь участка ограничена, «идут вверх», насколько это позволяют нормы застройки.

Выбрать ключевую роль

Денис Кожин / Как правило, в МФК одна из функций является основной, поэтому очень важно грамотно распределить соотношение площадей по функциям.

Основная функция многофункционального комплекса выбирается исходя из местоположения. К примеру, в месте с хорошей проходимостью имеет смысл делать основную функцию торговлю. Если проходимость не очень высока, однако у места хорошая транспортная доступность, имеет смысл задуматься об офисной функции. «Однако учитывая, что хороших незанятых мест в больших городах становится все меньше, концепция приобретает все большее значение, поскольку она способна «вытянуть» даже объект с неудачным расположением», – уверен господин Вовк. «Наиболее популярными в МФК остаются смешения торговой и жилой функций

как особенно связанных между собой. На втором месте – торговые-офисные объекты. Что касается смешения больших функций, то все зависит от качества участка и его локации. Наиболее оптимальный вариант – это создание МФК как некоего замкнутого вонутры продукта, в котором потенциальный потребитель может получить все, что нужно для жизни и бизнеса», – считает Екатерина Запороженченко, директор по продажам УК Docklands. Евгений Дружинин, руководитель практики недвижимости и строительства Maxima Legal, при этом предостерегает: «Говоря о многофункциональных комплексах, нужно иметь в виду, что выбор видов разрешенного использования ограничен, и для каждой территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки установлен свой набор таких видов. Если обычно не возникает проблем с совмещением офисных,

торговых, спортивных и развлекательных функций, то та же жилая функция чаще всего имеет определенные ограничения не только с точки зрения санитарных и строительных норм, но и с градостроительной точки зрения». Более того, отмечает эксперт, может возникнуть вопрос и с условно разрешенными видами использования. Так, например, в Санкт-Петербурге в общественно-деловой зоне специализируются общественно-деловых объектов с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТД-2) размещение гостиниц отнесено к условно разрешенным видам использования. Это значит, что для создания многофункционального комплекса с гостиницей в этой зоне потребуются предварительное получение разрешения на условно разрешенный вид использования. Более того, суммарный процент площади земельного участка, занятый объектами условно разрешенных видов

использования (в том числе относящихся к ним парковок, благоустроенной территории и т. п.) не должен превышать 50% площади такого участка. Господин Нигматуллин считает, что затраты на строительство МФК практически не отличаются от таковых при возведении жилой недвижимости бизнес-класса. Тем не менее, за счет более гибкого позиционирования и развитой инфраструктуры вложения в МФК окупаются заметно быстрее. «По моим оценкам, окупаемость проектов составляет около 3-4 лет. Соотношение площадей в МФК по функциям может кардинально различаться от проекта к проекту. Тем не менее, наблюдается общая тенденция: чем дороже земля под строительство, тем большую площадь отводят под торговлю», – резюмирует Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам». А вот Роман Евстратов, партнер Rusland SP, полагает,

что затраты на строительство 1 кв. м полезной площади МФК могут быть на 10-15% выше по сравнению с монофункциональными объектами, так как совмещение функций требует дополнительных площадей для инженерных коммуникаций, внутренней логистики, парковки и т. д. Господин Вовк указывает также на то, что многофункциональные комплексы особенно сложны в управлении: необходимо максимально четко продумать зонирование, логистику служебных и потребительских потоков,

поскольку, как бы ни разделялись функции комплекса, они все равно остаются жестко связаны друг с другом инженерными, коммуникационными системами, управлением, общей концепцией. «Следует отметить, что удачное расположение комплекса может во многом компенсировать возможные недоработки концепции, и наоборот, менее привлекательное месторасположение требует особенно тщательной проработки и высокого профессионализма при разработке проекта», – рассуждает господин Вовк.

МНЕНИЕ



Вера Сереева, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI:

➔ – Из 87 элитных проектов и проектов бизнес-класса в продаже к классическим МФК относятся 3-4 проекта. Такая немногочисленность объясняется сложностью и спецификой таких проектов. Здесь должны быть грамотно разведены потоки людей, чтобы одна функция не мешала другой.

Инвестиции ищут свою дорогу

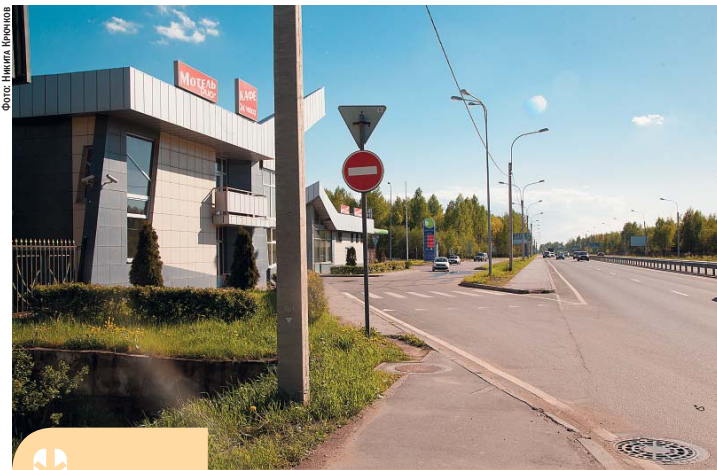
Роман Русаков / Несмотря на острую конкуренцию между автозаправочными станциями в городе, за его пределами – на федеральных трассах – объектов дорожно-сервисной инфраструктуры по-прежнему не хватает. Участники рынка говорят, что этот сегмент имеет хорошие перспективы роста, однако без помощи властей развить его не получается. ➔

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», констатирует, что в России, особенно в регионах, достаточно слабо развита разного рода инфраструктура на дорогах и магистралях. «До момента насыщения еще очень далеко. С одной стороны, сказывается низкая плотность населения и большое расстояние между населенными пунктами. С другой стороны, развитие инфраструктуры ограничивает сложность согласования строительства, подключения к инженерным сетям и недоступность дешевого финансирования», – рассуждает эксперт.

Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag, с коллегой солидарна: «Дорожно-сервисная инфраструктура, конечно, существует, но развита на достаточно примитивном уровне. Качественные объекты являются редкостью, многофункциональные объекты практически отсутствуют: АЗС, сервисные станции, точки общепита, мини-отели разрознены и, как правило, находятся на большом расстоянии друг от друга. Уровень спроса на качественные объекты данного формата, расположенные вдоль основных трасс, весьма высокий».

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева добавляет: «По сравнению с западными странами сегмент дорожно-транспортной инфраструктуры представлен в России очень слабо. Если АЗС и станции техобслуживания встречаются на крупных трассах уже достаточно часто, то сегмент средств придорожного размещения, таких как кемпинги и мотели, практически не развит».

В России существует довольно приличный потенциал для развития данно-



Спрос на качественную придорожную инфраструктуру велик, а конкурентов в этом секторе практически нет

го направления, например расширение автозаправочных станций и строительство небольших мотелей. В то же время чтобы такие проекты стали экономически оправданными, их создание должно быть основано на маркетинговых исследованиях, включающих в себя тщательный анализ спроса и социологические опросы. «Есть одна особенность: большинство объектов придорожного сервиса расположены в пределах 50 км от крупных городов, в дальнейшем же ситуация становится менее благоприятной», – сетует госпожа Беляева.

Крупные девелоперские компании пока не были замечены в возведении объектов придорожной инфраструктуры. Аналитики объясняют это тем, что масштаб подобных объектов невелик, а стоимость и время получения различных согласований не отличаются от аналогичных сроков для таких более крупных проектов как, например, логистический комплекс. «Хотя при грамотной политике, как это практикуется на Западе, когда власть готова предоставлять участки на первой линии трасс, быстро согласовывать про-

МНЕНИЕ



Екатерина Запороженко,
директор
по продажам
UK Docklands:

– Пока рынок дорожно-сервисной инфраструктуры совсем не насыщен. Современные полноценные комплексы, включающие в себя и заправки, и сервисы, и гостиницы, отсутствуют даже на самой популярной трассе Петербург – Москва. Есть отдельно мотели, отдельно заправки. Есть сервисные мастерские. Есть места, где они соседствуют, но это скорее «так получилось», а не сознательный выбор. Пока, к сожалению, путешествия на машине по России не столь популярны, как в других странах (несмотря на то что дороги становятся все лучше и лучше). И, видимо, пока массовый спрос (не со стороны дальнотрафикщиков) не появится, ситуация не изменится.

екты, выделять мощности и давать возможность подсоединиться к имеющимся коммуникациям, так что у такого сегмента есть все перспективы к стремительному росту», – считает госпожа Беляева. Ведь сегодня спрос на качественную придорожную инфраструктуру действительно велик, да и конкурентов в этом секторе практически нет. На магистралях в основном управляют небольшие частные инвесторы. Разве только в сегменте АЗС значительную долю занимают сетевые компании, констатирует она.

Возврат вложений в пятилетней перспективе

Роман Русаков / Окупаемость большинства проектов дорожно-сервисной инфраструктуры составляет около 4-8 лет.

«Девелоперы неохотно выходят на данный рынок, так как каждый проект требует индивидуальной проработки и согласований. При этом размер среднего проекта обычно значительно меньше, чем в сегментах жилой или торговой недвижимости. Наиболее заметные проекты в данном сегменте – заправочные станции крупнейших нефтяных компаний: «Роснефти», «Лукойла», «Татнефти» и т. п.», – говорит господин Нигматуллин. Тем не менее примеры, новых проектов в этой области все же есть. Росавтодор планирует в этом году начать проект по строительству частных инвесторами объектов дорожно-сервисной инфраструктуры вдоль федеральных трасс. Участники рынка констатируют, что пока российским

магистралям таких объектов не хватает. Пилотный проект будет реализован на петербургской кольцевой автодороге. На 111-м километре КАД в Ломоносовском районе холдинг «Сити 78» за 300 млн рублей построит многофункциональный комплекс, который будет включать в себя автозаправочную станцию, ресторан, станцию техобслуживания, магазин и отель на 50 номеров. Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, полагает, что проект «Сити 78» своевременен: на КАД Петербурга в настоящий момент крайне недостаточно АЗС, не говоря уже об объектах придорожного сервиса. «Автомобилистам приходится съезжать на радиальные магистрали для получения соответствующих услуг, что весьма неудобно. Поэтому появляющиеся здесь комплексы придорожного сервиса будут пользоваться спросом

со стороны пользователей. Определенным гарантом потока посетителей и интереса со стороны сопутствующих операторов является наличие известных топливных компаний в качестве якорного оператора. Прибыльность подобных проектов достигается за счет сетевой модели – в таком случае достигается эффект масштаба и появляется возможность заключать пакетные соглашения с ключевыми операторами (АЗС, мотелей, фастфуда и т. п.)», – рассуждает господин Косарев. Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, добавляет: «Придорожная территория может быть рентабельна, обслуживая автомобилистов. На Западе через каждые несколько километров расположена общественная инфраструктура: кафе, магазины, отели и т. д. К этому должны прийти и российские автотрассы». Он также полагает, что вложения в такие объекты окупаются в течение пяти лет, поскольку их строительство не

требует высококачественных дорогостоящих технологий и материалов. При этом эксперт не смог вспомнить ни одного девелопера, целенаправленно занимающегося строительством дорожно-сервисной инфраструктуры – чаще всего это небольшие проекты в рамках девелоперского бизнеса. Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге, отмечает, что ситуация

в топливном сегменте иная: здесь есть ряд крупных игроков – по большей части вертикально интегрированные нефтяные компании, зачастую дополнительно предоставляющие на своих АЗК такие услуги как питание, магазины сопутствующих товаров, небольшие автомойки и автосервисы под собственным единым брендом. «В этом сегменте также присутствуют и игроки поменьше, работающие в одном-двух регионах и имеющие, тем не менее, также узнаваемый

бренд; но и несетевые объекты также встречаются довольно часто», – уверена она. В качестве примера крупных многофункциональных комплексов дорожного сервиса госпожа Заволокина приводит объекты компании «Роснефть» на трассе М-4 «Дон». Такие объекты включают в себя достаточно широкий спектр услуг под единым брендом компании: АЗС, магазин, кафе, мотель, автомойку и большой паркинг для легкого и грузового транспорта.

МНЕНИЕ



Екатерина Заволокина,
руководитель проектов
отдела стратегического консалтинга
компании JLL
в Санкт-Петербурге:

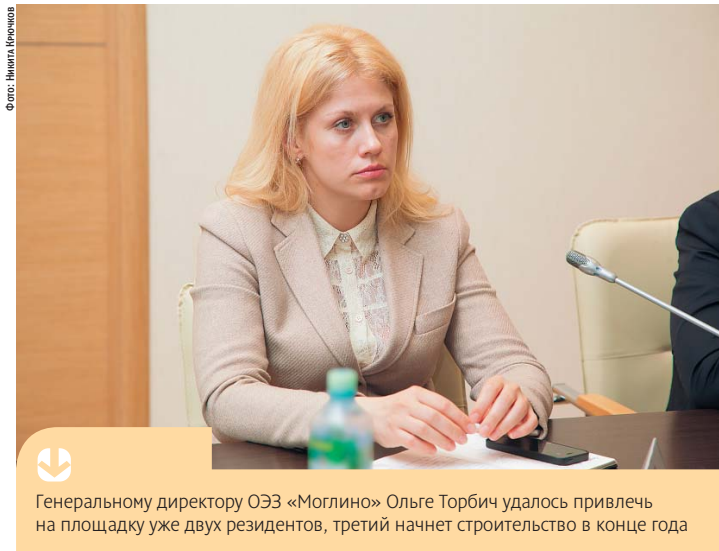
– Несмотря на то что, на первый взгляд, вдоль основных федеральных автотрасс представлено достаточно большое число объектов дорожного сервиса, это в основном объекты стихийного характера, если говорить о таких сегментах как общественное питание, торговля, автосервис и т. д. В настоящий момент здесь представлено ограниченное количество качественных сетевых игроков, к которым у потребителей, как правило, больше доверия, в первую очередь с точки зрения понятного и постоянного уровня качества.

«Моглино» набирает резидентов

Михаил Немировский / В особой экономической зоне «Моглино» могут появиться два новых производства. Объем инвестиций в проекты составит почти 2 млрд рублей. Сейчас в очереди на строительство своих заводов на площадке стоят еще две компании с бизнес-планами на 900 млн рублей. ↗

На минувшей неделе свои инвестиционные проекты на наблюдательном совете особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Моглино» представили две компании. Петербургская компания «РосШпунт», специализирующаяся на производстве шпунтовых и трубных свай, планирует вложить 1,5 млрд рублей в строительство завода по выпуску трех видов шпунта. Первый этап проекта стоимостью 427 млн рублей компания намерена завершить к концу 2017 года, второй – к концу 2019 года. По словам директора по развитию ООО «РосШпунт» Павла Корявушина, сегодня доля рынка компании составляет 10%, в планах до 2018 года – довести этот показатель до 25%, оттеснив голландцев и немцев. Отметим, что компания была основана только в 2012 году, но уже успела принять участие в ряде крупных проектов, в том числе в строительстве стадиона «Октябрьский», который возводится к чемпионату мира 2018 года в Калининграде. Компания поставила продукцию на строительство центрального участка ЗСД для итало-турецкой Astaldi-IC, для строительства ЖК «Суоми» на Среднем пр., 89 (концерн «ЮИТ»), и стройплощадки отводящего канала Светлинской ГЭС в Якутии. Любопытно, что Андрей Турчак, глава совета и губернатор области, мягко намекнул петербургским промышленникам на излишнюю медлительность. «Площадка небольшая, кто здесь будет первым – тот и выиграл», – предупредил глава региона.

Второй претендент на звание резидента ОЭЗ – компания «Политан РУС», специализирующаяся на производстве спортивных газонов с применением полиуретана и синтетической нити. По словам генерального директора ООО «Спорт М



Генеральному директору ОЭЗ «Моглино» Ольге Торбич удалось привлечь на площадку уже двух резидентов, третий начнет строительство в конце года

«Тэтра электрик», инвестирующее в производство котлов, работающих на биомассе, 250 млн рублей, и ООО «ФИА ПроГим Псков», вложившее в производство и реализацию инструментов, приспособлений и сопутствующих товаров для проведения штукатурно-малярных работ 172,9 млн рублей. Вся территория зоны разбита на 43 участка от 1 до 14 га. Под промышленное освоение отведено 150 га. Большая часть площадки отведена под производство строительных материалов. В настоящее время в развитие инфраструктуры ОЭЗ вложено 3,2 млрд государственных и 4,3 млрд частных инвестиций.

200 млн рублей. Половину этой суммы итальянцы надеются найти у российских инвесторов.

В подвешенном статусе

Тогда же на суд наблюдательного совета выносился проект финской Norg-Maali Oy по производству лакокрасочных изделий промышленного назначения. Компания рассчитывала на участок в 2 га, чтобы отстроить производство мощностью 1 млн литров красок в год. Инвестор планировал завершить строительство завода в 2016 году, но, как говорят в ОЭЗ, на рассмотрение министерства проект так и не вышел, компания обдумывает перспективы и корректирует бизнес-план. Та же ситуация и с проектом компании «Псковгеокабель», входящей в группу «Технология металлов». Организация собиралась производить полимерные армированные трубы, применяющиеся для транспортировки нефти, газа, воды, а также подводные волоконно-оптические кабели. Объем инвестиций должен был составить почти 400 млн рублей, но на данный момент планы по выходу на площадку ОЭЗ заморожены.

КСТАТИ

Функции управления особыми экономическими зонами будут переданы на уровень субъектов Российской Федерации. Об этом на заседании наблюдательного совета заявил губернатор Псковской области Андрей Турчак. Он рассказал, что по итогам совещания в Правительстве РФ, которое прошло накануне в Москве под председательством вице-премьера Дмитрия Козака, принято принципиальное решение о внесении изменений в федеральный закон о передаче функции управления ОЭЗ на региональный уровень. При этом статус федеральной зоны сохраняется, все преференции остаются теми же, произойдут лишь изменения внутри совета директоров. Принятие поправок планируется уже осенью текущего года.

Сегодня на территории особой экономической зоны общей площадью 215 га работают всего два резидента

Политан Групп» Максима Беседина, компания входит в старейший в мире мировой холдинг Polytan, чьи производства расположены на трех континентах. На первом этапе Polytan планирует производить три вида газонов, которые можно будет использовать в образовательных учреждениях, на тренировочных базах и стадионах. На втором – саму нить. Строительство завода может быть запущено уже во II квартале 2016 года. На первом этапе в проект планируется инвестировать около 390 млн рублей. «В августе мы бы уже хотели выйти на площадку. Шести месяцев нам хватит, чтобы возвести цех и начать монтаж оборудования, которое у нас уже есть», – рассказал он, подчеркнув, что благодаря проекту в ОЭЗ «Моглино» компания планирует увеличить долю рынка в России до 50%.

Два в копилке

Сегодня на территории особой экономической зоны общей площадью 215 га, основанной еще в 2012 году, работают всего два резидента. Это ООО «Группа компаний

В октябре прошлого года свое желание построиться на площадке ОЭЗ выразили еще четыре компании. Общий объем заявленных инвестиций составлял почти 2 млрд рублей. Как рассказали представители «Моглино», реально добралась до экспертного совета Минэкономразвития РФ и получила статус резидента только немецкая Stroch-Ciret Holding GmbH, которая начнет строительство производства малярного инструмента мощностью 32,7 млн единиц в IV квартале 2015 года. Объем инвестиций составит почти 700 млн рублей. Инвестору уже выделено 5 га. Площадь цеха составит 12 тыс. кв. м. К 2023 году планируется расширение производства до 50 тыс. кв. м.

В ближайшем будущем на рассмотрение экспертного совета министерства выйдет и проект итальянской Pontarolo Engineering SPA. В ОЭЗ говорят, что компания уже подготовила всю документацию и смотрит площадку. Напомним, компания планирует запустить завод пенополистирольных материалов площадью 5 тыс. кв. м и мощностью 320 тыс. единиц в год, вложив

НОВОСТИ

↗ **На сессии Архангельского облсобрания депутаты приняли в двух чтениях законопроект «О внесении изменений в областной закон «О дорожном фонде Архангельской области», в соответствии с которым Архангельск получит из областного бюджета 100 млн 670 тыс. рублей на ремонт 10 городских объектов. Речь идет о ремонте пр. Советских Космонавтов от Воскресенской ул. до ул. Гагарина (26,4 млн рублей), Троицкого пр. от ул. Карла Либкнехта до площади Профсоюзов (20,2 млн рублей), автодороги в сторону Малых Карел от поворота на кладбище «Жаровиха» до пос. Силкатный (19,1 млн рублей), подъема и спуска Северодвинского моста со стороны города и левого берега (12 млн рублей), спуска путепровода со стороны Талажского и Окружного шоссе, а также съезда с моста на ул. Тесанова и далее до ул. Самойло (10 млн рублей), самой ул. Самойло от ул. Гагарина до ул. Тесанова (3,6 млн рублей), перекрестков Троицкого пр. с Садовой ул., ул. Логина и Гайдара (3,3 млн рублей), ул. Бадигина от ул. Гагарина до ул. Тесанова (2,7 млн рублей), перекрестка Воскресенской ул. и пр. Ломоносова (2 млн рублей) и Троицкого пр. и Вологодской ул. (1,1 млн рублей).**

↗ **В НАО начал свою работу Фонд по привлечению инвестиций и развитию предпринимательства. Некоммерческая организация будет заниматься поддержкой малого и среднего бизнеса, в том числе микрофинансированием, привлечением инвестиций и сопровождением инвесторов, рассказали в пресс-службе администрации региона. Как пояснил руководитель фонда Алексей Попов, организация будет оказывать региональному бизнесу материальную поддержку – гранты и субсидии, выдачу микрозаймов, а также предоставлять консалтинговые услуги. Любой представитель малого и среднего предпринимательства сможет получить здесь комплексную информационную поддержку по всем аспектам ведения своего дела. Напомним, ранее, по информации Департамента финансов, экономики и имущества НАО, говорилось о том, что создание такой некоммерческой организации позволит уже в этом году дополнительно создать от 70 до 100 новых рабочих мест.**

↗ **Минэкономразвития Карелии одобрило несколько промышленных инвестпроектов в области деревопереработки, сообщили в администрации региона. Так, ООО «ЛДК «Карелолегс» планирует реализовать проект по организации заготовки и полной переработки древесины на территории Олонецкого района. Проектная мощность промышленного комплекса – 140 тыс. кубометров сырья. На данный момент решен вопрос с земельным участком, на котором будет размещено производство. Это 4,6 га земли, находящейся в собственности компании. ООО «ТСС Групп» планирует организовать производство клееной деревянной балки на производственной площадке в пос. Харлу Питкярантского муниципального района. Размещение производства предполагается на ранее пустовавшей промышленной площадке поселка, где осуществлялось производство пиломатериалов.**

Безопасность на линии огня

Екатерина Костина / Надежные противопожарные системы становятся все более востребованными как собственниками готового жилья, так и девелоперами. Одной из причин роста этого рынка эксперты называют изменения в регламентах по ремонту зданий и в нормах пожарной безопасности в строительстве, а также неумножающееся число пожаров. ➤

Согласно данным аналитиков, российский рынок систем безопасности в целом составляет около 8 млрд USD. Системы охранной и пожарной безопасности занимают примерно треть от этого объема.

Одним из драйверов роста рынка систем пожарной безопасности аналитики компании Research and Markets называют изменения в регламентах по ремонту зданий и в нормах пожарной безопасности в строительстве. Новые возможности для развития рынка пожарной безопасности открываются также благодаря росту строительства инфраструктуры. Одновременно высоким остается количество возгораний, приводящих к большим пожарам, потерям человеческих жизней и ущербу бизнесу. По прогнозу исследователей компании Research and Markets, в период до 2018 года большинство предприятий увеличат свои инвестиции в обеспечение пожарной безопасности. Особенно это касается объектов нефтегазовой отрасли и энергетики.

Законодательство на страже

Сергей Кот, директор департамента «Интегрированные системы» компании «АЛПРО», рассказал, что определяющим нормативом пожарной безопасности в России является Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». «Нормативы регулярно пересматриваются с целью лучшего соответствия современному уровню технологии и материалов, в том числе новых: происходит поиск более четких формулировок и гармонизации схожих требований в различных нормативах», – добавляет специалист.

«Сегодня наблюдается тенденция к ужесточению требований по пожарной безопасности. Какие-то нормы действительно нужны. Какие-то совершенно абсурдны, а часть из них вообще представляет собой лобби отдельных компаний», – высказал свою точку зрения Вячеслав Фисенко, менеджер проекта ООО «ИК-Противопожарные системы».

Сергей Филатов, генеральный директор ООО «Интеф», пояснил, что строящиеся объекты как общегражданского, так и промышленного назначения проектируются изначально по действующим на текущий момент противопожарным нормам, иначе они не пройдут экспертизу. «В готовых зданиях, построенных ранее, при реконструкции, капремонте, изменении функциональ-



Оповещение является важной частью современных противопожарных систем

ного назначения объекта противопожарные системы должны быть спроектированы и выполнены в соответствии с действующими нормами. Но закон позволяет сохранять существующие работоспособные противопожарные системы в частях, не подлежащих реконструкции», – заключил эксперт.

По словам Сергея Филатова, российские нормы предусматривают использование пяти типов систем пожаротушения: водяные, пенные, порошковые, газовые и аэрозольные, которые существенно различаются по экономическим показателям,

Невозможно совсем отказаться от противопожарной системы на объекте, но можно снизить затраты на ее установку

эксплуатационным характеристикам, степени воздействия огнетушащих веществ на людей и материальные ценности.

Эксперт говорит, что нормы пожарной безопасности предписывают оснащение объектов пожарной сигнализацией или автоматическим пожаротушением в зависимости от функционального назначения, категории пожарной опасности, площади, этажности, пожарной нагрузки, посещаемости и других подобных факторов.

«Стоимость противопожарной системы зависит от применяемого оборудования, типа объекта (жилой дом, промышленное здание и т. д.), его площади, объема и др. Ориентировочные удельные стоимостные показатели противопожарных систем составляют от 100 рублей за 1 кв. м площади для обычной пожарной сигнализации в офисном здании и до более 6 тыс. рублей за 1 куб. м защищаемого объема для газовой системы автоматического пожаротушения высоковольтной трансформаторной подстанции», – уточнил Сергей Филатов.

Вячеслав Фисенко сказал, что, например, стоимость оснащения противопожарными системами гипермаркета типа «О'Кей» или «Лента» составляет в среднем 15 млн рублей. «Не всегда «маленький» объект дешевле крупного. Чем меньше площадь, тем выше удельная стоимость затрат на 1 кв. м, поскольку, как правило, комплект центрального оборудования один и тот же. Например, насосная станция для тушения стоит около 3 млн рублей. И дальше

не имеет значения, тушить 100 или 10 тыс. кв. м», – заключил он.

Широкий рынок

Сергей Филатов отметил, что на российском рынке представлено большое количество производителей противопожарных систем – как отечественных, так и зарубежных. «При этом можно отметить, что отечественные фирмы разработали много новых высокоэффективных продуктов, которые зачастую не имеют зарубежных аналогов и не уступают импортным по надежности и при этом дешевле», – добавил эксперт.

Организаций, которые предлагают проектирование и установку противопожарных систем, на рынке Петербурга также очень много. «Конкуренция сильная. Крупных игроков не больше сотни. При этом компании, которые предлагают полный спектр услуг по проектированию, монтажу, сервису противопожарных систем, как правило, имеют эксклюзивные договоры с производителями оборудования, такими как ЗАО «АРТСОК», НПО «Пожарная автоматика сервис», ООО «АСПЕКТ», ГК «ЭПОТОС», ЗАО «Каланча», НПФ «Пламя», ЗАО НВП «Болит», ООО «Аргус-спектр» и др.», – рассказал он.

Вячеслав Фисенко также отмечает высокую конкуренцию в этом сегменте. «К сожалению, «пожаркой» у нас может заниматься кто угодно и как угодно. Тысячи производителей, еще больше монтажных организаций. Цена входа в бизнес относительно невелика. Если выбирать мелкие компании, которые предлагают сделать дешевле, то это большой риск. С другой стороны, крупные организации завышают стоимость и зачастую привлекают в качестве субподрядчиков все те же мелких игроков рынка. В основном все зависит от индивидуальной порядочности и компетентности представителей бизнеса», – заключил Вячеслав Фисенко.

цифра

от 100

рублей на 1 кв. м составляет начальная удельная стоимость пожарной сигнализации в офисном здании

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- Противопожарные двери, ворота, люки
- Остекленные перегородки
- Пожарный водопровод
- Автоматические средства пожаротушения
- Средства спасения

**ПРОИЗВОДСТВО
ПОСТАВКА
МОНТАЖ**

НПО ПУЛЬС ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Представительство НПО «Пульс» в СПб
ООО «ПОЖСТРОЙ-НОРД»
(812) 318-53-31

ТОРГОВАЯ СЕТЬ МАГАЗИН 01

(812) 318-53-31
(812) 335-04-72

Московские Ворота

Санкт-Петербург, ул. Ново-Рыбинская,
19/21, БЦ «Квартал», 2-й этаж
spb@npopuls.ru

npopuls.spb.ru

РЕКЛАМА

ООО «Интеф» оказывает комплекс услуг по обеспечению

ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

в который входят:

экспертиза, проектирование, монтаж и сервисное обслуживание систем охранно-пожарной сигнализации, автоматического пожаротушения и видеонаблюдения.

192012, г. Санкт-Петербург,
пр. Обуховской Обороны, д. 112,
корп. 2, лит. 3, БЦ «ВАНТ», офис 507
Тел. (812) 601-83-80, 676-98-78, 676-98-79

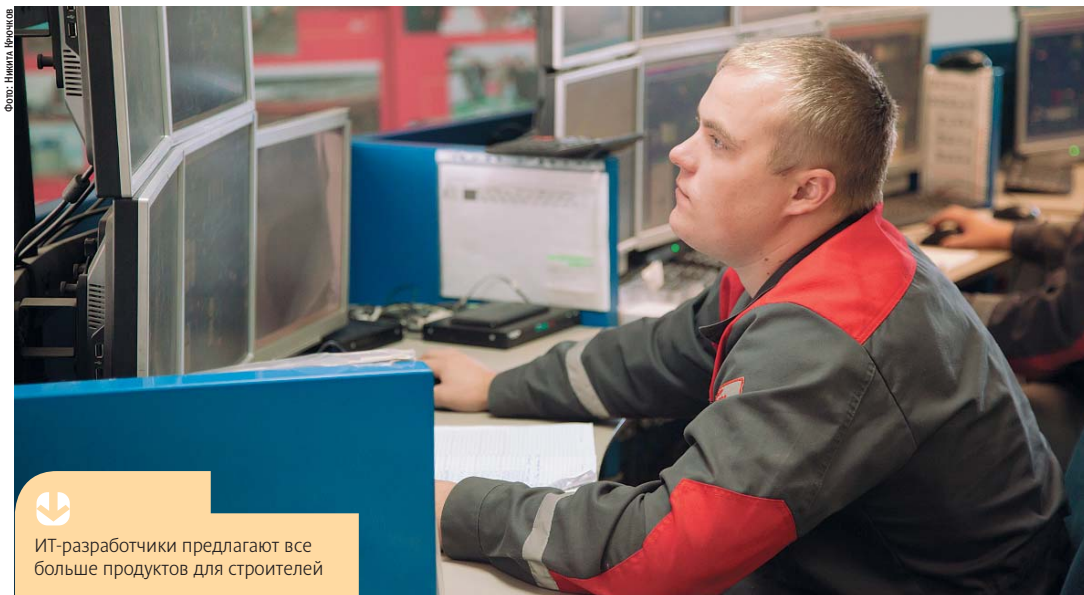
ОПЫТ – БОЛЕЕ 20 ЛЕТ

ГИБКИЙ ПОДХОД
И ГАРАНТИИ

интеф

e-mail: intef@peterlink.ru
www.intef.spb.ru

РЕКЛАМА



ИТ-разработчики предлагают все больше продуктов для строителей

Строители выбирают отечественный софт

Максим Еланский / По оценке экспертов, строительный бизнес все чаще в работе использует российский софт. Разработки отечественных программистов обходятся дешевле в эксплуатации и не попадают под санкции властей. ➔

Информационные технологии все больше внедряются в строительную отрасль. В условиях возрастающей конкуренции игроки рынка пытаются максимально автоматизировать свои проектные и расчетные работы, а также общеофисные программы.

Консерватизм отступает

По мнению экспертов ИТ-сферы, строительная отрасль – одна из самых консервативных на внедрение новых информационных систем. Причина – в жесткой внутренней регуляции строительных работ, необходимости соответствия зачастую устаревшим стандартам. Тем не менее игроки рынка в последнее время стали больше использовать последние разработки ИТ, понимая, что они действительно облегчают работу.

Заместитель генерального директора «ПРОФ-ИТ» Сергей Полуновский рассказывает, что в рамках своей деятельности ему довелось быть не просто наблюдателем того, как ИТ приходили в строительный бизнес, но и инициатором их расширения в ряде крупнейших строительных организаций России. «Приходилось проходить через консервативность отрасли и недопонимание со стороны руководства. Если еще недавно автоматизация в строительстве подразумевала установку «1С» только бухгалтеру, то сейчас автоматизация стала инструментом управления бизнесом и решает множество задач на различных уровнях», – отмечает он.

По мнению коммерческого директора инженеринговой компании «Параграф» Павла Плотникова, строительный бизнес, который часто упрекают в невысоком уровне информатизации, действительно начинает постепенно переходить на новые технологии. «Консервативность отрасли легко объясняется – внедрение ИТ до недавнего времени влекло за собой большое количество изменений в бизнес-процессах компании. Руководители не

КСТАТИ

По данным аналитиков IDC, в 2014 году российский рынок ИТ-услуг сократил объем в долларовом выражении на 15% и составил 6,57 млрд USD, что в рублевом эквиваленте выразилось приростом на 2,2% из-за резкого снижения курса рубля к американской валюте. Совокупный сегмент системной интеграции по-прежнему является крупнейшим на рынке ИТ-услуг России, его доля – 42%, а доля совокупного сегмента аутсорсинговых услуг возросла почти до 18%, и связано это с низкими темпами падения спроса на такие услуги.

решались на установку даже очень полезного инструмента. Да и сейчас строительные организации стараются приобретать системы, не меняющие стиль их работы или принятые в компании процедуры», – считает эксперт.

С доводами коллег согласна и руководитель отдела маркетинга «КОРУС Консалтинг СНГ» Татьяна Атанасова. При этом поясняет, что ИТ сами по себе универсальны. «К примеру, производители техники не выпускают серверы специально для строителей, банкиров или нефтяников. Строительные компании, на мой взгляд, действительно принадлежат к консервативной части пользователей. В основном они используют технику и ПО на основе уже проверенных и опробованных решений», – рассказывает специалист.

Под нужды строителей

По оценке специалистов, строительные организации чаще всего внедряют сметные, проектные, учетные системы, программы видеонаблюдения. Также востребованы на рынке различные ИТ-продукты для хранения документации, электронные архивы.

На рынке изготовителей данных программ представлены несколько десятков организаций. Каждый из игроков отрасли старается позиционировать себя наиболее активно в определенном целевом продукте, поэтому их какое-то общее сравнение может быть несколько некорректным. Компаниями, которые плотно работают со строительной сферой, можно назвать оте-

позволяет сократить и автоматизировать процесс строительства, а также свести к минимуму риски появления ошибок на всех стадиях строительства. Если же рассуждать о частном строительстве, то уже можно смело заявлять, что дом можно построить с нуля, не отходя от компьютера. Покупка участков, выбор проектов, заказ стройматериалов, выбор подрядчиков – все это и многое другое доступно через Интернет», – делает выводы он.

По словам Павла Плотникова, сейчас же основная тенденция в том, что строительный бизнес хочет получить продукт для управления и контроля проектами, который объединит весь этот «зоопарк» и представит всю необходимую информацию в одном окне и на любом устройстве.

По мнению Татьяны Атанасовой, в настоящее время для строителей наиболее актуальным представляется переход на модель облачных решений. «Иными словами, при данном варианте работы нет необходимости вкладываться в покупку и содержание собственных серверов и программного обеспечения, а использовать их в режиме доступа через Интернет к программам и вычислительным ресурсам, физически находящимся в дата-центрах. Это позволяет экономить бюджеты ИТ-отделов, а заодно обслуживать строительную компанию меньшим числом ИТ-специалистов», – уверена эксперт.

Ставка на «своих»

Между тем, по оценке экспертов, с середины 2014 года строительный бизнес все чаще стал покупать и использовать в своей работе именно российский софт. Строителей напугали возможные санкции в эксплуатации зарубежных программ как со стороны иностранных ИТ-компаний, так и российских политиков.

По словам Павла Плотникова, сейчас многие строительные компании, участвующие в гостендерах, отказываются от иностранного софта. «На рынке есть опасения, что зарубежные программы в один момент перестанут обновляться. Это положительно влияет на российских разработчиков. Уверен, что именно сегодня строительным организациям крайне важно свести к минимуму риски и проводить контроль строительных проектов с самого начала. Это требование времени, и ИТ-продукты способны помочь специалистам отрасли, особенно в кризис», – считает он.

Как отмечает эксперт, в настоящее время все строители хотят получить уникальный, подготовленный специально под них ИТ-продукт с удобным и понятным интерфейсом. Хотя сами технологии видоизменяются не очень быстро, многие ИТ-компании начинают подстраиваться под специфику бизнеса и пытаются создать программные продукты, которые смогут объединить функционал нескольких типовых информационных систем и при этом не нарушить существующие стандарты в организациях. Прослеживается четкая тенденция, полагает специалист, что зарубежный софт не подходит для российских компаний. Информатизация строительной отрасли идет по пути внедрения программ отечественного производства, максимально учитывающих все нюансы бизнеса.

МНЕНИЕ



Сергей Полуновский,
заместитель генерального директора «ПРОФ-ИТ»:

➔ – Сейчас наиболее интересное время для запуска процессов по автоматизации бизнеса. Во-первых, можно получить услуги с прежним качеством, но по более низкой цене, а во-вторых, кризис можно использовать для «обкатки» решений и выйти из сложившейся ситуации с готовой системой автоматизации, учитывающей не только благоприятные сценарии развития экономики. В целом процессы автоматизации в кризис не замирают, бизнес уже осознает факт того, что именно автоматизация может снизить издержки и найти слабые места в организации бизнеса.

НОВОСТИ

Гостинку опять штормит

Нина Кутовая / Годовое собрание акционеров Большого Гостиного Двора утвердило дивиденды на уровне 6 рублей на акцию. Это в два раза меньше, чем в прошлом году. В главном универмаге города продолжается конфликт акционеров. А общий спад спроса на торговые площади только усугубляет ситуацию.

Очередное годовое собрание акционеров Большого Гостиного Двора (БГД) на днях переизбрало совет директоров, аудитора, утвердило отчет о работе предприятия за 2014 год. Согласно отчету, выручка общества снизилась на 3,1%, до 1,26 млрд рублей, чистая прибыль выросла на 23%, до 119,2 млн рублей. Прибыль компании до налогообложения выросла до 154 млн рублей. Изменений в составе совета директоров не произошло. Компания FORTGROUP, которая владеет 10% БГД и пытается второй год подряд ввести своего человека в совет директоров общества, опять потерпела неудачу. Совладелец FORTGROUP Максим Левченко напомнил, что FORTGROUP инициировала несколько исков против топ-менеджмента универмага. Они касаются так называемых сделок с заинтересованностью. «Примерно половину площадей БГД его руководители сдают своим людям по заниженным ставкам. Две такие сделки мы оспорили в суде (речь о сделках с ООО «Юридическая группа «12», которой владеет дочка генерального директора БГД Елены Коршуновой, и ООО «Эстрада», чей совладелец – сын члена совета директоров универмага Камилы Шайхайдарова – прим. ред.). И продолжаем судиться по остальным. Из-за них, по нашей оценке, в 2013 году универмаг не досчитался 830 млн рублей прибыли, а в этом году минимум 500 млн рублей», – сообщил Максим Левченко. Он добавил, что в апреле FORTGROUP добилась через суд права ознакомиться с документами хозяйственной деятельности БГД с 2011 года. Борьбу за повышение эффективности БГД FORTGROUP ведет не только на собраниях акционеров и в судах. Компания разработала новую, вторую по счету концепцию реконструкции универмага, которую представит общественности через 2-3 месяца. «Мы заказали проект одному из петербургских архитектурных бюро в сотрудничестве с английским Charpent & Taylor», – подытожил Максим Левченко.

Ипотечная реструктуризация

Вероника Маслова / Государство предпринимает новые шаги по спасению рынка ипотеки. Более 22 тыс. российских заемщиков смогут реструктуризировать кредиты с использованием бюджетных средств. ➔

Предельная сумма возмещения по каждому займу составляет 200 тыс. рублей. Этого недостаточно, говорят эксперты, и в Санкт-Петербурге госпомощью вряд ли воспользуются многие.

Согласно постановлению, подписанному в конце апреля премьер-министром Дмитрием Медведевым, заемщики, доходы которых снизились более чем на 30%, а также заемщики валютных кредитов, платежи по которым выросли более чем на 30% вследствие снижения курса рубля, могут рассчитывать на реструктуризацию. Ее механизмы предполагают снижение платежей по кредитам в период до 12 месяцев, прощение части основного долга, изменение кредитором условий кредита, а также установление процентной ставки на уровне не выше 12% годовых.

Устав пополнен

В рамках программы планируется оказать помощь не менее 22,5 тыс. российских заемщиков. Банки – участники программы смогут возместить часть недополученных доходов в период от 6 до 12 месяцев. Предельная сумма возмещения по каждому ипотечному кредиту определена в размере 200 тыс. рублей. С целью реализации программы на 4,5 млрд рублей пополнен уставный капитал ОАО «АИЖК», которое будет отвечать за реализацию предоставления – проверять заемщиков на соответствие условиям программы, оценивать правильность расчета размера компенсаций и параметров нового кредита и т. д.

Новый вариант реструктуризации выглядит более реальным и востребованным, нежели предложенный в начале года – конвертация по фиксированному курсу без какой-либо компенсации банку (тогда многие банки последовали рекомендациям ЦБ), считает аналитик «Финам» Антон Сороко. Каждая конкретная ипотечная сделка должна оцениваться

Новый вариант реструктуризации выглядит более реальным и востребованным, нежели предложенный в начале года

индивидуально (в зависимости от срока займа, доли платежей в доходах домохозяйства, ставки, наличия жилплощади и пр.), поэтому сформировать общие правила реструктуризации очень сложно, объясняет он. С 1 июля 2015 года вступает в силу закон о банкротстве физлиц, который, в частности, будет применим и для дефолтных заемщиков. Часть из них, скорее всего, воспользуются новой возможностью избавления от задолженности.

Однако, по мнению генерального директора ООО «Первое ипотечное агентство» Максима Ельцова, в Петербурге госпомощью воспользуются немногие. «В первую очередь помогут госслужащим, получателям субсидий, работникам ОПК, но не простым смертным, работающим в коммерческих организациях», – считает он. Кроме того, немногие банки будут готовы на то, чтобы реструктуризировать кредит под 12% годовых на весь период (эта



ставка сейчас явно убыточна для банков), а АИЖК компенсирует потери только в пределах 200 тыс. рублей.

Несущественное

Директор филиала «БКС Премьер» Дмитрий Егоров полагает, что в категорию субсидируемых попадут некоторые валютные заемщики: с 2009 по 2014 года валютные кредиты привлекли 12,5 тыс. человек на общую сумму 85,2 млрд рублей (эквивалент в рублях). Можно предположить с большой долей вероятности, что они имели рост выплаты по ипотеке в рублевом эквиваленте более чем на 30%. Но, как добавляет эксперт, максимальная помощь в 200 тыс. рублей не будет существенной: учитывая, что средний размер валютного кредита в 2014 году составил 12,1 млн рублей, это в лучшем случае 10% от стоимости квартиры.

Они обслуживаются в нормальном режиме, и для данной категории заемщиков предоставляется возможность конвертировать валютную ипотеку в рубли по текущему курсу под ставку 12% годовых с возможностью реструктуризации платежей на срок до 30 лет, говорят в пресс-службе банка. В ВТБ24 доля валютной ипотеки от общего числа выданных в 2014 году в Санкт-Петербурге кредитов – 0,002%, подсчитала управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге Ирина Зуева. «Заемщики, соответствующие критериям постановления, безусловно, у нас есть, но поскольку механизм реализации еще не разработан, пока программой никто из них воспользоваться не смог», – говорит она. С начала декабря 2014 года в банке работают собственные программы реструктуризации, которыми воспользовалось уже более 150 человек.

Параметров много

Часть клиентов банка «ДельтаКредит» под действие постановления попадает, но воспользоваться помощью им будет непросто, отмечает региональный директор банка в Петербурге Ирина Ильясова. Для этого необходимо соответствовать большому количеству параметров, например, «проходить» по площади жилого помещения, возрасту, стоимости квартиры на момент покупки, уровню снижения доходов и т. д. В «ДельтаКредит» программы рефинансирования и реструктуризации действуют с 2008 года, и сейчас, по словам госпожи Ильясовой, условия по ним лучше предлагаемых госпрограммой.

цифра

на 4,5

млрд рублей пополнен уставный капитал ОАО «АИЖК», которое будет отвечать за реализацию предоставления помощи ипотечным заемщикам

ПОДПИШИСЬ!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Проверено
временем!

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





Фото: Никита Крючков

Посещение пляжа «Ласковый» в Солнечном вице-губернатором Игорем Албиным во время объезда Курортного района



Фото: Никита Крючков

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко выступает на I Форуме пространственного развития «Гармония многогранности»



Фото: Никита Крючков

Завершен ремонт дороги возле «ЭкспоФорума»

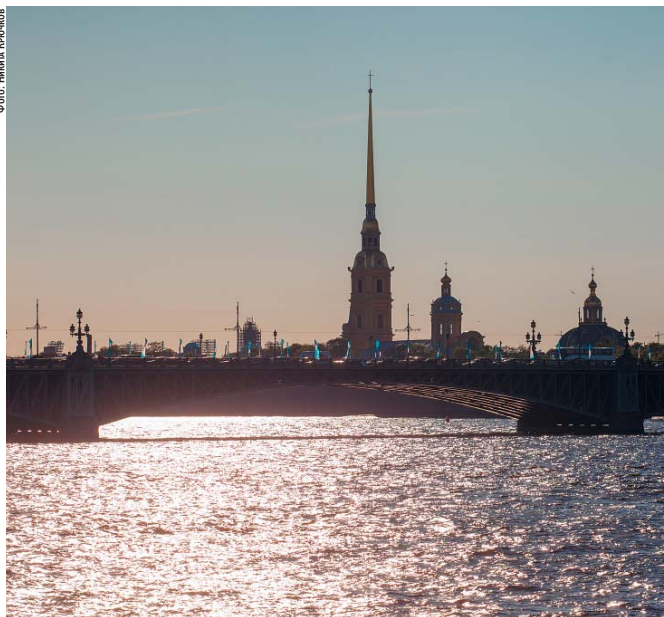


Фото: Никита Крючков

27 мая 2015 года Санкт-Петербург отпраздновал свой 312-й День рождения



Фото: Никита Крючков

Открыта после ремонта набережная реки Фонтанки у Прачечного моста



Фото: Никита Крючков

Траволатор на станции «Спортивная-2»



Фото: Никита Крючков

Одиночный пикет дольщицы ГК «Город» у Смольного

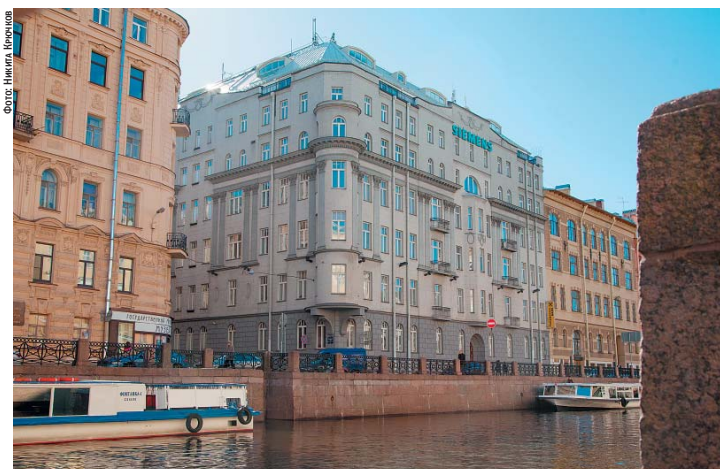


Фото: Никита Крючков

Бизнес-центр «Северная столица» стал предметом судебной тяжбы между его оператором и владельцем – Балтийским банком



Фото: Игорь Бельский

Спуск на воду самоходного парома «Аркадий Филатов» для переправы пассажиров через реку Свирь в пос. Вознесенье Подпорожского района



Они оставили свой след в фотоИСТОРИИ на asinfo.ru

Полные фотоотчеты интересных событий строительной отрасли смотрите

По вопросам заказа фотослуг и приобретения фото

(812) 605-00-50

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