



Официальный публикатор  
в области проектирования,  
строительства,  
реконструкции,  
капитального ремонта

Фото: Никита Ключков



## Оптимизм поневоле

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко отчитался перед депутатами Законодательного собрания. Парламентарии доклад градоначальника посчитали содержательным, но излишне оптимистичным. (Подробнее на стр. 9) ➔

**СР** СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

**СОЗДАЙ СВОЮ КОЛЛЕКЦИЮ**

При покупке фасадного клинкера и клинкера для мощения разных цветов – скидка **20%**.

Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, 10

Акция действует до 30.04.2016 +7 (812) 334-87-18

РЕКЛАМА

**СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**  
Ассоциация Саморегулируемая организация

- Участие в тендерах
- Помощь при проверках
- Обучение персонала
- Юридическая помощь
- PR-поддержка членов

www.sodstr.ru (812) 606-61-65 (800) 555-7-221

РЕКЛАМА



## СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

(812) 441-39-63

www.laatu.ru

Свидетельство СРО № 0723.07-2010-7840306149-С-003  
СРО А «Объединение Строителей Санкт-Петербурга»

РЕКЛАМА

**ПЕРВАЯ МЕТАЛЛОБАЗА** ОСНОВАНО В 1998 ГОДУ

**18 ЛЕТ ПЕРВАЯ**

320-70-44  
677-70-44

www.1metallobaza.ru

РЕКЛАМА



## ОПАЛУБКА



+7 (812) 449 52 16 www.capstroy.ru

РЕКЛАМА

**КОМПЛЕКСНОЕ СНАБЖЕНИЕ**

- Отопление
- Сантехника
- Канализация
- Металлопрокат
- Водоснабжение
- Строительные материалы

**Гром**  
Ваши надежные поставки!

www.grom.ru

г. Санкт-Петербург, Митрофаньевский тушик, д. 9, т.: (812) 605-08-01  
г. Санкт-Петербург, ул. Латышских Стрелков, д. 27, литер А, т.: (812) 605-08-08  
г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 107, т.: (812) 605-08-05, (81370) 24-569

РЕКЛАМА

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

## 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:

Дарья Борисовна Литвинова  
E-mail: litvinova@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

## Заместитель главного редактора:

Лидия Горборукова  
E-mail: red@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

## Выпускающий редактор:

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

## Над номером работали:

Алеся Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,  
Лидия Горборукова, Максим Еланский, Ольга Кантемирова

## Директор по PR:

Татьяна Погалова  
E-mail: pr@asninfo.ru

## Технический отдел:

Дмитрий Неклюдов  
E-mail: admin@asninfo.ru

## Отдел рекламы:

Серафима Редуго (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин, Майя Сержантова, Кирилл Кесарев  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
E-mail: reklama@asninfo.ru



## Отдел подписки:

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области - 14221.

Подписной индекс в СЗФО - 83723.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

## Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Экскурсия на предприятие», «Точка зрения», «Достижения», «Строительные материалы», «Поздравляем», «Качество строительства», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(специальными выпусками - по отдельному графику).

16+

## Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.

Тираж - 9000 экземпляров

Заказ № 64

Подписано в печать по графику 15.04.2016 в 17.00

Подписано в печать фактически 15.04.2016 в 17.00



## СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



## ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



## КАИССА

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



## CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015 гг.)



## КАИССА

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



## СТРОЙМАСТЕР

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



## Цитата недели



Фото: Интерпресс/Дмитрий Смирновский

– Главное – не напечатать деньги, а изменить структуру экономики. Это сложная вещь, но движение у нас есть.

**Владимир Путин,**  
Президент Российской Федерации



## Цифра недели

# в 1,6 раза

возросло количество обманутых дольщиков в России с начала 2015 года

## NCC меняет имя

**Михаил Светлов /** Компания «NCC Жилищное строительство» сменила бренд. Теперь она будет работать под именем Vonava. Решение о ребрендинге связано с выходом застройщика на Стокгольмскую биржу. Капитал новой компании – 1,05 млрд EUR. ➔

О том, что компания «NCC Жилищное строительство» сменила название на Vonava, сообщила пресс-служба застройщика. «Vonava принимает на себя все обязательства «NCC Жилищное строительство» и сохраняет персонал. Для наших покупателей, в том числе будущих, смена бренда не повлечет никаких изменений и не потребует дополнительных действий. Все условия, сроки, договоры, гарантийные или иные обязательства сохраняют силу в полном объеме», – сообщает пресс-служба NCC. Бренд Vonava в течение года будет запущен на восьми рынках, в том числе и в России. Интересно, что во означает по-шведски «жизнь, проживание», а pav – «центр, сердце, ядро». «Новое название отражает нашу суть. Мы не просто строим здания. Мы создаем дома и объединяем соседей, чтобы каждый мог жить полной жизнью», – поясняют в концерне.

Решение о выделении отдельной компании для бизнес-подразделения «Жилищное строительство» из структуры NCC общее собрание акционеров концерна NCC рассмотрело 12 апреля. Капитал Vonava составит 1,05 млрд EUR (для сравнения, капитал концерна NCC до разделения – 6,67 млрд EUR, теперь у него останутся генподрядные, инфраструктурные и производственные подразделения). Он будет сформирован в том числе из стоимости

земельного банка (502 млн EUR) и финансирования проектов компании через процентные обязательства (544 млн EUR).

Решение о реорганизации в концерне NCC объяснили стремлением оптимизировать структуру бизнеса и повысить его эффективность. «Новая компания должна выйти на уровень рентабельности инвесткапитала не менее 10-15%. Коэффициент ее финансовой независимости должен быть больше 30%. И не менее 40% прибыли после уплаты налогов она должна направлять на выплату дивидендов», – сообщили в NCC. Генеральным директором новой компании будет нынешний глава жилищного подразделения концерна NCC Йоахим Халленгрэн. Российским подразделением продолжит руководить Юусо Хиетанен.

На проекты NCC в России реорганизация и ребрендинг не повлияют. «В России «NCC Жилищное строительство» изначально представляло отдельную бизнес-единицу, никоим образом не связанную с другими направлениями деятельности концерна. Более того, еще в прошлом году мы завершили объединение девелоперского и строительного подразделений. Поэтому реорганизация для нас означает лишь формальные и юридические изменения», – сообщил Юусо Хиетанен.

В прошлом году операционная прибыль NCC на российском рынке выросла на 25% – до 20,5 млн EUR – по сравнению с 2014 годом. За 2015 год компания передала клиентам в Петербурге и Ленобласти 1039 квартир, что на 15% превышает показатель предыдущего года.

## мнение



**Юусо Хиетанен, генеральный директор «NCC Жилищное строительство в России»:**

– Текущий год будет для компании в РФ сложнее предыдущего. Однако в 2016 году NCC планирует начать строительство нескольких новых очередей в текущих проектах. А также приступить к реализации большого проекта на Охте почти на 160 тыс. кв. м жилья. Точные сроки его запуска пока под вопросом из-за изменения градостроительных норм. Возможно, высотность застройки придется понижать на несколько этажей.

## вопрос номера

**Во время своей прямой линии Президент РФ Владимир Путин заявил о необходимости «маркировать» средства дорожных фондов, чтобы они расходовались только по целевому назначению и в регионах шли только на развитие дорожной сети. На ваш взгляд, нужна ли такая мера, будет ли она эффективной?**

**Владимир Валдин, эксперт МОО «Город и транспорт»:**

– Возможно, финансисты и экономисты знают ответ на вопрос по поводу того, как можно «пометить» деньги дорожного фонда. Что касается меня, то, честно говоря, я не совсем понимаю, в чем заключается идея вот этой маркировки. Можно «пометить» наличные деньги, но как это сделать с безналичными расчетами? Технологически это довольно сложно. Возможно, идея и хорошая, но как ее реализовать – вопрос. Я как пользователь дорог сегодня вижу, что они приходят в то нормативно разбитое состояние, в котором находились в любимые советские времена, –

весь город в ямах, не говоря уже о том, что творится в Ленинградской области. Естественно, более прозрачное финансирование пойдет дорогам только на пользу.

**Кирилл Иванов, директор НП «РОССО-ДОРОМОСТ»:**

– Очевидно, что деньги дорожных фондов должны расходоваться только на развитие и реконструкцию дорожной сети по всей нашей стране, во всех российских регионах. И, честно говоря, я не понимаю, как и что еще нужно «маркировать». Мне кажется, что этот вопрос возник внутри Министерства финансов.

**Николай Рыжов, начальник отдела ремонта дорог Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга:**

– Честно говоря, я не смотрел прямую линию Владимира Путина. Затрудняюсь дать определение понятию маркировки, но, по всей видимости, тезис президента определяет более строгий контроль над расходованием средств. В Петербурге дорожные работы

проходят в рамках бюджета, адресных инвестиционных программ. Расходование средств происходит прозрачно. Можно зайти на сайт администрации города и узнать в соответствующих приложениях, сколько денег тратится на те или иные работы. Причем это касается не только ремонта дорог.

**Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития:**

– Маркирование бюджетных средств – это принципиальный вопрос, но дорожные фонды – это лишь частный случай. В нашей стране выделение бюджетных денег идет на большое количество проектов, в том числе банкам и другим финансовым организациям для поддержки их стабильности. Выделяются деньги и на целевые программы, госкомпаниям, в том числе и дорожным фондам на дорожное строительство. Эти деньги направляются всем этим направлениям на одни цели, а потом оказывается, что их используют совсем на другие, например на валютные спекуляции, вложение их в ценные

бумаги. После чего раскручивается виток инфляции, падает курс рубля и т. д. Уже давно говорилось, что нужно разделять инвестиционные финансовые потоки и спекулятивные финансовые потоки. Бюджетные деньги нужно маркировать и смотреть, куда они идут. В этом отношении дорожные фонды – это лишь одна из статей использования государственных денег, но решение вопроса с маркировкой положительно отразится и на других сегментах экономики.

**Леонид Гиндин, генеральный директор ЗАО «АБЗ-Дорстрой»:**

– Я думаю, президент Владимир Путин говорил о давнишней идее многих чиновников на местах оставлять средства дорожных фондов в том субъекте, в котором они собираются. Сейчас общий дорожный фонд формируется из разных источников и потом раздается по регионам. Возможно, определенная целесообразность введения такого механизма есть, но необходимо все тщательно продумать, как должно все работать.

# Картины на домах – новый строительный тренд

Чтобы нравиться покупателям, кроме функциональности и удобства современные жилые комплексы должны иметь яркие, отличительные особенности, в том числе архитектурные. Раскрашенный фасад – один из примеров того, как в короткие сроки и за небольшую цену можно придать объекту уникальность, повысить его узнаваемость, тем самым привлечь внимание будущих жильцов. ➔

Не секрет, что фасады здания являются визитной карточкой любого жилого комплекса. Внешний вид будущего жилья имеет большое значение для покупателей, которые хотят проживать в интересном, отличающемся от соседних объектов доме. Одним из инструментов придания объекту индивидуальности является художественная роспись. По мнению **Алексея Макаровского**, генерального директора компании RASKRASIMVSE («РАСКРАСИМ ВСЁ»), росписи, нанесение как на внешние, так и на внутренние стены здания, позволяют улучшить



качественные характеристики объекта, привнести изюминку в его вид, сделать комфортной жилую среду. Картина на фасаде – это еще и отличный способ для девелопера увеличить продажи жилья.

Как рассказал Алексей Макаровский, художественное оформление мест общего пользования (входных групп жилых комплексов, лифтовых площадок), фасадов домов и социальных объектов и даже обычных трансформаторных подстанций во дворе является очень популярной

услугой как среди крупных застройщиков, так и небольших компаний по всей России. Более того, роспись объектов актуальна для различных классов жилья – от комфорт-класса до элитных объектов. В первом случае девелоперы хотят выделить свой жилой комплекс из общей массы застройки, увеличить привлекательность, узнаваемость среди потенциальных покупателей. А для элитных объектов художественное оформление может выступать элементом роскоши, подчеркивать

сформированную ранее концепцию, стать заключительным штрихом в формировании образа и стиля.

Специалисты RASKRASIMVSE отмечают, что одним из главных плюсов технологии росписи является ее универсальность – картину можно наносить практически на любую поверхность при должной ее подготовке. В компании есть технологи, которые исследуют поверхность стены, для того чтобы подобрать правильные материалы для подготовки

и нанесения рисунка. «Это отличает нас от художников-дилетантов, которые могут рисовать, но не могут гарантировать долговечность росписи. При правильной подготовке поверхности картина на доме может сохранять свой первоначальный вид десятки лет!» – добавляет Алексей Макаровский.

Возможно использовать услугу на любой стадии реализации проекта – как на стадии проектирования, так и на стадии строительства объекта, продажи и эксплуатации. Сотрудники компании, среди которых профессиональные художники, дизайнеры и архитекторы, могут в короткие сроки разработать концепцию росписи и выполнить ее под ключ.

«Стоимость работ по художественному оформлению составляет менее 0,5% от общего бюджета на строительство объекта, но в разы позволяет увеличить узнаваемость, привлекательность объекта, повысить спрос на квартиры в нем», – говорит Алексей Макаровский. Он подчеркивает, что, компания, решившая привнести уникальный элемент в образ своего жилого комплекса, особенно в условиях кризиса, только выиграет, так как получит конкурентное преимущество перед остальными участниками рынка в борьбе за внимание покупателей.



«ЛенРусСтрой»,  
ЖК «Дудергофская линия - 3»



«Возрождение Санкт-Петербурга»,  
ЖК «Дом на Дворянской»



«Отделстрой»,  
ЖК «Новый Оккервиль»



Группа компаний  
**«ННЭ»**

*Вас ждет А. Орт*

## НОВАЯ СТРУКТУРА – НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

- Негосударственная экспертиза ПД и ИИ
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МКВ
- Экспертная оценка разделов проекта
- Экспертное сопровождение
- Строительный контроль
- Обследования
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям

тел. (812) 233-33-66  
info@nnexp.ru  
www.nnexp.ru

197046 Россия  
Санкт-Петербург,  
П.С., Троицкая пл., 1



## НОВОСТИ

## Ремонт начали с Восстания

**Максим Еланский / В Петербурге начались масштабные работы по ремонту дорог. Первым крупным городским участком, на который вышли дорожники, стала улица Восстания.**

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры объявил о начале сезона ремонта городских дорог. Первым крупным городским объектом, на который вышли дорожники, стала ул. Восстания. Компания «АБЗ-Дорстрой», выполняющая на участке функции субподрядчика, 15 апреля начала фрезерование асфальтобетонного покрытия улицы, после чего дорожникам предстоит положить новое дорожное полотно общей площадью 22,45 тыс. кв. м.

По словам начальника отдела ремонта дорог КРТИ Николая Рыжова, работы на ул. Восстания должны завершиться в мае. На время проведения ремонта движение по улице будет частично ограничено. Зона платной парковки временно станет бесплатной.

В ближайшие дни начнутся ремонтные работы еще на 65 улицах. Городом на их финансирование выделено 2,95 млрд рублей. Среди значимых объектов – ремонт на Пулковском шоссе на участках от площади Победы до Дунайского пр. и от путепровода над дорогой в аэропорт до тоннеля в Пушкин. Дорожники также выйдут на отдельные участки Светлановского пр., Выборгского шоссе, площади Стачек, Смольной наб. и многих других городских улиц.

Представитель КРТИ отметил, что подтверждено выделение на дорожный ремонт этого года дополнительных 500 млн рублей. Еще 1,5 млрд рублей будет перераспределено с других объектов адресно-инвестиционной программы. Денежные средства позволят отремонтировать Измайловский пр., Октябрьскую наб., пр. Большевиков, Каменноостровский пр., ул. Савушкина и Руставели и ряд других. Всего в программу попадают 26 адресов. Работы по данным объектам начнутся летом. Необходимые мероприятия уже согласовываются с ГАТИ.

«В целом в этом году ремонтный сезон начался оперативно. Этого удалось достичь за счет скоординированных действий КРТИ и других ведомств. Дорожникам предстоит масштабная работа, с которой они должны справиться», – подчеркнул Николай Рыжов.

## Вагончик тронулся

**Лидия Горбукова / Смольный одобрил концессионное соглашение по развитию трамвайной сети в Красногвардейском районе Петербурга, а также согласовал схему финансирования проекта. Ожидаемая выручка концессионера – ООО «ТКК» – должна составить 22,4 млрд рублей.**

Смольный одобрил 30-летнее концессионное соглашение с ООО «Транспортная концессионная компания» (ООО «ТКК») по развитию трамвайной сети в Красногвардейском районе Петербурга. Ранее компания подала единственную заявку на конкурс Комитета по инвестициям. Тендер был признан несостоявшимся, но затем от ООО «ТКК» поступило конкурсное предложение, что и стало основанием подготовки концессионного соглашения. Как пишут СМИ, в числе совладельцев Транспортной концессионной компании помимо УК «Лидер» и «Группы ЛСР» значатся ОАО «Главная дорога», ООО «Новое качество дорог» и ООО «МК 20СХ», которое является подрядной компанией по ремонту трамвайных линий.

## Фронт работ

По соглашению концессионер должен будет реконструировать существующие трамвайные пути в Красногвардейском районе на маршрутах 8, 10, 59, 64. Также он обязуется построить остановочные павильоны, депо на территории трамвайного парка № 11, провести благоустройство и озеленение, создать автоматическую систему управления дорожным движением на перекрестках, обновить подвижной состав. Кроме этого, на конечной станции «Ладожская» будет построен компактный павильон-вокзал с комфортными условиями для пассажиров, ожидающих выбранный маршрут трамвая.

Для реализации проекта власти Петербурга предоставят ООО «ТКК» в аренду земельные участки, при этом право собственности на созданную трамвайную сеть останется за городом, отмечают в Смольном.

Капитальные затраты на создание трамвайной сети в Красногвардейском районе, по предварительным расчетам, составят 6,5 млрд рублей в ценах 2015 года. Кроме того, правительство Петербурга приняло решение о включении в обязательства концессионера по концессионному соглашению реконструкции пр. Наставников от Хасанской ул. до Ириновского пр. и выделение финансирования из бюджета Петербурга в форме капитального гранта в размере 1,330 млрд рублей в ценах соответствующих лет, в том числе НДС. Размер затрат, которые должен понести концессионер за все 30 лет проекта, составит



Фото: Никита Крючков



Капитальные затраты на создание трамвайной сети в Красногвардейском районе составят 6,5 млрд рублей в ценах 2015 года

33,7 млрд рублей. При этом ожидаемая выручка от пассажироперевозок оценивается в 22,4 млрд рублей. Как отмечают в Смольном, она будет расти за счет развития территорий Красногвардейского района. Власти добавляют, что выручка складывается из субсидии города за льготных пассажиров (в настоящее время это 46%, то есть 10,3 млрд рублей) и оплаты проезда нелегальными пассажирами. Отметим, что тариф на проезд в скоростном трамвае планируется оставить на прежнем городском уровне, возможности устанавливать тариф за проезд у концессионера не будет.

## Разделить риски

Ирина Митина, старший юрист практики по инфраструктуре и ГЧП «Качкин и партнеры», отметила, что в соответствии с конкурсной документацией, размещенной на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), город обязуется обеспечить концессионеру пассажиропоток в количестве не менее 33,2 млн человек в год. В случае если количество потребителей и объем полученной выручки будет меньше расчетного значения, концедент выплачивает разницу частному инвестору (эксплуатационный платеж).

По ее словам, порядок и формулы расчета приведены в конкурсной документации. Кроме того, установлено, что в случае когда фактическая прибыль превысит тот размер эксплуатационного платежа, который платил бы город при выручке, равной нулю, разница распределяется между сторонами соглашения. «Таким образом, в проекте предусмотрен механизм так называемого минимального гарантированного дохода: если концессионер не получает расчетный объем прибыли, разница компенсируется из бюджета. В ситуации, когда выручка больше запланированной величины, дополнительный доход делится между сторонами. Данный порядок отвечает интересам города и инвестора и позволяет участникам проекта разделить между собой риск спроса», – заключила эксперт Ирина Митина.

## КСТАТИ

В мировой практике скоростной трамвай,двигающийся на обособленном полотне с повышенной скоростью, является эффективным видом общественного городского транспорта, уступающим по провозной способности только метрополитену.

## ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

промышленного назначения

пос. Мурино (Токсовское шоссе)

35 га + 7,5 га

от 2000 руб/м<sup>2</sup>

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

- На участке находится новое 2-этажное здание площадью 660 кв. м.
- Территория огорожена.
- Лить площадки сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
- Обеспечено 350 кВт электричества.
- Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
- Согласован съезд со строящейся дороги – Санкт-Петербург – Матокса.
- Возможна рассрочка платежа.

тел.: (812) 933-41-54

e-mail: [sda@cds.spb.ru](mailto:sda@cds.spb.ru)

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru) (коммерческая недвижимость)

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСЦДС



РЕКЛАМА

**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**

198188, Санкт-Петербург, ул. Васи Алексева, 9, к. 1  
Тел.: 923-54-17, 967-06-57, факс: 747-18-15  
[www.expertiza.city](http://www.expertiza.city), e-mail: [info@expertiza.city](mailto:info@expertiza.city)

РЕКЛАМА

# «Новая Скандинавия» приглянулась башкирам

**Максим Еланский** / Малоэтажный жилой комплекс «Новая Скандинавия» может достроить ГК «Третий трест» из Башкирии. Собственник проекта – «Группа Прайм» – не смог возобновить работы на объекте. ➔

Комитет по строительству Петербурга рассматривает ГК «Третий трест» из Башкирии в качестве возможного инвестора для достройки малоэтажного жилого комплекса «Новая Скандинавия» в Шувалово. Компания заинтересована в завершении строительства объекта, отмечают в городском ведомстве, и примет окончательное решение о своем участии в проекте после прохождения всех проверок и экспертиз.

Напомним, жилой квартал «Новая Скандинавия» начал возводиться рядом с Нижним Суздальским озером в 1998 году компанией «Петербургстрой-Сканска». В 2002-м проект был передан ЗАО «Озерки», в дальнейшем переименованному в «Группу Прайм». В начале проекта на участке в 20 га компания возводила коттеджи на несколько семей, позже – 4-7-этажные дома улучшенной планировки с соблюдением форматов шведской архитектуры. С 2013 года у «Новой Скандинавии» начались проблемы. Строительство объектов значительно замедлилось и начало выбиваться из ранее обозначенных сроков ввода домов. С апреля 2015 года ЖК включен в реестр проблемных объектов Петербурга. Считаются недостроенными три жилых здания. До настоящего времени в свои квартиры не могут въехать около 300 семей.



Достроиться комплекс «Новая Скандинавия» должен до конца 2016 года

В декабре прошлого года вице-губернатор Петербурга Игорь Албин дал «Группе Прайм» последнюю возможность завершить строительство комплекса самостоятельно. Глава строительной компании Владимир Андреев пообещал продать часть оставшихся у организации активов, чтобы профинансировать работы

на «Новой Скандинавии». В частности, компания планировала выставить на аукцион участок 9 га под возле КАД, на пересечении Выборгского и Горского шоссе в Парголово, а также участок с нежилым строением в центральной части Сестрорецка и 17 соток в районе Шувалово-Озерки, подходящих для малоэтажного

строительства. По всей видимости, продажа не состоялась, так как активных работ «Группа Прайм» на своем объекте в последние месяцы не проводила.

Как отмечают в Комитете по строительству, ссылаясь на данные застройщика, в настоящее время завершенность проблемных объектов «Новой Скандинавии» высокая. Объекты могут быть достроены в течение текущего года.

К слову, ГК «Третий трест» раньше не была задействована в проектах в Петербурге и в Ленобласти. У себя в Башкирии это крупная компания, занимающаяся строительными работами полного цикла. В прошлом году компания возглавила топ по объемам текущего строительства в республике.

Появление «Третьего треста» в Петербурге можно связать с генеральным директором СПб ГУП «Центр содействия строительству» Вячеславом Якимом. Данная организация была создана в середине прошлого года по инициативе Игоря Албина для сопровождения достройки проблемных городских комплексов. Вячеслав Якин до работы в Петербурге руководил ГУП «Фонд жилищного строительства» в Башкирии. Возможно, что глава ЦСС предложил «Третьему тресту» проект в Северной столице, зная компанию как опытного застройщика. Так как работа по вводу долгостроя не очень затратная и сложная, можно ожидать появления нового застройщика в Петербурге.

цифра

## 200 млн

рублей – предварительная стоимость достройки ЖК «Новая Скандинавия»



**РОСИНЖИРИНГ**  
Энерго-Строй

ВАШ ПАРТНЕР В ИНВЕСТИЦИЯХ



Генеральное проектирование



Инженерная подготовка

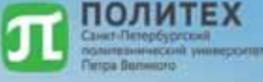


Генеральный подряд

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯД:**

- ▶ Технический заказчик
- ▶ Генеральный подрядчик
- ▶ Все виды строительного-монтажных работ
- ▶ Строительство магистральных сетей
- ▶ Строительство генерирующих сетей
- ▶ Строительный контроль

Тел. 8-812-458-43-03  
Факс. 8-812-242-76-95  
Почта: info@rosenstroy.ru



**ПОЛИТЕХ**  
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого



программа профессиональной переподготовки

## ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

дистанционное обучение

начало обучения **06 ИЮНЯ 2016 г.**

- ✓ срок обучения – 8 месяцев
- ✓ стоимость обучения – 72 000 руб. (возможна поэтапная оплата)
- ✓ диплом СПбПУ с присвоением квалификации
- ✓ индивидуальный учебный график

тел.: (812) 552-94-60 e-mail: stroikursi@mail.ru web: stroikursi.spbstu.ru **0+**

# Перегруппировка сил на рынке бетона

Компания «ГК «Монолит», крупный производитель бетона на Северо-Западе, приобрела в собственность земельный участок в промзоне «Парнас», а также расположенные на нем бетонные заводы. Продавцом имущественного комплекса является ОАО «Ленстройдеталь», старейшая компания – производитель бетона в Петербурге, работающая в отрасли с 1973 года. ➔

Продажа своей центральной площадки по производству бетона в промзоне «Парнас» (рядом с которой активно идет застройка жилыми кварталами) фактически означает уход с рынка бетона компании ОАО «Ленстройдеталь». «Решение о продаже участка на «Парнасе» укладывается в стратегию владельцев ОАО «Ленстройдеталь» по оптимизации бизнеса. Компания намерена сфокусироваться на более доходном направлении – производстве щебня в Карелии», – сообщает Андрей Сабылин, генеральный директор ОАО «Ленстройдеталь». Еще в 2012 году компания приобрела карьер возле пос. Лахденпохья. Мощности завода оцениваются в 1,5 млн куб. м щебня в год. По словам Андрея Сабылина, цены на щебень растут, в то время как цены на бетон остались на прежнем уровне из-за большой конкуренции на рынке, что заставило руководство компании задуматься об укреплении именно этого направления – развития завода в Карелии. «Но с рынка бетона мы не уходим, – отмечает Андрей Сабылин, – оставшиеся 20% от прежних объемов будем производить на наших производственных площадках на юге Санкт-Петербурга. Наша компания также интенсивно развивает направление по производству тротуарной плитки, мы одни из лидеров».

«Мы договорились о разумной цене за данный имущественный комплекс на «Парнасе», она полностью комфортна для обеих сторон сделки, и это показатель того, как можно оптимизировать свои активы даже в условиях кризиса», – считает Андрей Сабылин.

В свою очередь, Игорь Константинов, генеральный директор компании «ГК «Монолит», отмечает, что после такой «сделки века» обе стороны только выиграют и продолжат взаимовыгодное партнерство – компания «Ленстройдеталь» станет поставщиком щебня для ГК «Монолит». «Мы потребляем свыше 500 тыс. куб. м щебня в год и, безусловно, заинтересованы в надежном поставщике», – добавляет Игорь Константинов.

Компания ГК «Монолит», которая была образована в 2014 году, за прошед-

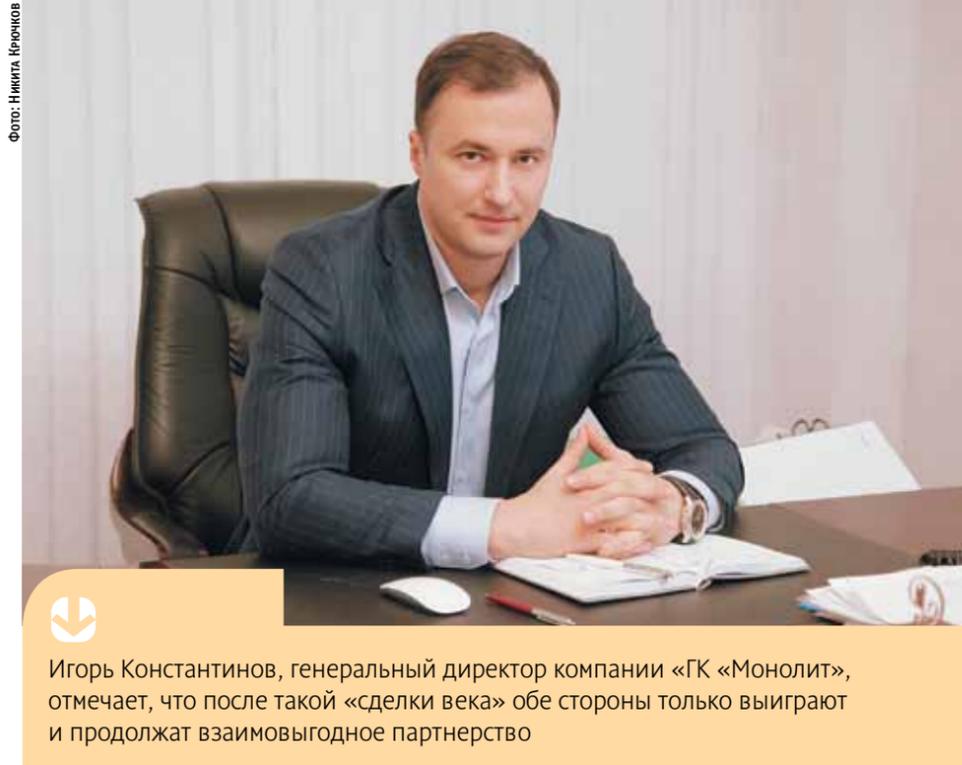


Фото: Никита Кречков



Игорь Константинов, генеральный директор компании «ГК «Монолит», отмечает, что после такой «сделки века» обе стороны только выиграют и продолжат взаимовыгодное партнерство

## Существующие на участке подъездные железнодорожные пути позволяют существенно снизить себестоимость

шие два года уверенно вошла в пятерку крупнейших производителей бетона в городе. В 2014 году компания приобрела в собственность участок на Грузовом проезде, 13. Приобретение участка и бетонного оборудования на «Парнасе» автоматически выведет компанию в тройку лидеров – производителей бетона. ГК «Монолит» располагает тремя производственными узлами мощностью по 200 куб. м/ч каждый (два земельных участка в собственности), что позволит охватить все крупные строительные объекты в городе – от юга до севера.

«Транспортная составляющая в закупочной цене на инертные материалы на «Пар-

насе» ниже, так как карьеры по добыче песка и щебня расположены ближе. Таким образом, мы рассчитываем на увеличение производства бетона на 20% при одновременном повышении рентабельности за счет снижения себестоимости, – говорит Игорь Константинов. – Такие крупные застройщики, как «ЦДС», «Инжпестрой», «Норманн», уже убедились в том, что наша компания предоставляет гарантию выдерживания интервала в процессе заливки бетонных плит, где каждые 15-20 минут играют технологическую роль, а также безупречное качество товарного бетона с непрерывным контролем собственной лабораторией».

По мнению Игоря Константинова, ориентированность на результат и профессионализм команды позволили компании за короткое время выбиться в лидеры рынка, несмотря на общую нестабильность ситуации на рынке и некоторые законодательные новации, осложнившие жизнь производителям бетонов и растворов. Так, в июле 2015 года вступил в силу федеральный закон, который внес изменения в порядок движения по автомобильным дорогам грузового транспорта, фактически увеличив себестоимость автогрузоперевозок инертных материалов и самого товарного бетона. Закон установил новые нормы нагрузки на ось грузового транспорта, а также ввел крупные штрафы за перегруз. «Приобретая производственный комплекс на «Парнасе», наша компания исходила из того, что существующие на участке подъездные железнодорожные пути позволяют принимать инертные материалы железнодорожным транспортом и существенно снижать себестоимость, отказываясь от поставок автотранспортом», – комментирует Игорь Константинов.

Весь прошлый год участники рынка ждали завершения сделки по продаже бетонного бизнеса Группы ЛСР. Приобрести бетонные активы ЛСР должна была компания «Титан Демонтаж Строй», но сделка сорвалась – у покупателя денег не хватило. Группа ЛСР выставила на продажу семь действующих бетонных заводов в Петербурге и четыре законсервированных предприятия в Москве. «Надежды на повышение цен на бетон рухнули. Группа ЛСР остается безусловным и бесспорным лидером рынка со своей развитой ресурсной базой. Группа производит большие объемы для внутреннего потребления по низким ценам, заставляя других игроков подстраиваться. Я надеюсь, что перегруппировка сил на бетонном рынке даст возможность нашей компании конкурировать уже напрямую с ЛСР. Опыт и мастерство команды ГК «Монолит», а также возможность играть по рыночным правилам позволят нам переломить ситуацию и вернуть маржу бизнеса в положительные значения», – уверен Игорь Константинов.

### справка

Компания ООО «ГК «Монолит» была образована в 2013 году, а первый кубометр бетона выпустила в феврале 2014 года.

За прошедший 2015 год компания отгрузила на крупнейшие строительные объекты Санкт-Петербурга и Ленинградской области свыше 700 тыс. куб. м бетонных смесей и растворов. На текущую дату компания «ГК «Монолит» обладает шестью БСУ, расположенными на трех производственных площадках. Производственная мощность каждого из бетонно-растворных комплексов – свыше 200 куб. м бетона в час. Имеет собственную аккредитованную лабораторию.

**НЭСП** ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

**Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы**

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е  
+7 (812) 600-90-70  
www.nespspb.ru

РЕКЛАМА

КРУГЛЫЙ СТОЛ  
19 апреля 2016 г.  
10.00

**Металлопрокат и м/конструкции для нужд строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленобласти**

Организаторы:  
Российский Союз Поставщиков Металлопродукции  
Бизнес-клуб РСРМ Северо-Запад

Информационные партнеры:  
МеталлТрейд  
SNABZ.RU  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ МС

SOKOS HOTEL  
OLYMPIA GARDEN  
Контактный телефон: (812) 412-88-64

РЕКЛАМА

# Полтавченко откроет летний сезон

**Максим Еланский** / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко раскритиковал работу Комитета имущественных отношений за медленное согласование работы летних кафе. По словам градоначальника, разрешения на функционирование объектов общепита должны быть подготовлены до наступления мая. ➔

Заседание правительства Петербурга, прошедшее неделю назад, почти полностью было посвящено проблемам предпринимателей города. В том числе поднимался вопрос согласования размещения летних кафе, являющихся нестационарными объектами.

Глава Комитета имущественных отношений Юлия Лудинова призналась, что проблемы согласования работы нестационарных объектов в городе, в том числе летних кафе, имеются. Связаны они с множеством факторов, но прежде всего с законодательными новшествами. Тем не менее, отметила она, информация о расторжении 1,5 тыс. уже действующих договоров с арендаторами участков, прозвучавшая накануне в СМИ, не соответствует действительности. «Проблемными мы считаем около 70 договоров. Однако ситуация по каждому из них будет дополнительно проанализирована до 1 июня», – сообщила она.

По словам Георгия Полтавченко, обозначенный главой КИО срок слишком отдаленный. Необходимо разобраться с представленной предпринимателями документацией в более короткие сроки, уверен он. Это касается и тех случаев, когда представители бизнеса намерены на летний сезон открыть объект общепита, но по закону не могут запуститься из-за неготовности документов.

«К 1 мая необходимо решить проблемы по летним кафе. Эти заведения пользуются популярностью у гостей и жителей города. Они должны работать», – подчеркнул градоначальник.

Также Георгий Полтавченко добавил, что в случае необъективных проволочек со стороны комитета будут увольняться конкретные лица, работающие в ведомстве с запросами предпринимателей. В случае если выяснится, что таких инцидентов будет «не один, не два, а десять» в отставку будет отправлена и глава КИО Юлия Лудинова. Георгий Полтавченко поручил профильному вице-губернатору Михаилу Мокрецову провести мониторинг работы Комитета имущественных отношений по запросам и отчитаться также к 1 мая.

Директор Союза малых предприятий Владимир Меньшиков, приглашенный

Фото: Никита Крючков



В последние годы многие летние кафе открывались нелегально

на заседание в Смольный, отметил, что длительное согласование арендных договоров – самая серьезная проблема КИО. Он предложил в вопросе продления действующего договора ввести правило, по которому отсутствие своевременной реакции со стороны чиновников можно признавать положительным ответом на запрос представителей бизнеса.

Проблемы с длительностью согласования и обустройства в городе летних кафе давно не новость. Из-за бюрократических проволочек многие рестораны начали устанавливать кафе и веранды без уведомления властей. Подведомственный КИО Центр повышения эффективности использования государственного имущества в прошлые годы неоднократно проводил рейды по нелегалам. В том числе организация сносила летние веранды многих известных ресторанов города.

Некоторые предприниматели с городскими чиновниками судились. Среди наиболее громких дел, которое дошло до Высшего арбитражного суда, – запрет на работу летнего кафе собственникам «Магазина купцов Елисеевых» на Малой

Садовой ул. Город отказывал бизнесменам в веранде из-за нарушения архитектурно-художественного регламента исторического центра.

Между тем с обострением экономического кризиса для увеличения пополнения средств в городской бюджет КИО решил работать с бизнесменами по более упрощенным процедурам. В частности, осенью прошлого года комитет предложил разрешить предпринимателям без аукциона размещать летние кафе у нестационарных торговых объектов. Таким образом, фактически владельцы НТО уравнились в правах с рестораторами, ведущими бизнес в объектах нежилого фонда.

## ➔ как у них

В Москве 1 апреля уже открылось чуть более 100 летних кафе. В настоящее время в Москве утверждается возможность работы временных объектов общепита на круглогодичной основе. Уличным кафе и верандам могут разрешить работать при установке в них безопасных обогревателей.

**АСН-инфо** НОВОСТИ

Агентство строительных новостей

➔ **Совет по культурному наследию одобрил реконструкцию здания** на наб. реки Фонтанки, 23, под гостиницу Hilton. В бывшем доме Абазы планируется разместить 4-звездочный отель Hilton на 100 номеров с рестораном, фитнес-центром и конференц-залом и восстановить овальный музыкальный зал. Проект реализует компания «Фонтанка-отель», сообщает портал «АСН-инфо». Концепцию гостиницы на совете представил автор проекта – руководитель «Студии-44» Никита Явейн. Он предложил достроить здание до 6-7 этажей. На лицевом фасаде особняка планируется восстановить фронтон. Верхние два этажа, возведенные в советское время, будут разобраны, восстановлены вновь с полуметровым отступом от плоскости исторического фасада и облицованы песчаником.

➔ **Градостроительный совет при губернаторе Ленобласти одобрил проект застройки** территории квартала «Антоновка» в пос. Романовка Всеволожского района, вблизи Дороги жизни. По данным портала «АСН-инфо», площадь нового квартала составит 50,3 га. На участке можно будет возводить дома до четырех этажей. Жилой фонд составит более 180 тыс. кв. м, расчетная численность населения – более 6 тыс. человек. Социальная инфраструктура будет состоять из двух детских садов на 180 мест каждый, школы на 550 мест, торгово-развлекательного, культурно-досугового и спортивно-оздоровительного комплексов.

➔ **До конца текущего года Служба государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга предоставит заявителям** возможность получать государственные услуги по выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию в электронном виде. Об этом заявил начальник службы Леонид Кулаков, пишет портал «АСН-инфо». По его словам, соответствующие изменения будут внесены в распоряжение городского правительства и административные регламенты органа исполнительной власти в ближайшее время. Кроме того, специалисты ведомства разработали законопроект, который предусматривает сокращение сроков предоставления государственных услуг по получению разрешений до семи рабочих дней. Этот проект в настоящее время направлен Госстройнадзором в Совет Федерации для рассмотрения.

**ГРУППА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ «ЦЕНТР»**

**ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА**  
**БОРТОВОЙ КАМЕНЬ**

АДРЕС ОФИСА:  
СПб, Финляндский пр., 4а  
БЦ «Петровский форт», оф. 218  
АДРЕС ПРОИЗВОДСТВА:  
СПб, Обухово, Грузовой пр., 29

+7 (812) 332-15-50  
+7 (921) 746-75-63  
gsk-centr@mail.ru  
www.gsk-centr.ru

ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА  
РЕШЕТКА ГАЗОННАЯ  
БОРТОВОЙ КАМЕНЬ

**АО «Ленэлектро»**

от местного производителя строителям Санкт-Петербурга и Ленинградской области современные приборы учета для организации многотарифного учета в многоквартирных домах, а также АСКУЭ для ЖКХ, садоводств и коттеджных поселков.

196191, Новоизмайловский пр., 46, корп. 2,  
тел./факс: +7 (812) 374-21-46, Lenelektro@mail.ru

# Юрий Бакей: «Петербургу нужно компактное развитие»

**Лидия Горборукова / Градостроительство** – это искусство, уверен Юрий Бакей, генеральный директор СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга». И как любое творчество не может укладываться в застывшие рамки, так и на вопросы, связанные с развитием города, нельзя ответить однозначно. В интервью газете «Строительный Еженедельник» главный градостроитель Петербурга рассказал о том, какие основные задачи должен решать новый Генеральный план города, разрабатываемый на период до 2038 года. ➔

– **Городские власти намерены объявить архитектурный конкурс на выбор концепции развития в Петербурге «серого пояса». А на ваш взгляд, каким образом ему стоит развиваться?**

– Конкурс по развитию «серого пояса» – это инициатива главного архитектора Петербурга Владимира Григорьева. Мы все включились в эту работу, но пока рано ее комментировать. Сегодня идет дискуссия по поводу формирования технического задания к конкурсу, который стартует в мае.

То, что «серым поясом» нужно заниматься, – вещь очевидная. Но есть в нем и предприятия, которые успешно работают, мало того, они модернизировались, исправно платят налоги в казну. Поэтому сегодня Комитет по промышленной политике и Комитет по стратегическому планированию совместно проводят инвентаризацию существующих в «сером поясе» предприятий. Петербург не может бесконечно прирастать вширь, так как инженерные коммуникации и транспортные связи вытягиваются, трафик становится все сложнее и т. д. Петербургу нужно более компактное развитие. А территории «серого пояса» – это и есть внутренний резерв для такого движения вперед. Осталось понять, как можно использовать эти резервы. Для этого важно провести инвентаризацию предприятий, посмотреть, как обстоит ситуация с санитарными зонами и т. д. Губернатор Георгий Полтавченко, например, сформулировал задачу по преобразованию «серого пояса» как 30/40/30, где 30% должны составить рабочие места, 40% – зеленые насаждения, и оставшиеся 30% – жилье. В принципе, формула понятная.

– **Некоторые градозащитники упрекают вас в том, что многое из того, что заложено в Генплане, не выполняется. Какова ваша точка зрения по этому поводу?**

– Все очень легко забыли, что было вчера. Последние 20 лет мы живем в новой экономической формации, из которых 10 лет точно находились в глубоком ауте 90-х годов. Это, мягко говоря, был переходный период, когда жилье не строилось, дороги не ремонтировались, я уже не говорю о каких-то крупных проектах. Естественно, многое из того, что заложено в Генплане, не реализовалось. Но ведь по большому счету Генплан никогда не выполняется на 100%, это просто невозможно. По сути своей этот документ – некая сверхзадача, направление развития. Тем не менее старый Генплан, который ругают, достаточно точно спрогнозировал многие показатели. Например, был прогноз, что к 2015 году мы выйдем на норму жилой обеспеченности 25 кв. м на одного жителя Петербурга. И мы вышли на 24,9 кв. м. Когда говорят, что Генплан не исполняется, то я не понимаю, что конкретно не реализуется.

– **Например, инфраструктура отстает от жилья.**

– Инфраструктура с советских времен запаздывает. А в 90-е годы ее никто и не подгонял. Потом начали возводить жилье,



Фото: Никита Крючков

а дороги только ремонтировали. Сегодня ситуация меняется в лучшую сторону. Но все забывают, что когда за годы накопились сотни километров непостроенных дорог, это сложно наверстать за один день. В глобальном плане Генплан определил планировочную структуру – транспортный каркас, который мы должны реализовать. Да, мы отстаем, но что в этом трагичного? Вот вам пример. КАД, которая была заложена в Генплане Петербурга, сегодня воспринимается очень естественно. Но ведь очень долго не было не только денег на ее строительство, но и самого технического решения. Но в какой-то момент

## Новый Генеральный план ответит на вопрос, как выстраивать градостроительную политику при 6 млн жителей Петербурга

все сошлось – и деньги стали появляться, и согласования, и пр. И мы получили транспортное кольцо. На реализацию другого крупного объекта – ЗСД – также ушло более 20 лет, и он до сих пор строится. Возводятся у нас и крупные мосты, например мост через остров Серный. Уверен, что в итоге и Ново-Адмиралтейский мост будет строиться. Это уникальные сооружения, на их реализацию нужны время и деньги. Да, мы планировали, что все это у нас будет гораздо быстрее. Но когда на бумаге – это проще, а в реальности все по-другому: экономические кризисы, технические трудности, удорожание проекта.

– **Подготовка нового Генплана Петербурга, рассчитанного до 2038 года, начнется в 2017 году. Этой работе предшествует разработка Концепции совместного градостроительного развития города и прилегающих**

**территорий Ленобласти (агломерации). На что будет сделан упор в этом документе?**

– Прежде всего, на решении совместных проблем двух регионов. А их накопилось немало, и по ним мы должны прийти к взаимопониманию с коллегами из Ленобласти. Например, в части развития транспорта, инженерного комплекса, в области переработки и утилизации отходов и т. д. Концепция – это повод для некоего диалога, попытка договориться. С другой стороны, мы же не изобретаем все с чистого листа. Есть прогноз социально-экономического развития и Петербурга, и Ленинградской

области. Есть стратегии развития Северо-Запада, Петербурга, Ленобласти. Нужно все эти документы наложить друг на друга, и там, где есть противоречия, попробовать выработать единую позицию.

– **Какие основные моменты должны быть отражены в новом Генеральном плане Петербурга?**

– Сегодня в Петербурге живет свыше 5 млн жителей. По прогнозам, в городе на Неве вскоре будет уже 6 млн человек. Генеральный план ответит на вопрос, как при таком количестве жителей выстраивать градостроительную политику. Нужно понять, где все эти люди будут жить, работать, отдыхать, как будут добираться с работы домой и т. п. Про зеленые насаждения тоже не стоит забывать. Нужно очень много разных факторов увязать в некое единое понимание. Но при этом мы планируем, что через 10-20 лет

уровень жизни повысится, а это тоже должно отразиться в Генплане. Повторюсь, нам бы очень хотелось иметь компактный город, чтобы не увеличивать напряженность транспортных потоков. Более того, в последнее время проектирование генеральных планов в большей степени идет как развитие транспортных систем. Потому что одна из самых злободневных задач связана именно с транспортом. Сегодня уже принято решение развивать все виды общественного транспорта – только эта мера поможет как-то разрешить сложившуюся ситуацию. В основе всего будет лежать развитие трамвая, который является самым эффективным по объему перевозок после метрополитена. С коллегами из Ленобласти мы также обговариваем, как эффективно задействовать существующие железнодорожные пути для пассажирских перевозок. Есть удаленные территории в городе, с которых жители должны попадать в центр. Для этого нужно строить пересадочные узлы. Если взять транспортное развитие центра, то его нужно разгрузить от припаркованных автомобилей. Здесь на помощь придут платные парковки. Задач много, но с другой стороны, уже многое сделано. Например, тема транспортно-пересадочных узлов давно проработана вместе с Центром транспортного планирования Петербурга. Уже предложена грамотная классификация этих узлов, у нас есть понимание, где должны быть первоочередные ТПУ и т. д.

– **Разъясните, пожалуйста, ситуацию с застройкой 3,9 га в северо-западной части парка 300-летия Петербурга. Жители и градозащитники выступают против этого.**

– Этот участок не входит в границы парка 300-летия Петербурга. В ноябре 2015 года правительство Петербурга утвердило постановлением ППТ, который включает в себя и развитие в том числе этой территории. Разговоры, что на этом участке будет построен медицинский центр, не соответствуют действительности. В ППТ, а это официальный документ, написано, что участок предназначен для строительства спортивного центра площадью 25 тыс. кв. м высотой 27 м. Это особенно актуально, так как в Приморском районе не хватает спортивных объектов общего пользования. Градостроительный план участка пока никому не выдан. Более того, на участке в 3,9 га физически не может расположиться медицинское учреждение. В этом случае по нормативам размер территории под застройку должен составлять не менее 9,5 га.

➔ **КСТАТИ**

В конце 2015 года ЗакС наградил директора – главного градостроителя СПб ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга» Юрия Бакея почетным знаком «За особый вклад в развитие Санкт-Петербурга».

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



# Оптимизм поневоле

**Максим Еланский** / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко отчитался перед депутатами Законодательного собрания. Парламентарии доклад градоначальника посчитали содержательным, но излишне оптимистичным. ➔

На прошлой неделе губернатор Петербурга Георгий Полтавченко выступил перед депутатами ЗакСа с отчетом работы за 2015 год. Для парламентариев текущего созыва это была последняя такая встреча с градоначальником. В этот раз губернатор города читал доклад 1,5 часа – в два раза дольше по времени в сравнении с предыдущими своими выступлениями.

Главный тезис послания Георгия Полтавченко в том, что, несмотря на кризис, город социально и экономически развивается. «Петербург продолжает жить, а не выживать. Город продолжает двигаться вперед, опираясь на собственные силы и реализуя свои конкурентные преимущества», – подчеркнул он.

Доклад свой градоначальник начал с информации о рекорде рождаемости новых жителей города, подчеркнув, что положительная динамика идет на фоне сокращения миграционных потоков. Продолжительность жизни петербуржцев, сообщил он, увеличилась. Теперь она равна 74,6 года, Петербург по данному показателю теперь уступает только Ингушетии, Дагестану и Москве.

Губернатор отметил, что впервые за шесть лет расходная часть бюджета была исполнена с результатом 95,4%. При этом по итогам прошлого года Петербург остался одним из регионов с минимальной долговой нагрузкой, выполнив при этом все взятые на себя социальные обязательства.

Рассказывая о жилищно-строительных показателях, Георгий Полтавченко подчеркнул, что город продолжает активно строиться. Обеспеченность петербуржцев жильем за пять лет, по его словам, увеличилась до 25 «квадратов» на человека. С жилищного учета как очередники за эти годы сняты более 85 тыс. семей.

Упомянул губернатор и о коммунальках: «Мы законодательно упростили участие в целевых жилищных программах Санкт-Петербурга для очередников из коммунальных квартир. И к 1 января 2016 года у нас осталось менее 50 тыс. коммуналок

к разработке Концепции совместного градостроительного развития города и Ленобласти. Новый Генплан будет верстаться уже с учетом Концепции Санкт-Петербургской агломерации.

Губернатор напомнил, что благодаря решениям Смольного удалось сохранить Конюшенное ведомство, Блокадную подстанцию, Митрофаньевское кладбище, Баболовский парк. «Аппетиты, которые были допустимы для застройщиков в историческом центре еще пять лет назад, сегодня уже воспринимаются как другая реальность», – отметил губернатор.

## Впервые за шесть лет расходная часть бюджета Петербурга была исполнена с результатом 95,4%

с петербуржцами, состоящими на жилищном учете». По сравнению с 2011 годом число участников программы «Расселение коммунальных квартир» в 2015 году утроилось. В целом городская очередь уменьшилась до 150 тыс. семей.

Георгий Полтавченко попросил депутатов в весеннюю сессию утвердить поправки в закон о зонах и режимах охраны исторических объектов, касающиеся высотности зданий. Также он сообщил, что Смольный приступает

к разработке Концепции совместного градостроительного развития города и Ленобласти. Новый Генплан будет верстаться уже с учетом Концепции Санкт-Петербургской агломерации.

Губернатор напомнил, что благодаря решениям Смольного удалось сохранить Конюшенное ведомство, Блокадную подстанцию, Митрофаньевское кладбище, Баболовский парк. «Аппетиты, которые были допустимы для застройщиков в историческом центре еще пять лет назад, сегодня уже воспринимаются как другая реальность», – отметил губернатор.

распределяться транспортные потоки после запуска ЗСД, где в центре останутся пробки, и какие зоны туристического притяжения все-таки нужно будет разгрузить», – объяснил Георгий Полтавченко. По его мнению, также необходимо найти баланс между интересами граждан, бюджета Петербурга и потенциального инвестора новых парковочных зон. «Пока такой баланс не найден», – заметил губернатор.

Стоит отметить, что отчет губернатора Петербурга большинство депутатов ЗакСа посчитали содержательным. Но при этом, по мнению представителей оппозиционных партий, он был излишне позитивен.

Лидер фракции партии «Яблоко» Григорий Явлинский снисходительно отметил, что губернатор не может сказать на весь город, что все плохо и нас ожидает кризис. «Этот отчет – очень оптимистичная оценка того, что происходит в Петербурге. Думаю, Полтавченко просто хотел всех подбодрить и «не портить аппетит перед обедом», – высказал журналистам свое мнение депутат.

Критичнее всех к выступлению губернатора отнесся беспартийный Максим Резник, который был очень сильно недоволен позицией Георгия Полтавченко по парку 300-летия. «Возникает чувство, что мы живем с губернатором в разных городах. У него все хорошо. Полтавченко, видимо, вообще не рассказывают правду о том, что творится в городе», – сделал выводы парламентарий.

### КСТАТИ

По словам губернатора, в связи с текущей ситуацией в стране и городе программа долгосрочного социального-экономического развития города «Стратегия-2030» будет скорректирована. Изменения в документ готовят к ноябрю текущего года.

**АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**  
**Продажа государственной и частной собственности**  
 Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, тел. 8 (812) 777-27-27

**ОБЪЕКТЫ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЮ**

**Имущество частных собственников**

**ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ** (бывшее общежитие)  
 СПб, Двинская ул., д. 16, корп. 2, лит. А  
 Общая площадь здания – 8 685,4 кв. м  
 Площадь земельного участка – 4 667,0 кв. м  
**ЦЕНА ПРОДАЖИ – 284 734 000 руб.**

**НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ** (бывший спортивный комплекс)  
 СПб, Вишневская ул., д. 2, лит. А  
 Общая площадь помещений – 481,4 кв. м  
 Площадь земельного участка – 9 822,0 кв. м  
**ЦЕНА ПРОДАЖИ – 111 274 000 руб.**

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С ПРОЕКТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА 18-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА**  
 СПб, 2-я Жерновская ул.  
 Общая площадь здания – 11 322 кв. м  
 Площадь земельного участка – 4 173 кв. м  
**ЦЕНА ПРОДАЖИ – 225 000 000 руб.**

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР НА СТРОИТЕЛЬСТВО МЕДИЦИНСКОГО ЦЕНТРА (3-4-ЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ)**  
 СПб, пр. Науки, участок 1  
 Общая площадь здания – 1 450 кв. м  
 Площадь земельного участка – 1 470 кв. м  
**ЦЕНА ПРОДАЖИ – 15 000 000 руб.**

**ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с проектом автосервиса**  
 ЛО, Кировский р-н, 42 км шоссе «Колла»  
 Площадь земельного участка – 4,2 га  
**ЦЕНА ПРОДАЖИ – 6 000 000 руб.**

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СО ЗДАНИЕМ (ПОД МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО)**  
 ЛО, г. Выборг, пос. Гвардейский, Пестрванная ул., д. 1  
 Площадь возводимых улучшений – 6 000 кв. м  
 Площадь земельного участка – 6 790 кв. м  
**ЦЕНА ПРОДАЖИ – 24 000 000 руб.**

suhanov@property-fund.ru  
 Конт. тел. 8 (812) 331-37-32

suslyanko@property-fund.ru  
 Конт. тел. 8 (812) 334-47-65

На базе АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» открыт  
**ПОРТАЛ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**  
<http://industry.property-fund.ru>

**ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ**

8 (812) 777-27-27

- Анализ инвестиционного потенциала
- Маркетинговое продвижение объекта
- Юридическое сопровождение сделки
- Подготовка и проведение всех видов торгов

**ПРОЗРАЧНО** **ВЫГОДНО** **НАДЕЖНО**

8 (812) 331-37-33

**ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

**Рижский пр., д. 70, лит. Р**

Площадь здания – 1 516 кв. м  
 Площадь земельного участка – 1 294 кв. м

4-этажное здание с подвалом

**ул. Розенштейна, д. 39, лит. А**

Площадь здания – 8 386,3 кв. м  
 Площадь земельного участка – 4 623 кв. м

8-этажное здание

**ул. Лабутина, д. 3, лит. Г**

Площадь здания – 815,5 кв. м  
 Площадь земельного участка – 755 кв. м

5-этажное здание

**ГОТОВЯТСЯ К ПРОДАЖЕ НА АУКЦИОНЕ**

8 (812) 331-38-83

➔ **Правительство Петербурга и ПАО «Газпром» согласовали план мероприятий**, направленных на сокращение прироста задолженности исполнителей коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями. Как сообщает портал «АСН-инфо», план, подготовленный рабочей группой под руководством вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, содержит комплекс мероприятий, направленных на прекращение роста дебиторской задолженности за тепловую энергию. В том числе предусмотрен блок мероприятий для выявления несанкционированных подключений и других причин расхождений в объемах фактического потребления ресурсов по общедомовым приборам учета и выставленного населению по нормативам и индивидуальным приборам учета. Это позволит исключить появление задолженности жилкомсервисов, не обеспеченной источниками платежей.

➔ **В Пушкинском районе Петербурга будет построен фармацевтический завод** компании «Самсон-Мед». Данный проект признали стратегическим на совещании городского правительства в Смольном, пишет портал «АСН-инфо». Предприятие будет возводиться на промышленной площадке «Пушкинская». Объем инвестиций в строительство завода и фармпроизводство составит 4,5 млрд рублей. В ходе реализации проекта ожидаются налоговые поступления в размере от 1,3 млрд к 2025 году. На предприятии будет работать около 400 человек. Компания будет выпускать готовые лекарства и биологические добавки, приоритетные с точки зрения импортозамещения.

➔ **У Кронштадтского района Петербурга появился новый глава.** Им стал Олег Довганюк. Ранее он возглавлял петербургское отделение Общероссийского народного фронта, отмечает портал «АСН-инфо». До ОНФ работал в Кронштадте. Предыдущий глава района Василий Пониделко в феврале был переведен на аналогичную должность в Калининский район. С тех пор обязанности руководителя администрации Кронштадта исполняла первый заместитель Надежда Самохина.

➔ **На сайте Национального объединения строителей заработала онлайн-приемная президента НОСТРОЙ.** С помощью нового сервиса можно будет получить ответы на часто задаваемые вопросы по начислению и оплате взносов, единому реестру членов СРО, профобразованию и аттестации, техническому регулированию, по правовым и иным вопросам. Как сообщает пресс-служба ассоциации, через форму обратной связи в онлайн-приемной президента НОСТРОЙ представители саморегулируемых организаций, строительных компаний, другие лица смогут оперативно сообщить в НОСТРОЙ о нарушениях и оставлять предложения. К рассмотрению и оставят портал «АСН-инфо», не будут приниматься коммерческие предложения или сообщения рекламного характера; обращения, содержащие нецензурную лексику, оскорбительные выражения и угрозы, а также обращения, в которых не содержится конкретного вопроса, жалобы или предложения либо некорректно указаны контактные данные.

# Тротуарный выбор

**Екатерина Костина / По данным Ассоциации производителей вибропрессованных изделий, емкость рынка материалов для мощения в Петербурге и Ленинградской области сегодня составляет 2-3 млн кв. м. Из-за кризисных явлений рынок сократился на 20-30% по сравнению с 2014 годом. Меньше всего стало импортной продукции.** ➔

Сегодня на рынке представлен большой выбор высококачественных строительных материалов, предназначенных для тротуарного мощения, например тротуарная плитка, натуральный природный камень и набирающий все большую популярность тротуарный клинкер.

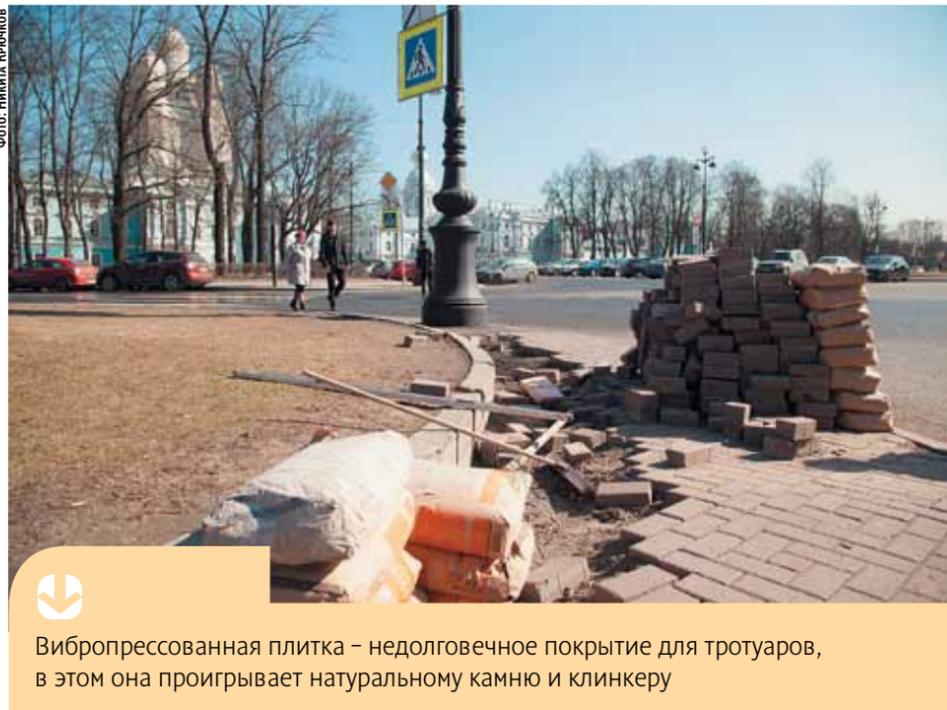
## Разные материалы

Юрий Костиков, директор Ассоциации производителей вибропрессованных изделий для строительства, мощения и благоустройства (АПВИ), директор по развитию проекта Hess ОАО «Ленстройдеталь», говорит, что выбор того или иного материала для мощения определяется проектом в зависимости от особенностей объекта, архитектурных и ландшафтных задач, технико-экономического обоснования. «Для городского мощения используются изделия из естественных каменных материалов, бетонные камни и плиты, клинкер. Все изделия при надлежащей эксплуатации (уход, качественное восстановление после ремонта подземных коммуникаций, соблюдение правил зимнего содержания) обеспечивают долговечность дорожного покрытия», – добавил он.

По его словам, бетонные камни и плиты наиболее часто используются для тротуарного мощения. Имеющийся на рынке ассортимент этих изделий за счет комбинации в дорожном покрытии цветов, фактур, форм позволяет зонировать городское пространство, делать его уникальным и запоминающимся.

Со своей стороны, Алексей Онищенко, руководитель департамента маркетинга стройматериалов Группы ЛСР, отметил, что наиболее подходящий материал для мощения – это клинкер, потому что он долговечен, обладает высокой прочностью, устойчив к различного рода внешним воздействиям. «Среди преимуществ материала также можно отметить высокую морозостойкость и низкий показатель водопоглощения, которые в условиях нашего климата делают его довольно популярным. Особую привлекательность клинкеру придает выразительный неизменный цвет, который сохраняет свою яркость на протяжении десятилетий. Такой цвет получается не добавлением красок, как в других материалах, а путем смешивания различных сортов глины и их последующего обжига. Поэтому клинкер не выгорает, не выцветает и не стирается», – перечислил все основные преимущества эксперт.

Если взять натуральный камень, то его также активно используют для мощения улиц, обустройства придомовых территорий, садовых участков, создания дворовых площадок, дорожек и т. п. По оценкам



Вибропрессованная плитка – недолговечное покрытие для тротуаров, в этом она проигрывает натуральному камню и клинкеру

экспертов, в 2015 году потребление натурального камня упало не сильно. На это повлиял тот факт, что активно его использовали при строительстве станций метро, объектов элитной недвижимости, благоустройстве территорий в историческом центре Петербурга, куда как раз в большом количестве и идет натуральный материал.

## На пике импортозамещения

В текущих экономических условиях рынок материалов для мощения сужается, отмечают эксперты. По данным АПВИ, рынок сократился уже на 20-30% по сравнению с 2014 годом, достигнув 2-3 млн кв. м.

Юрий Костиков отмечает, что для муниципальных объектов применяются местные материалы. Однако даже в отечественном производстве бетонных камней и плит имеется импортная составляющая. «Все оборудование для производства в основном иностранного производства, что влечет за собой расходы на запчасти. Формооснастка также иностранного производства или отечественного, но с импортной составляющей. Да и красители, добавки для бетона также могут быть привозными», – пояснил он.

Однако аналитики констатируют, что уже заметно снизились импортные поставки некоторых материалов для мощения, например клинкера. Как отмечает Алексей Онищенко, снижение объемов ввоза этого материала из-за границы началось еще в 2013 году. «Тем не менее спрос на данный материал сохранился на достаточно высо-

ком уровне, что позволило отечественным производителям укрепить свои позиции на рынке. Так, объем продаж тротуарного клинкера Группы ЛСР в 2015 увеличился на 40% в сравнении с 2014 годом», – добавил эксперт. По его словам, в ближайшие годы тенденция по сокращению объемов импортной продукции будет продолжаться, но спрос на строительные материалы сохранится на достаточно высоком уровне, а на некоторые материалы, например тротуарный клинкер отечественных производителей, будет только увеличиваться.

Крупнейшие игроки рынка бетонных камней и плит мощения в Петербурге и Ленинградской области являются членами АПВИ – это компании «Ленстройдеталь», «Полар Инвест», «ЦЕМСИС», «Экспериментальный завод». «Компания «Ленстройдеталь» производит традиционные виды изделий для мощения и благоустройства – тротуарную плитку, бортовой камень. Мы также предлагаем плитку с улучшенной лицевой поверхностью – с фактурным декоративным лицевым слоем», – прокомментировал Юрий Костиков.

Первым массовым производителем высокопрочного тротуарного клинкера в России стала Группа ЛСР. «Сегодня компания остается лидером на данном рынке. Спрос на тротуарный клинкер растет, поэтому мы постоянно увеличиваем ассортимент продукции и расширяем географию поставок», – добавляет Алексей Онищенко. Основными компаниями, производящими гранитные плиты, брусчатку и шашку, являются «Возрождение» и «Ленстройматериалы».

⬇ За последние годы наблюдалось сокращение импортной продукции тротуарного клинкера, млн штук



Источник: Департамент маркетинга строительных материалов Группы ЛСР

## справка

➔ Цены на материалы для мощения несколько увеличились. На это повлияло сразу несколько факторов: уровень инфляции, нестабильный курс, увеличение цен на электроэнергию, рост транспортных тарифов. Участники рынка оценивают, что в 2016 году цены на строительные материалы будут оставаться на прежнем уровне.

# Мощение на века

**Екатерина Костина** / Тротуарный клинкер благодаря своим качествам и в первую очередь долговечности идеально подходит для благоустройства придомовых территорий, мощения городских улиц и ландшафтных преобразований.

Сергей Бегоулев, управляющий «ЛСР. Стеновые материалы», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о преимуществах клинкера, а также о том, как компания решает задачу импортозамещения этого вида продукции. ➔

## – В чем уникальность клинкерного кирпича как материала, используемого для мощения?

– Клинкер – это природный материал, так как сырьем для него служат специальные сорта глины, которые обладают высокой пластичностью и имеют небольшое количество примесей. Он экологически безопасен для человека, так как не содержит никаких вредных или опасных химических соединений. Другое важное качество клинкера – это его прочность к любым механическим воздействиям. Особый акцент стоит сделать и на очень низком водопоглощении клинкера – плотная структура кирпича не позволяет воде впитываться и проникать как в кирпичную кладку здания, так и в тротуарное покрытие. Для Петербурга, где постоянные дожди, а влажность даже в зимнее время достигает 90%, это очень ценное качество. Также неопределимым для российского потребителя является фактор морозостойкости клинкерного кирпича. Испытания показали, что он спокойно переносит более 300 циклов замораживания и размораживания, при этом практически не утрачивает эксплуатационных характеристик. Еще клинкерный кирпич хорошо устойчив к воздействию любых агрессивных сред, например щелочей, кислот и т. д., не подвержен воздействию грибков, плесени, вредоносных насекомых. Материал не является горючим и при высокой температуре не выделяет никаких вредных веществ. Все эти качества характеризуют клинкер как долговечный материал. Европейский опыт показывает, что он может служить веками, не теряя своих качеств. Это особенно актуально для бюджетных объектов, так как позволяет экономить государственные средства.

## – Но ведь для мощения используют и другие экологичные материалы, например натуральный камень или тротуарную плитку. В чем преимущество клинкера по сравнению с ним?

– Натуральный камень довольно трудно обрабатывать, неудобно транспортировать, да и достаточной прочностью он обладает далеко не всегда. Опять же тут практически недостижима однородность цвета, что в некоторых случаях крайне важно. Часто в качестве альтернативы тротуарному клинкеру называют бетонную брусчатку. Она широко представлена на рынке благодаря сравнительно невысокой цене, простоте в укладке и простому внешнему виду. Но выгода от ее применения сомнительна, так как тротуарная плитка недолговечна. Спустя несколько лет можно обнаружить истертые и раскрошенные элементы покрытия. А значит, потребуются частичная или полная замена материала. Отсюда дополнительные расходы, время на укладку и т. д. А клинкерное покрытие будет служить многие десятилетия без ремонта, так как износостойкость его значительно превосходит бетонную брусчатку. Она также уступает клинкеру по показателю устойчивости к воздействию агрессивных сред. Не сильны ее позиции и с точки зрения наличия разнообразной цветовой гаммы, да и в долговечности сохранения цвета она проигрывает.

Клинкер – наиболее долговечный вид покрытия, он даже более долговечен, чем



Важное качество клинкера – его прочность к любым механическим воздействиям

## Кстати

В конце 2015 года «Группа ЛСР» заявила о переводе всей кирпичной продукции, которая ранее выпускалась под торговой маркой RAUF, под единый бренд «ЛСР». При создании бренда RAUF в 2004 году компании важно было подчеркнуть, что качество выпускаемой продукции соответствует европейскому уровню. Но за прошедшие 10 лет российская промышленность строительных материалов догнала и во многом перегнала Европу. «Сейчас, чтобы подчеркнуть качество, нам нет необходимости ориентироваться на европейский рынок. Наше качество обеспечивается нашими стандартами, которые жестче европейских, и нашими производственными регламентами, которые жестче общих стандартов. Кирпич «ЛСР» – это кирпич высокого качества», – подчеркнули в компании.

брусчатка из габбро-диабазы. Он прочнее некоторых видов натуральных камней, имеет нулевое водопоглощение, а значит, не разрушается из-за расширения жидкости при замерзании.

Очень важно то, что клинкер не полируется при эксплуатации. Это значительно отличает его от натурального камня, который со временем становится скользким при увлажнении. А клинкер сохраняет шероховатость даже через десятилетия

## «Группа ЛСР» сегодня готова обеспечить российский рынок высококачественным тротуарным клинкером. Ее продукция уже составляет достойную конкуренцию импорту

эксплуатации. Важно и то, что тротуарный клинкерный кирпич из-за кристаллов и микрокристаллов кремнезема, которыми усеяна его поверхность, – фактически единственный материал для мощения, успешно противостоящий шипованной резине автомобиля или колке льда ломом.

## – Насколько конкурентным сегодня является отечественный клинкер по сравнению с зарубежными аналогами?

– В России клинкерный кирпич долгое время не производился, а полностью ввозился из-за рубежа. При этом в нашей стране популярность этого материала в последние годы только росла. С 2010 года объем рынка клинкерного кирпича уве-

личивался на 30-40% ежегодно. Дошло до того, что некоторые европейские компании производили клинкер исключительно для российского, в частности петербургского рынка. Основные поставки шли из Германии, Бельгии, Финляндии, Нидерландов, Прибалтики и других европейских стран.

Сегодня расстановка сил изменилась. Санкции со стороны европейских государств, колебание курса валют сделали привозной клинкер слишком дорогим

для российского рынка. Но тенденция, направленная на увеличение его потребления, напротив, никуда не делась. В игру вступили отечественные производители клинкерной продукции. Это сделало материал доступнее для потребителя – так, не нужно тратить дополнительные деньги на доставку материала из-за границы.

Мы гордимся, что впервые массовое производство высокопрочного клинкера в 2013 году началось на кирпичном заводе «Группы ЛСР» в пос. Никольское Ленинградской области. Выбор локации не случаен, так как в полукилометре от предприятия находится Чкаловское месторождение кембрийской глины, что является преимуществом для производственного цикла.

Первоначально этот завод «Группы ЛСР» поставлял на рынок дорожно-тротуарный клинкер, но затем началось производство нового вида продукции – фасадного клинкерного кирпича. С 2014 года все наши кирпичные заводы могут выпускать более 50 различных по размеру, цвету и фактуре вариантов фасадного клинкера не только на рынок СЗФО, но и Центрального и других регионов России.

## – Как вы оцениваете первые итоги импортозамещения в сегменте кирпичной продукции?

– Мы отмечаем, что сегодня объемы поставок «западного» кирпича на местный рынок значительно снизились. Так, по итогам 2015 года совокупный объем импорта кирпича и клинкера в РФ сократился на 40%, из европейских стран – более чем на 30%. Например, объемы поставок кирпичной продукции из Германии в прошлом году сократились более чем на 45%, а из Бельгии снизился на 17%. Рост поставок в 2015 году наблюдался только из Эстонии: объем импорта увеличился на 9% за счет проведения акций и перехода на рублевое ценообразование.

Сокращение объемов импорта по определенным видам кирпичной продукции началось еще в 2013 году и в первую очередь затронуло тротуарный клинкер. Например, в 2013 году объем поставок данного вида клинкера разного формата составил порядка 28 млн штук, в 2014 году – 23,5 млн. Импорт тротуарного клинкера в 2015 году снизился еще на 45% и составил около 13 млн штук.

Снижение поставок было компенсировано российскими производителями, спрос на продукцию которых будет только увеличиваться. На мой взгляд, текущая экономическая ситуация дает отечественным компаниям широкий спектр возможностей, позволяет укрепить конкурентные позиции. Впрочем, это касается крупных игроков, которые могут предложить большой ассортимент качественной продукции по сравнительно невысокой цене. Например, «Группа ЛСР» сегодня готова обеспечить российский рынок высококачественным клинкерным кирпичом. Наша продукция уже составляет достойную конкуренцию импорту и сможет заместить привозной продукт. Так, в 2015 году объем продаж тротуарного клинкера «Группы ЛСР» составил уже 13 млн штук кирпича (или 6,5 млн штук условного кирпича). Это на 40% больше, чем в 2014 году и в десятки раз больше, чем в 2013 году. Всего в 2015 году продажи импортозамещающей продукции в «Группе ЛСР» выросли до 23,4 млн штук (или 14,5 млн штук условного в пересчете на стандартный кирпич).

Значительная часть нашей продукции продается на стройки Петербурга и Ленинградской области. Однако мы год от года усиливаем работу с региональными клиентами – сегодня поставляем продукцию в Москву, Казань, Краснодар, Ярославль, Калининград, Новосибирск и т. д. Более того, в прошлом году мы начали поставки кирпича в Беларусь, Казахстан и даже в Европейский союз, в частности в Финляндию. Продукция компании, и в первую очередь тротуарный клинкер, по всем характеристикам не уступает, а по некоторым техническим и физико-механическим характеристикам превосходит ряд европейских аналогов. Российский клинкер как минимум на 50% дешевле импортных аналогов на нашем рынке, и даже с учетом логистики продукция компании будет конкурентоспособна.

цифра

13 млн

штук составил объем продаж тротуарного клинкера «Группы ЛСР» в 2015 году

# Перестройка продолжается

**Ольга Кантемирова** / Участникам строительного рынка стало давно понятно: кризис отразился на всех его сегментах. Как вести себя сейчас и что делать дальше девелоперам на новом экономическом ландшафте, обсудили эксперты на бизнес-завтраке «Недвижимость в ожидании инвестиций». ➔

2015 год своими политическими и экономическими событиями замедлил деятельность застройщиков Петербурга. За новые проекты они берутся неохотно, неспешно заканчивая уже начатые. Слово «дно» все чаще звучит в оценке нынешней ситуации. Правда, одни спикеры уверены, что оно уже позади, другие настроены менее позитивно.

## Земля на исходе

Как сообщил генеральный директор Knight Frank Николай Пашков, в прошлом году спрос на жилье снизился на 40-45% к аналогичному периоду 2014 года. Однако сейчас ситуация несколько изменилась – объем таких сделок в 2016 году стал выше уровня 2013 года.

По словам генерального директора «УНИСТО Петросталь» Арсения Васильева, сейчас в компании стараются не приступать к новым проектам: «Наши объемы земель мы будем осваивать несколько лет, и все процессы будут идти внутри этого рынка. Мы стали строить меньше, особенно это хорошо заметно по 2016 году. Стройка – вещь инерционная». Он также отметил, что поскольку объем реализации жилья сократился, стоимость строительства возросла, а цена продукта осталась на том же месте, доходность от этого бизнеса постепенно начала падать.

Прогнозируя дальнейшую ситуацию по строительству жилья в Петербурге, управ-

ляющий партнер «Лидер Групп» Денис Кириллов отметил, что совсем скоро ценник на квартиры значительно возрастет. Случится это из-за новых правил ПЗЗ, по которым в черте города можно будет строить зданий не выше 40 м. «Это ограничение придумали для того, чтобы в городе перестали строить жилье эконом-класса, так как новые правила увеличат стоимость квадратного метра. Цена за «квадрат» будет начинаться от 100 тыс. рублей, а когда все проекты будут пересмотрены, она дойдет до 150-200 тыс. рублей», – считает господин Кириллов.

В сегменте жилья премиум-класса ситуация более радужная. Спрос на этот продукт в 2015 году сократился на 20% к уровню 2014 года. «Интересно, что верхняя планка сделок повышается. То есть сейчас бюджетом 100-150 млн рублей никого не удивишь, хотя раньше таких

были единицы», – сообщил Николай Пашков. Правда, в строительстве элитного жилья появилась другая проблема – для этих целей в Северной столице не хватает земельных участков, считает управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов ООО «Еврострой-Развитие» Александр Матеша. «Для нас сейчас основная сложность в Петербурге – найти хороший земельный участок, пятно под застройку. Крестовский остров практически исчерпан, на Петроградке тоже почти нет, на Петровский остров, по нашему мнению, заходить раньше чем через 2-3 года не стоит, на Васильевском очень мало участков с хорошей локацией. Таким образом, мы получили дефицит хороших участков под элитное строительство, и в нашем случае инвестиции находятся в ожидании потенциальной недвижимости, а не наоборот», – отметил он.

## Шаверма взамен бутиков

С коммерческой недвижимостью ситуация более «многогранная». Например, для строительства бизнес-центров, по мнению Николая Пашкова, время сейчас не самое подходящее. «Арендная ставка в офисах стабилизировалась. С этой точки зрения мы уже находимся на дне. Сложно найти офис для крупных клиентов, особенно в классе А меньше, чем в классе В. В целом же начинать строительство БЦ класса А экономически нецелесообразно.

С ним согласен и генеральный директор «БКН девелопмент» Леван Харазов: «У нас есть несколько пятен с разрешениями на строительство БЦ и готовыми градпланами, с проектными решениями лучших архитекторов этого города. Однако мы не вступаем в стройку, потому что понимаем, что максимум, что можно сделать, – это построить БЦ и продать».

Девелоперы неохотно вкладывают инвестиции и в индустриально-складскую недвижимость. Хотя, по мнению экспертов, с точки зрения доходности данный сегмент очень перспективный. В последнее время наблюдается всплеск в стрит-ритейле, по большей части обусловленный высокой ротацией. «В 2009 году с Невского пр. «сдуло» все бутики, и на их местах появились недорогие общепиты, ларьки с шавермой, дискаунтеры. Сейчас ситуация похожая», – заметил Николай Пашков.

## Мнение



**Юрий Зарецкий, генеральный директор PETERLAND:**

➔ – Так, как было раньше, уже не будет. Нефть вряд ли поднимется выше 40-50 USD за баррель, и это означает, что приток больших денег закончился. Пока еще у населения есть деньги, их можно выкачивать. Поэтому у некоторых девелоперов радостные настроения. Но если наша экономика не перестроится на новые рельсы, через год-полтора деньги и у населения, и в резервном фонде закончатся, и тогда строительный рынок остановится.



ОАО  
РЕГИОНАЛЬНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ  
ГЕОДЕЗИИ  
И КАДАСТРА

Номер СРО 0424-ПР-2013-784248913-01 от 17.05.2013

## ПРОФЕССИОНАЛЬНО. КАЧЕСТВЕННО. В СРОК.

- Кадастровый учет, регистрация прав\*
- Геодезические работы, изыскания
- Проектирование и согласование
- Оценка и консалтинг
- Обмер и техническое обследование

\*Услуга включает формирование и подачу пакета документов в органы кадастрового учета и регистрирующие органы.

**+7 (812) 383 7777**

**Малоохтинский пр., д. 68  
www.oaorugk.ru**

# Михаил Копков: «Я отражаю в своих проектах традиции и современность»

**Ольга Кантемирова** / Для среднестатистического покупателя квартиры в первую очередь важно, чтобы жилье было недорогим и комфортным. ГК «РосСтройИнвест» исповедует подход более комплексный – эти аспекты для компании стоят наряду с архитектурой зданий. Как проектировать дома, чтобы они радовали глаз и были комфортными для проживания, рассказал генеральный директор ООО «ЯРРА Проект» Михаил Копков. ➔

**– Какие жилые комплексы, спроектированные «ЯРРА Проект», сейчас находятся на этапе строительства?**

– Возводится жилой квартал, а вернее жилое образование «Золотые купола». На завершающем этапе – «Город мастеров» в Калининском районе. Скоро там будет сдана первая очередь, в конце этого года – вторая. Для «Кремлевских звезд» в Московском районе полным ходом идет строительство. В ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» ведется строительство первого этапа и начинаются работы по второму.

**– Расскажите подробнее об этом проекте. На что сделан акцент в этом жилом комплексе?**

– Это жилой комплекс комфорт-класса в Невском районе Петербурга. Кстати, многие, увидев его, уверены, что это дома бизнес-класса. Он градостроительно связан с другим нашим проектом – «Князь Александр Невский» – они находятся на берегу Невы и являются высотными акцентами. Строящийся комплекс находится на излучине реки, где открывается очень красивый вид. Комплекс состоит из двух домов – «Петр Великий» и «Екатерина Великая», достигающих высоты 100 и 75 м соответственно. В архитектуре «Петра» и «Екатерины» преобладает неоклассика. Создавая этот проект, мы продолжали работу над строительством тематических корпусов, посвященных истории, традициям Санкт-Петербурга и России.

**– От городских проектов перейдем к областным. Расскажите о так называемом мини-городе в Сертолово – жилом комплексе «Золотые купола».**

– Он рассчитан на 8 тыс. жителей, для которых построят около 300 тыс. кв. м жилья. Это малоэтажное строительство – четырехэтажные дома. Проживание в невысоких зданиях более естественно для человека, если речь идет о пригородах. Этот проект мы начали разрабатывать с ППТ и далее сделали планировочное решение, целью которого было создание пространства для наиболее гармоничного проживания человека. В планировочной структуре мы использовали радиальную систему.

В ее центре будет находиться церковь, проектированием которой мы сейчас занимаемся. Она будет доминантой жилого образования, ее силуэт будет виден с шоссе. Высота колокольни церкви – около 30 м. Благодаря размеру купола и отсутствию колонн внутри церкви будет ощущение воздушности и устремленности ввысь. Кроме того, при



## Для такого современного и развивающегося мегаполиса, как Санкт-Петербург, высотное домостроение необходимо

проектировании комплекса мы постарались вынести все парковочные места вне дворов, чтобы его жителям было комфортно проводить там время. В каждом дворе есть детская игровая площадка, удобные места для отдыха и прогулки. Также мы планируем сделать велосипедные дорожки.

**– Во время закладки камня в ноябре 2014 года губернатор Ленобласти Александр Дрозденко указал, чтобы новый проект строился комплексно – одновременно со школами и детсадами. Выполняется ли это поручение?**

– Конечно. Здесь будет школа и два детсада. Первый, на 240 мест, уже строится: там собирается коробка здания, началась работа с инженерными сетями. Также мы приступили к проектированию школы на 825 мест.

**– Помимо соцобъектов и жилья что еще будет построено в «Золотых куполах»?**

– Торгово-развлекательный центр, проект сейчас проходит экспертизу. В нем будут объекты торговли, офисы, фитнес-центр с бассейном. Для детей мы построим

поставили в «Золотых куполах» высотные дома, то нарушили бы гармонию слияния с природой.

**– К слову об этажности. По новой редакции Проекта землепользования застройки высотность зданий в Петербурге будет ограничена до 40 м. Согласны ли вы с этим нормативом?**

– Это очень спорный вопрос, который именно затрагивает традиции архитектуры и градостроительства Санкт-Петербурга. Наши прадеды сумели создать неповторимый запоминающийся силуэт нашего города. Для такого современного и развивающегося мегаполиса, как Санкт-Петербург, высотное домостроение просто необходимо. Это не нарушает его традиций, силуэт Санкт-Петербурга создают такие доминанты, как Исаакиевский собор, шпиль Петропавловской крепости, здание Главного Адмиралтейства. Дополнительные ограничения только осложняют работу архитектора и не позволяют ему создавать комплексы с выразительным силуэтом. Мне кажется, что в новых районах города не хватает высотных акцентов.

**– Бытует мнение, что из-за кризиса заказчики начинают экономить на некоторых материалах и видах работ. Заметили ли вы это?**

– Мы стараемся применять материалы и оборудование отечественных производителей, которые по многим параметрам не уступают импортным, но в то же время имеют устойчивые цены.

**– Вы проектируете жилье почти 40 лет. Как изменились проекты за это время?**

– Появились новые материалы, а значит, и новые возможности. Пришла эпоха монолитного домостроения, чего в советское время практически не было. Возникли новые технологии в проектировании, появились новые возможности в 3D-моделировании объектов, новые расчетные программы. Но при этом ничто не заменит умение архитектора рисовать. Выражение своей идеи и образа сооружения в рисунке должно навсегда остаться в арсенале профессии. Также остается и макетирование – так, помимо 3D-модели хочется сделать макет, в котором можно наиболее полно почувствовать объем здания, особенно когда ты делаешь скульптурную композицию.

Если вспоминать мои любимые проекты, то один из них – ЖК «Земляничная поляна», он гармонично вписался в ландшафт, окружен лесом, недалеко есть озеро. Комплекс получился ярким и строгим.



Сертолово, ЖК «Золотые купола»



ДОУ «Перспектива»

# Можно рассчитывать

**Ольга Кантемирова** / Больше чем за 20 лет своей работы Центр информации и индексации в строительстве по Ленинградской области обрел не один десяток постоянных клиентов по всей территории региона. Помимо составления и проверки сметной документации центр выполняет массу других важных задач, без которых в строительстве не обойтись. ➔

Начиная с 1992 года согласно решению коллегии Госстроя России во всех регионах страны начали появляться региональные центры ценообразования в строительстве. Ленинградская область не стала исключением – здесь создали Центр информации и индексации в строительстве по Ленинградской области (ООО «ЦИНИНС»).

Тогда же он был аккредитован Госстроем России в качестве организации, специально уполномоченной на осуществление деятельности в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве на территории 47-го региона.

## Федеральный контроль

«Несмотря на то что центр является коммерческой организацией, он в настоящее время выполняет задачи властей страны, без которых невозможно функционирование строительной сферы нашего региона, – подчеркнула директор «ЦИНИНС» Ольга Ломова. – Такая форма собственности есть во многих региональных центрах России, и работу каждого из них курирует ФАУ «ФЦЦС» – Федеральный центр ценообразования в строительстве – подведомственная структура Минстроя РФ в области ценообразования в строительстве».



фото: Никита Кречков

Разработка территориальной сметно-нормативной базы в строительстве всегда являлась одним из важнейших направлений деятельности «ЦИНИНС». Данная база служит основой для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений в Ленобласти.

«Формирование базы – скрупулезная и длительная работа, результат которой тщательно проверяется. Так, составленная центром сметно-нормативная база (ТСНБ-ЛО-2001) в редакции 2009 года прошла немало согласований. Сначала – в Минрегионразвития, затем документ

утвердили в Комитете по строительству Ленобласти, после чего сметно-нормативная база была внесена в федеральный реестр сметных нормативов, необходимых для определения сметной стоимости объектов капитального строительства», – перечислила Ольга Ломова. Помимо этого, правительство региона наделило полномочиями «ЦИНИНС» вести работы по приведению территориальных сметных нормативов Ленинградской области в соответствие с утвержденными государственными сметными нормативами. Кстати, в прошлом году документ обновили: центр создал территориальную сметно-нормативную базу в редакции 2014 года для Ленобласти, которую утвердили приказом Минстроя РФ, ввели в действие приказом Комитета по строительству Ленобласти, и также внесли в федеральный реестр сметных нормативов.

Ежемесячно «ЦИНИНС» занимается разработкой индексов изменения сметной стоимости в строительстве. Эта работа позволяет застройщикам Ленинградской области держать руку на пульсе ценообразования – индексы необходимы для пересчета базисной сметной стоимости в текущий уровень цен. Ведь стоимость каждого вида работ или, например, материалов рассчитывается по-разному, зависит от

множества экономических факторов и, конечно, может меняться.

«Помимо этого, мы постоянно мониторим и анализируем динамику изменения текущих цен на ресурсы, потребляемых в строительстве. Стоимость строительства объекта во многом зависит и от этих показателей», – сказала Ольга Ломова, добавив, что проделанная ими работа находит отражение в печатном издании центра «Севзапстройцена», а также в ежеквартальных отчетах для Минстроя РФ.

## От общего к частному

«Одним из основных видов деятельности нашего центра являются составление и проверка сметной документации, – объясняет директор «ЦИНИНС» Ольга Ломова. – Заказчик не всегда стопроцентно уверен в этом вопросе и может заказать проверку сметы для того, чтобы проверить предоставленные подрядчиком данные». Накопленный опыт «ЦИНИНС» в сфере ценообразования и доступ к самой свежей информации об изменении стоимости всех возможных наименований работ и материалов, используется и для реализации конкретных проектов. Клиентами центра становятся как государственные, так и коммерческие структуры. К слову, число заказчиков уже превысило 300 организаций, среди которых профильные комитеты областного правительства, администрации муниципалитетов.

## Кстати

Постоянными клиентами ООО «ЦИНИНС» являются ГУП «Недвижимость», ЗАО «Концерн Титан-2», ЛАЭС, объекты концерна «Росэнергоатом», ФГУП Управление «Ленмелиоводхоз», а также подрядчики, специализирующиеся на реконструкции, капитальном строительстве и ремонте.

## Быстрая печать inPrint

ИНЖЕНЕРНАЯ ПЕЧАТЬ  
строительной, проектной и технической документации



Круглосуточная  
работа



Доставка  
точно в срок



Выгодные  
цены

ПРЕИМУЩЕСТВО В СКОРОСТИ

inprint.ru

+7 (812) 244-000-4

Продукт компании  
ПАРАГРАФ  
2graph.ru

# Железобетонные преимущества

**Екатерина Костина** / Эксперты считают, что домостроение на основе сборного железобетона в дальнейшем будет отвоевывать долю у монолитного строительства и других его типов. О технологических и экономических преимуществах использования сборных ЖБИ как в жилом, так и в промышленном сегменте в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал Владимир Воронков, директор по строительству «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад». ➔

– **Есть мнение, что сборный железобетон – это технология прошлого века.**

– Я вынужден не согласиться с этим утверждением и уверен, что меня поддержит значительная часть строительного рынка. И в начале XXI века застройщики говорят о преимуществах возведения объектов на основе сборного железобетонного каркаса и других железобетонных изделий (ЖБИ), тем более что за это время значительно изменились спектр и качество самих строительных материалов. Нельзя говорить о том, что сборный железобетон ушел в прошлое и является реликтом массового домостроения советского периода. Новые технологии позволяют использовать сборный железобетон со всеми его преимуществами. Сборные конструкции из готовых изделий собираются намного быстрее, чем создаются монолитные объекты. Москва и Санкт-Петербург оценили это преимущество по достоинству, сегодня на многочисленных стройках двух столиц можно увидеть именно такие материалы. Причем мы говорим не только о крупнопанельном жилом строительстве, откуда сборный железобетон никогда не уходил, но и о промышленных и инфраструктурных объектах. Например, таких как сеть торговых магазинов «О'Кей» в различных районах Санкт-Петербурга – административно-бытовые секции магазина, подземные парковки под торговыми комплексами выполнены в каркасе.

– **А какие еще преимущества возведения объектов из сборного железобетона вы можете отметить?**

– Одно из самых важных – высочайшее качество и полная заводская готовность изделий и конструкций. Это связано с тем, что завод строительной индустрии выпускает изделия с гарантированным качеством. На строительной же площадке, использующей монолит, бывают огрехи: не так уложили, недостаточно уплотнили, а то и вовсе не то сделали, то есть здесь важно строго соблюдать технологию проведения работ. А в случае со сборными ЖБИ мы получаем готовый железобетон с точным соблюдением габаритов и геометрии. Он пропаривается на заводе в соответствии с требованиями технологии и на выходе проверяется отделом технического контроля. Поверхность плит позволяет проводить последующую отделку – окраску, оклейку обоями – без дополнительных затрат на подготовку, то есть строители имеют дело с изделиями гарантированного качества.

Среди других преимуществ сборного железобетона можно отметить короткие сроки возведения здания (в 1,5-2 раза быстрее монолита), снижение трудозатрат. В петербургских условиях на первый план выходит и еще одна характеристика – независимость от погодных условий (зимы, мороза и т. д.). Кроме этого, у сборного железобетона широкая номенклатура, а изделия можно сделать по индивидуальному заказу.

– **А за счет чего происходит ускорение строительства при использовании технологии сборного железобетона?**

– Если у вас есть набор готовых изделий и программа на год, то можно заранее выпустить железобетонные изделия, складируя их на территории завода.



Как только появляется необходимая для строительства площадка, можно тут же приступать к монтажу объекта. Плюс для строителей в том, что им не придется нести ответственность за поставки строительного материала на площадку, ведь сборный железобетон предоставляет сам поставщик – производитель изделий. Все, что останется сделать мастерам на строительной площадке, – это собрать каркас. Работа идет непрерывно. А в монолитном строительстве приходится ждать примерно 2-3 недели, пока изделие затвердеет, и только после разбора опалубки ее можно устанавливать на другой участок.

## Среди преимуществ сборных ЖБИ – короткие сроки возведения здания (в 1,5-2 раза быстрее монолита), снижение трудозатрат

Конструкция из сборного железобетона имеет необходимую прочность и может быть нагружена в момент, когда окончен монтаж и все стыки заделаны. Современный жилой комплекс из 20-25 этажей строится по уникальной технологии крупнопанельного домостроения, позволяющей максимально быстро и качественно возводить дома: один этаж – всего за 5-7 суток, дом – за 6-7 месяцев.

– **В чем экономическая выгода от использования технологии сборного железобетона?**

– При работе со сборным железобетонным каркасом и ЖБИ не нужно прибегать к помощи большой армии рабочих. Доста-

точно обойтись 1-2 бригадами квалифицированных монтажников и сварщиков по 5-7 человек. Также использование сборного железобетона сокращает потребность в неквалифицированной рабочей силе.

Применение сборного железобетона позволит сэкономить на энергоресурсах, так как нет необходимости прогревать рабочую зону, как при монолитных работах, если температура атмосферы ниже нуля. Если при отрицательной температуре начать монолитные работы, то придется использовать более дорогие по стоимости бетонные смеси, которые быстрее твердеют и имеют в своем составе

высокоактивные цементы. Опять же при осуществлении монолитных работ на стройплощадке приходится использовать больше арматуры, чем в заводских условиях. Также при использовании сборных изделий вес здания снижается, поэтому не нужен массивный (дорогостоящий) фундамент.

– **Насколько сборный железобетон гибок с точки зрения применения нестандартных проектных решений?**

– Как я уже отмечал, типовые проекты советского периода ушли в прошлое. Сегодня использовать сборный железобетон можно не только при сооружении тех зданий, которые имеют повторяемость

пролетов, шагов конструкций, но и тех объектов, в которых планировка нерегулярна. Многообразие видов изделий из железобетона позволяет варьировать планировочные решения, выбирая разнообразные системы подъема, уменьшая размеры сечения несущих колонн. Кроме того, изделия из сборного железобетона отличаются конструктивной эффективностью. Например, если использовать сборные железобетонные балки и плиты перекрытия, то можно удлинить пролет и снизить толщину конструкции. На железобетонном каркасе можно закрепить любые навесные элементы – от этого каждое каркасное здание может выглядеть индивидуально. Например, трехслойным стеновым панелям от «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» можно придать фактуру, имитирующую кирпичную кладку, отшлифованный мрамор или гранит, скалу и т. д. Также можно формировать закругленный торец плиты и использовать его для перекрытий, имеющих в плане округлую форму. Более того, сочетание железобетонного каркаса с монолитными участками открывает безграничные возможности по реализации любого архитектурного облика здания.

Если мы говорим о строительстве торговых залов и цехов заводов, то там зачастую используются пролеты и перекрытия кровли, длина которых бывает более 20 м. Эффективно используются такие плиты при строительстве крытых автомобильных стоянок. При сооружении офисных центров используются надежные и легкие перегородки, которые позволяют создавать ту планировку, которая необходима отдельному предприятию. А благодаря возможностям быстрой перепланировки здание всегда будет оставаться самым востребованным объектом на рынке коммерческой недвижимости.

– **Сложно ли сегодня застройщикам, использующим монолит, перейти на железобетонный каркас?**

– Нет, сложностей не возникнет. Просто необходимо отработать свою серию блок-секций, которые позволяют, как из кубиков конструктора фирмы «Лего», собирать «пластичные» по форме дома. Но подчеркну, что в своих проектах строительные и проектные компании крупных городов все чаще отдают предпочтение сборным железобетонным изделиям и каркасам. С заводами-производителями активно сотрудничают не только потому, что уверены в качестве бетонных изделий, – еще хотят сэкономить на финансировании и времени возведения объекта. Особенно этот посыл очень важен при возведении объектов за бюджетный счет, так как за год, используя технологию сборного железобетонного каркаса, можно построить более двух десятков объектов социальной инфраструктуры.

### КСТАТИ

Рынок ЖБИ в Петербурге высококонкурентный. Лидером рынка с долей до 30% является «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад». Предприятие располагает тремя производственными площадками, одна из которых находится в Санкт-Петербурге, еще две – в Ленинградской области, и производит 500 тыс. куб. м продукции в год. Номенклатура производимой продукции насчитывает более 5 тыс. наименований. Компания производит продукцию для жилых и промышленных зданий, коммерческих объектов (торгово-развлекательных центров, гипермаркетов,

складских терминалов и др.), объектов социального назначения, а также используемую при строительстве и ремонте дорог. Также со значительными объемами на рынке присутствуют компании «СИБ-центр», «Бетонекс», «Бетсет», Гатчинский ССК, «Метробетон», «Лидер-Пром», «Экспериментальный завод», «Неостром» и т. д. Эксперты отмечают, что экономическая ситуация негативно сказывается на рынке ЖБИ, с другой стороны, происходит его санация. Мелкие заводы закрываются, уходят с рынка, но основные игроки продолжают работать.

## НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Сити Инвест Строй». Истцом является ООО «АстраТехСтрой». Дата рассмотрения судебного заявления пока не определена. Ранее «АстраТехСтрой» взыскивала с «Сити Инвест Строй» 21 млн рублей как задолженность по невыполненному договору. В ноябре 2015-го между сторонами было подписано мировое соглашение о поэтапной выплате долга, но, по все видимости, оно выполнено не было. Компания «Сити Инвест Строй» была основана в 1992 году. Специализируется как на проектировании, так и на строительстве. На сайте организации собственными незавершенными объектами считаются девятиэтажный жилой дом в Гатчине на 260 квартир, две многоэтажки в Екатеринбурге, по одной в Новосибирске и Иркутске.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск городского Комитета по строительству к ООО «Современные технологии строительства». В его рамках арбитраж включил в реестр требований кредиторов компании-ответчика 557 млн рублей. В судебном определении причины взыскания данной суммы не расписываются, но, вероятнее всего, связаны с невыполнением организацией обязательств по строительству городских объектов. Иск о банкротстве СТС в октябре прошлого года подал «Строительный трест № 28» из-за долга в 5 млн рублей. В декабре в компании была введена процедура наблюдения. Позднее в долговой реестр вошли иски еще от нескольких предприятий. Отметим, что СТС входит в ГК «Единые решения». В 2015 году банкротящийся холдинг лишился 14 контрактов с Комитетом по строительству Петербурга на сумму около 6 млрд рублей.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Эпсилон» к ООО «ИК «Евроинвест». Компания-истец потребовала признать недействительной сделку между ответчиком и ООО «Стройкорпорация «Элис». В ее рамках «Элис» продала два года назад «Евроинвесту» участок земли под кинотеатром «Русь» на Коломяжском пр. Сейчас новый владелец там строит ТРК «Голливуд». За «Эпсилоном» стоит один из собственников «Элис», считающий продажу земли нарушением его коммерческих интересов. Отметим, что неделю назад Сбербанк подал иск о банкротстве «Элис». Кредитной организации строительная компания задолжала около 3 млрд рублей.

➔ ПАО «МРСК Северо-Запада» направило в арбитражные суды СЗФО иски к злостным неплательщикам. Как отмечают в пресс-службе организации, общая сумма судебных требований по оплате электричества составляет 7,5 млрд рублей. К неплательщикам в настоящее время применяется новое положение федерального закона по укреплению платежной дисциплины. В связи с этим штрафы за просрочку платежей увеличились приблизительно в три раза.

В прошлом номере «Строительного Еженедельника» (№ 10 (690) от 11.04.2016) в статье «Комитет обрел главу» на с. 3 в фамилии главы Центра комплексного благоустройства Бислана Сатуева была допущена ошибка. Приносим свои извинения.

# «СТИХИЙНЫЙ» РАЗВОД ЗАТЯГИВАЕТСЯ

Максим Еланский / В Петербурге продолжается тяжба между O2 Group и группой «Ярд». Бывшие партнеры по строительству ЖК «Моя стихия» и апарт-отеля Prime Residence делят прибыль от ранее завершенных проектов. ➔

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд 11 апреля отказал в удовлетворении жалобы ООО «Ялта» на решение суда первой инстанции по тяжбе с ООО «Строй-Ресурс». Таким образом, осталась в силе принятая в конце января текущего года судебная резолюция в споре двух сторон.

Компания «Ялта» – структура группы «Ярд» бизнесмена Андрея Кошкина. Предприниматель в течение трех лет был партнером O2 Group (O2 Development), куда входит и «Строй-Ресурс». Предприниматель принимал участие в реализации проектов O2 Group ЖК «Самое сердце» в Пушкине, ЖК «Силы природы» в Мурино. В прошлом году между партнерами произошел корпоративный конфликт. Объектами спора стали последние совместные проекты: ЖК «Моя стихия» в Парголово и апарт-отель Prime Residence на Херсонской ул., у станции метро «Площадь Александра Невского», который сейчас перешел полностью под управление группы «Ярд».

Согласно исковому заявлению, поданному «Строй-Ресурсом» в октябре прошлого года, с «Ялты» взыскивалось 50 млн рублей как задолженность по предоставленному истцом займу. Данные средства были вложены O2 Group в строительство Prime Residence, но компания летом прошлого года решила выйти из проекта и вернуть деньги. В конце января этого года арбитраж согласился с требованиями «Строй-Ресурса» к «Ялте». Апелляция ответчика, рассмотренная судом несколько дней назад, осталась без удовлетворения. В арбитражном производстве находится еще один иск структуры O2 Group и группой «Ярд» на 120 млн рублей.

Отметим, что стороны достаточно охотно комментируют тяжбу. Их позиции по имущественному спору диаметрально противоположны, но в то же время имеют схожесть.

Как сообщили в пресс-службе группы «Ярд», в проект строительства апарт-отеля вкладывались деньги, полученные из общей прибыли, полученной от ЖК «Силы природы». «Решение суда по



Фото: Никита Юрчинов



Ввод в эксплуатацию ЖК «Моя стихия» уже несколько раз откладывали

возврату займа ООО «Ялта» рассматривает не как отдельный эпизод, а как часть общего корпоративного конфликта между группой «Ярд» и O2 Group. Задолженность O2 Group перед группой «Ярд» многократно превышает сумму удовлетворенного иска – речь идет о более чем 400 млн рублей. Поэтому в первую очередь компания сосредоточит силы на возврате земельного участка под строящимся на «Парнасе» жилым комплексом «Моя стихия», а также компенсации понесенных от противоправных действий бывших партнеров потерь», – подчеркивают в компании.

В O2 Group отмечают, что никакие апелляции бывшего партнера, которые, судя по всему, были призваны затянуть процесс и продлить срок уклонения от обязательств, ни к чему не привели. «Суд и первой и второй инстанций подтвердил наши права на возврат тех денежных средств, которые были выданы Кошкину в качестве займа. Требуем от него скорейшего исполнения судебного решения, а также других обязательств перед O2 Group. Клиенты компании также ожидают поступления

данных средств. Полученные суммы будут направлены на завершение строительства объектов O2 Development», – сообщают в пресс-службе компании.

Добавим, что пока бывшие партнеры активно судятся, строительство жилого комплекса «Моя стихия» практически не ведется. На особый контроль объект взяли Комитет по строительству и депутаты ЗакСа. Дольщики объекта, судя по их группе в социальной сети, волнуются и готовы судиться с застройщиком – холдингом O2 Group, а также выходить на акции протеста.

## цифра

## 50 млн

рублей взыскала O2 Group с группы «Ярд» в рамках тяжбы по бывшим совместным проектам

## тендеры

➔ СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» ищет подрядчика на реставрацию дворового фасада особняка Кельха.

Расположен он на ул. Чайковского, 28, и имеет статус объекта культурного наследия федерального значения. В обязанности подрядчика входит расчистка и реставрация штукатурки, кирпичной кладки, металлодекора, оконных и дверных заполнений, воссоздание скобяных изделий, профилированных столярных тяг из древесины хвойных пород и многое другое. Договор заключается до 30 ноября 2016 года. Стоимость работ определена

в сумму 80,6 млн рублей. Заявки принимаются до 28 апреля, предквалификационный отбор состоится 6 мая, победитель определится 11 мая.

➔ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» подвел итоги конкурса по выбору подрядчика реконструкции на строительство кольцевого тоннеля для канализационного коллектора на юге Петербурга. Победа досталась петербургскому ЗАО «Ремонт и строительство сетей «ПРИСС» с ценовым предложением 2,234 млрд рублей. Проект предусматривает создание канализационного коллектора длиной 4896 м. Проходка осуществляется закры-

тым способом, методом микротоннелирования. Трасса пройдет по пр. Космонавтов, Бассейной, Кубинской, Краснопутиловской ул., пересечет ЗСД и железную дорогу, пройдет вдоль пр. Народного Ополчения и поворачивает в сторону ул. Червоного Казачества. Работы рассчитаны до 15 декабря 2021 года.

➔ Комитет по строительству выбрал подрядчика достройки школы искусств в Ломоносове на Ораниенбаумском пр. Работы выполнит ООО «Мортон-РСО» из Москвы. Организация стала единственным участником конкурса. Стоимость работ – 552,2 млн рублей, начальная цена кон-

тракта – 560,6 млн рублей. Контракт заключается до 26 декабря 2017 года.

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» провело первый этап конкурса по выбору подрядчика ремонта Иоанновского моста через Кронверкский пролив, ведущего к Петропавловской крепости. В конкурсе участвуют ООО «Комплекс», «Глобус», «Вознар-ЛИК», «НПО «Ранд» и ЗАО РПНЦ «Специалист». Начальная цена контракта с ограниченным участием, по данным сайта госзакупок, составляет 81,2 млн рублей. Завершение ремонта планируется на 1 декабря 2016 года.

Фото: Игорь Быхусти



Новому собственнику придется разрабатывать проект развития этой территории и получать на него разрешительную документацию

# Кризисный отказ

**Михаил Светлов /** Строительная компания «Дальпитерстрой» Аркадия Скорова отказалась от проекта строительства жилого квартала в Новодевяткино. Решение связано с тем, что экономика проекта после ужесточения правил застройки перестала быть эффективной. Это первый случай отказа девелопера от заявленного в Ленобласти проекта в кризис. ➔

Как рассказал генеральный директор и совладелец «Дальпитерстроя» Аркадий Скоров, компания решила отказаться от планов самостоятельно застроить 19 га в Новодевяткино и выставила участок на торги. «Мы сосредоточимся на проектах в Шушарах и в Парголово», – говорит он. По словам Аркадия Скорова, сейчас идут переговоры о продаже земли в Новом Девяткино с несколькими компаниями, которые работают в этом же районе. Но названия контрагентов бизнесмен не раскрыл. По оценке Екатерины Запороженченко из УК Docklands, участок «Дальпитерстроя» стоит 1-2 млрд рублей. Новому собственнику придется разрабатывать новый проект развития этой территории и получать на него разрешительную документацию, поскольку разрешение на строительство квартала у «Дальпитерстроя» было отозвано в 2014 году.

История у участка непростая. В 2012 году «Дальпитерстрой» планировал построить там 285 тыс. кв. м жилья. Но КГА через суд отменил проект планировки территории района, заявив, что жилье там может быть не более 168 тыс. кв. м, и отозвало разрешение на строительство. В результате «Дальпитерстрой» разработал два новых варианта развития участка. Один предусматривал строительство 210 тыс. кв. м

жилья не выше 75 м. А второй – весьма экстравагантный. Он предполагал строительство двух 300-метровых башен, жилой и офисной, площадью по 150 тыс. кв. м каждая. И еще 50 тыс. кв. м социальной инфраструктуры и паркингов. Себестоимость строительства небоскребов оценивалась в 15 млрд рублей. В итоге стороны договорились о том, что вместо 10 домов в 22-24 этажа компания построит девять домов по 12 этажей. А вместо школы и двух детских садов построит один садик, одну школу и бизнес-центр. «Дальпитерстрой» также попросили поучаствовать в финансировании строительства дороги в обход Мурино и канализационного коллектора. «При таких условиях и на фоне кризиса экономика проекта перестала биться», – пояснил Аркадий Скоров.

Это первый случай в Ленобласти, когда застройщик отказывается от реализации

проекта и уходит из региона. До сих пор строителям удавалось договариваться с властями и как-то лавировать от кризиса до кризиса.

«Себестоимость строительства жилья сейчас составляет 38 тыс. рублей. С учетом различных нагрузок – по инфраструктуре и обслуживанию банковских кредитных линий – она вырастает на 18-22 тыс. рублей. А продается жилье в Ленобласти от 65 тыс. рублей за «квадрат». Конечно, экономика очень сомнительная», – объясняет Сергей Терентьев из ГК «ЦДС».

«Кризис и последние инициативы региональных властей сильно усугубили ситуацию. Никаких сверхприбылей у застройщиков давно нет. Об этих сказках 20-летней давности надо давно забыть», – комментирует исполнительный директор «Ойкумены» Роман Мирошников.

## справка



Площадь нового строительства в Новом Девяткино и Мурино составляет около 6 млн кв. м. На разных стадиях строительства находится около 1,4 млн кв. м жилья – более 40 объектов. Среди застройщиков – НСС, «ЦДС», «УНИСТО Петросталь», «Сэтл Сити» и др. Если все проекты будут реализованы, то через 10-15 лет там будет проживать около 200 тыс. человек.

## кадры

### Возвращение в холдинг

**Михаил Светлов /** В Группу ЛСР Андрея Молчанова после пятилетнего перерыва вернулся один из ее основателей – Евгений Яцышин. Он занял пост первого заместителя генерального директора, который освободился в результате назначения Александра Вахмистрова на должность председателя совета директоров группы.

Собрание акционеров Группы ЛСР утвердило на должности председателя совета директоров бывшего первого заместителя генерального директора холдинга Александра Вахмистрова. В новой должности он будет заниматься стратегическим развитием компании и вопросами взаимодействия с органами госвласти во всех регионах. Бывший председатель совета директоров Группы ЛСР Дмитрий Гончаров, который занимал этот пост с мая 2015 года, стал заместителем председателя совета директоров. А в освободившееся кресло первого заместителя генерального директора Группы ЛСР сел Евгений Яцышин – один из его бывших основателей, совладельцев и топ-менеджеров. Это уже второе возвращение Евгения Яцышина в Группу ЛСР. Первый раз он уходил из холдинга после 10 лет работы с момента его основания, чтобы на два года возглавить Комитет по строительству Администрации Петербурга. Но потом вернулся в бизнес и до 2011 года работал в Группе ЛСР на должности управляющего директора. Вскоре он продал принадлежавшие ему акции компании и стал частным инвестором на рынке недвижимости. Участники рынка информацию о кадровых перестановках в Группе ЛСР восприняли спокойно. «Молчанов – умный мужик. Он знает, что делает. И если принято такое стратегическое решение, значит, оно продумано», – заявил один из собеседников «Строительного Еженедельника». «Я бы сказал, что позиции Александра Вахмистрова в результате этой рокировки даже выросли. И статус тоже. Он отличный лоббист. И на новом месте будет заниматься тем, что умеет делать лучше всех в этом городе», – добавляет другой игрок рынка. Напомним, что в I квартале 2016 года Группа ЛСР удвоила продажи жилья во всех регионах присутствия, заключив контракты на 214 тыс. кв. м на сумму 21,1 млрд рублей, в том числе в Петербурге было продано 130 тыс. кв. м на 11,4 млрд рублей.



**ГРИИ**  
ТРЕСТ  
С. ПЕТЕРБУРГ

# ТРЕСТ ГРИИ

www.grii.ru

**(812) 315-50-23**

**(812) 315-45-34**

**Инженерно-геологические и экологические изыскания**

**Инженерно-геодезические изыскания**

**Топографические и Кадастровые работы**

**Контрольно-исполнительная съемка**

**Лазерное сканирование**

**Негосударственная экспертиза**

Реклама



ные сорта песка – горного и намывного. В компании добились того, что при оптимальных условиях погрузка песка в одну машину занимает не более 15 минут. Впрочем, подобный порядок прослеживается на всех карьерах ЗАО «ЛСР-Базовые». Упор делается на максимальное сокращение периода обработки заказов, их исполнения, что в конечном итоге уменьшает время доставки строительного материала на объект.

Карьер «Манушкино» оборудован не одним, а сразу двумя постами весового контроля, что, в принципе, является исключением из правил. «Группа ЛСР» – это единственное добывающее предприятие, в чьих песчаных карьерах есть весы, установка которых требует крупных финансовых вложений. Однако их наличие – это показатель качественной работы компании, так как благодаря весовому контролю производитель песка может четко отслеживать свои объемы добычи как за день, так и за год.

### Качественный песок круглый год

Карьер «Манушкино» работает без остановки круглый год: в зимний период не прекращаются не только добыча песка сухим способом, но и намывные работы. Это позволяет обеспечивать потребности строительного рынка Северо-Запада в качественном песке постоянно.

Надо сказать, что сегодня «Группа ЛСР» является крупнейшей добывающей компанией на рынке региона. Ее собственные ресурсы составляют более 200 млн куб. м песка. Его качество в месторождениях соответствует требованиям ГОСТ и подходит для любых строительных работ, производства бетона, устройства автомобильных дорог.

Как и на других карьерах компании, на территории «Манушкино» есть собственная лаборатория, которая ежедневно отслеживает качество добываемого песка. Доказательством проведенного контроля служит паспорт качества, который получают заказчики продукции.

Эксперты говорят, что реализация крупных инфраструктурных проектов удерживает спрос на рынке песка на достаточно высоком уровне. По данным «Группы ЛСР», в 2015 году емкость рынка песка в Петербурге и Ленинградской области составила 17,5 млн куб. м, что на 5% больше в сравнении с 2014 годом.

# С места в карьер

**Екатерина Костина** / Песчаный карьер «Манушкино», расположенный во Всеволожском районе Ленобласти и разрабатываемый ЗАО «ЛСР-Базовые», является одним из самых крупных в регионе. Именно отсюда поставляют большие объемы песка для строительства значимых инфраструктурных объектов. О слаженной работе карьера – в репортаже «Строительного Еженедельника». ➔

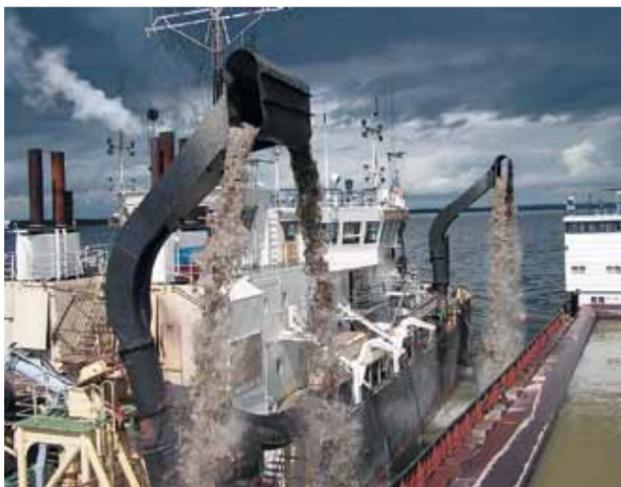
В Ленинградской области находится большое количество песчаных и гранитных карьеров. Единицы из них отвечают всем санитарно-эпидемиологическим требованиям, имеют все нужные лицензии и сертификаты, а также оснащены современным и эффективным оборудованием. Песчаный карьер «Манушкино» как раз такой. Он расположен в 20 км от Петербурга, во Всеволожском районе Ленобласти, по соседству с КАД на пересечении нескольких логистических потоков. Это позволяет очень быстро доставлять песок на крупные строящиеся инфраструктурные объекты как на севере, так и на юге города.

## Два в одном

Уникальность карьера в том, что здесь добывают песок сразу двумя способами – сухим и намывным. Развернувшееся перед нашими глазами озеро, которое на профессиональном языке называют майной, – прямое тому доказательство. Именно со дна этого искусственно созданного водоема насосы по специальным трубам поднимают песок вместе с водой. Под большим давлением водопесчаная смесь выбрасывается на поверхность, где потом сушится. С первого взгляда карьер с барханами песка поражает своей сла-

женной работой и порядком, который царит на производственной площадке. Да и дальнейший осмотр месторождения только подтверждает это. В компании говорят, что строительный рынок входит в высокий сезон, поэтому объемы вывоза песка каждый день растут. Грузные автомашины не толпятся в очередях ни при загрузке, ни при взвешивании. Такой порядок достигается благодаря правильно выстроенной системе обработки заказов, а также разделению логистических потоков на территории самого карьера. Дело в том, что в «Манушкино» четко разведено движение автомашин, вывозящих раз-





«Те показатели по отгрузке, которые мы имеем сегодня, наглядно демонстрируют увеличение спроса на песок в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Способствует этому реализация крупных, стратегически важных инфраструктурных проектов. Мы рассчитываем, что до конца 2016 года рынок песка может увеличиться примерно до 15%», – рассказал заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР» Василий Кострица. По его словам, локомотивом рынка является строительство таких федеральных трасс, как «Скандинавия», Москва – Санкт-Петербург М-11 и др.

### Уверенные позиции

В Ленинградской области у компании имеется разветвленная сеть песчаных карьеров, где намывается песок и идет его добыча при помощи экскаваторов. Работая на перспективу, предприятие расширяет ресурсную базу. Одним из последних достижений стала победа ЗАО «ЛСР-Базовые» в конкурсе на право пользования участком недр «Белоканы» в Приозерском районе Ленинградской области. Разработка месторождения позволит создать новые рабочие места для жителей района.

«Это месторождение песка для нас первое в Приозерском районе. Более 60 лет здесь работает наш огромный производ-

ственный комплекс «Гранит-Кузнечное», добывающий гранит и выпускающий щебень. И как никто другой, мы понимаем, что для региона важно, чтобы природные ресурсы добывались ответственными недропользователями, которые создают новые рабочие места для местных жителей, платят налоги, участвуют в социально-экономическом развитии региона, бережно относятся к разработке месторождений, соблюдают нормы промышленной и экологической безопасности. Мы единственные в регионе, кто не мерит песок «ковшами». Для этого у нас есть весы с автоматическим электронным учетом, данные с которых заносятся прямо в информационную базу. Поэтому учет добытой и отгруженной продукции у нас максимально прозрачный», – подчеркивает Василий Кострица.

Предприятие ведет добычу гранита и производство щебня в Приозерском и Выборгском районах Ленинградской области. Добыча гранита осуществляется на семи месторождениях. Щебень выпускается на восьми заводах и поставляется заказчикам не только автомобильным и железнодорожным транспортом, но и по воде. Гранитный щебень, выпускаемый на производственных комплексах компании, обладает самыми высокими характеристиками, позволяющими использовать его в любом типе строительства – инфраструктурном, жилом или коммерческом.

### Кстати

ЗАО «ЛСР-Базовые» является единственным предприятием, которое добывает морской песок из месторождений в акватории Финского залива. В этом ему помогает собственный флот, насчитывающий 39 судов. Компания не только перевозит морской песок от места добычи к складам в Петербурге, но и осуществляет поставку щебня по воде. Сегодня в компании работают более 2,5 тыс. человек, большинство из них – жители Ленинградской области. Чтобы обеспечивать предприятие высококвалифицированными кадрами рабочих специальностей, функционирует собственный лицензированный учебный центр. Обучение в нем бесплатное и ведется по девяти программам.

### Мнение

**Василий Кострица, заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР»:**

– Как социально ответственная компания ЗАО «ЛСР-Базовые» считает своим долгом уделять внимание благотворительной и общественной работе в регионе. Муниципальным образованиям, на территории которых расположены производства, мы оказываем всестороннюю помощь в решении вопросов строительства, ЖКХ и транспортного обеспечения, ремонта и модернизации объектов инфраструктуры. Компания активно участвует в программах различных благотворительных организаций и фондов, помогает в строительстве и в восстановлении храмов и исторических памятников. Например, при подготовке к празднованию 70-летия Победы в Великой Отечественной войне в рамках реализации программы «Группы ЛСР» «Долг» мы безвозмездно поставили 350 «кубов» бетона для строительства памятника «Арка Победы» в Красном Селе. В пос. Кузнечное Приозерского района силами предприятия был произведен ремонт памятника героям-освободителям на 13-м километре Сортавальского шоссе.

Доли производителей в отгрузке песка на рынке Петербурга с начала 2015 года



Источник: данные участников рынка



# Банки бьются об заклад

**Роман Русаков** / По данным Федеральной службы судебных приставов, за 2015 год с торгов было продано в 20 раз больше заложенной недвижимости, чем за 2014 год. В этом году тенденция сохранится, уверены эксперты. ➔

По данным Центробанка РФ, по состоянию на 1 февраля 2016 года общая сумма просроченной задолженности на рынке только жилищного кредитования составляет более 68 млрд рублей.

Сегодня около 70% россиян имеют кредиты в банках, причем каждый пятый заемщик испытывает проблемы с выплатой долга. В 2015 году произошло 20-кратное увеличение добровольных отказов от заложенного имущества по сравнению с предыдущим годом. Об этом свидетельствуют данные Федеральной службы судебных приставов. Так, на публичные торги было выставлено более 13 тыс. объектов заложенной жилой недвижимости против 653 объектов в 2014 году и 17,4 тыс. автомобилей против 862 объектов соответственно. Причины роста просроченной кредитной задолженности кроются в ухудшении макроэкономической ситуации в стране, росте безработицы и инфляции, а также в снижении реальных доходов населения, считает Азиза Джекшенова, руководитель продукта «Рамблер. Финансы» Rambler & Co.



Алексей Головченко, управляющий партнер группы компаний «ЭНСО».

Следует отметить, что нынешний кризис в части управления заложенным имуществом отличается от кризиса 7-летней давности. В 2009 году, когда банки получили обременение в виде непрофильных активов на собственных балансах, кредитные учреждения начали создавать управляющие компании. Формировались они

заложенных автомобилей, квартир, техники и оборудования сегодня продается на специальных аукционах. Торги организуют и проводят Федеральная служба судебных приставов (по суду), сами банки или специализированные компании (по решению банков). Популярность набирают и электронные площадки, которые на практике доказали свою эффективность в реализации проблемных активов.

## Вырученные от реализации заложенной квартиры средства в 99% случаев не вернут и половины стоимости выданного кредита

зачастую из сотрудников, попавших под сокращение, а также работников из административных и хозяйственных департаментов. «Нетрудно догадаться, что работа по управлению заложенным имуществом таких сотрудников, не имеющих соответствующего опыта, была не самой эффективной. Сейчас банки постепенно отказываются от таких дочерних подразделений», – рассказывает госпожа Джекшенова. Она отмечает, что все большее число

Никита Куликов, исполнительный директор HEADS Consulting, обращает внимание, что сейчас реализовывать имущество по нынешним ценам для банков крайне нерентабельно, так как вырученные средства не только не позволяют вернуть сумму задолженности клиента перед банком, но и практически в 99% случаев не вернут и половины стоимости выданного кредита. «Так что увеличения предложений на рынке недвижимости из-за

### МНЕНИЕ



**Алексей Головченко,**  
управляющий партнер группы компаний «ЭНСО»:

➔ – В прошлый кризис многие банки дискредитировали всю банковскую деятельность тем, что создавали так называемые спецподразделения по «натуральному отъему» заложенного имущества у должников. При этом не всегда действовали законными методами. На сегодняшний день информации о подобных прецедентах нет. В сложившейся ситуации в них просто нет нужды: измененное законодательство позволяет решать вопросы с залогами и должниками легитимно.

реализации большого количества заложенного имущества в обозримом будущем не предвидится. Да и особо управлять ими банки, как правило, не умеют, так что такие объекты будут по-прежнему приносить им одни убытки», – считает он.

### Давление на капитал

Следует также отметить, что с момента прошлого кризиса ЦБ ужесточил требования к банкам по созданию резервов в отношении активов, не используемых для осуществления банковской деятельности (непрофильных активов). С 2012 года каждый год владения такими активами, включая паи ЗПИФ, означает для банка создание дополнительных резервов, что оказывает давление на капитал в условиях и так непростой ситуации с ликвидностью. «С тех пор многие банки стали более активно подходить к управлению активами, полученными в результате урегулирования задолженности, в том числе создали специальные структуры по управлению недвижимым имуществом для повышения доходности от владения или продажи актива», – пояснил Дмитрий Мигель, руководитель отдела услуг по реструктуризации в СНГ компании EY.

**СОГЛАСИЕ**  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ  
Лицензия ЦБ РФ №1307 от 25.05.2015

**Страхование  
«от всех рисков»  
на лучших условиях!**

Северо-Западный окружной филиал  
Санкт-Петербург, Торфяная д., 7, БЦ "Гулливёр-2",  
тел. 326-13-06, e-mail: s-peterburg@soglasie.ru  
www.soglasie.ru

РЕКЛАМА

### КСТАТИ

➔ Опыт, вынесенный банками из кризиса 2008 года, позволил им пролоббировать полезные для себя изменения в законодательстве. Так, новая редакция закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сделала возможной внесудебную реализацию заложенного имущества, если это предусмотрено ипотечным договором. Более того, залоговый кредитор – банк – теперь может самостоятельно определять, погашать просроченный долг за счет заложенного имущества, оставив его себе

или реализовав, либо подать заявление о банкротстве должника. Закон «О несостоятельности (банкротстве)» тоже был существенно доработан. Залоговый кредитор получил право первоочередного удовлетворения своих требований из стоимости реализованного заложенного имущества на сумму не менее 70%, а если кредитор – кредитная организация – не менее 80%. Иначе говоря, в случае банкротства должника банк независимо от очередности погашения требований кредиторов

первым получает указанный процент от реализованного имущества. Следствием этих законодательных нововведений стало растущее количество банкротств юрлиц: по некоторым данным, их прирост в 2015 году по сравнению с 2014 годом – 15-20%. Очевидно, что затягивать с решением вопроса по просроченному кредиту, когда появились реально действенные инструменты и возможности для его эффективного принудительного погашения, банкам невыгодно.

# Навигатор для девелопера

**Дарья Литвинова** / На прошлой неделе состоялась презентация книги «Юридический справочник застройщика», подготовленной экспертами АБ «Качкин и партнеры».

Впрочем, интерес собравшихся вызвал не только сам повод мероприятия, но и развернувшаяся затем дискуссия о перспективах земельного рынка в Петербурге. ➔

Новый справочник, по замыслу его авторов, представляет собой практическое пособие по юридическим аспектам создания объекта недвижимости. «Когда занимаешься юридическим сопровождением рынка недвижимости много лет, приводишь все в единую систему и начинаешь понимать некоторые закономерности, которые часто не осознают даже законодатели, чьи инициативы нередко противоречат друг другу, – пояснил идею создания книги руководитель авторского коллектива Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры». – Из собственной практики бюро нам очевидны основные вопросы, возникающие у девелоперских и строительных компаний в процессе создания объекта недвижимости. Чтобы упростить для них юридическую часть реализации проектов, мы решили написать практическое пособие. Справочник основан на федеральном законодательстве, действующем на начало 2016 года в области девелопмента. Мы сознательно сделали эту книгу бесплатной. Она доступна для скачивания в Интернете».

Дискуссионную часть мероприятия присутствовавшие на нем эксперты восприняли как подготовку уже ко второму изданию справочника и прокомментировали некоторые особенно выдающиеся коллизии действующего законодательства. Ряд кейсов озвучил сам Дмитрий Некрестьянов: «Яркий пример – Театр Пугачевой. Неясно, как могло так получиться, чтобы зоны на Генплане не совпали с зонами в ПЗЗ, оказались принципиально разными, а город, обладая этой информацией, предоставил инвестору участок. Мы думали, что это уникальный случай. Но потом выяснилось, что такие ситуации возникают сплошь и рядом. В итоге страдает девелопер, потому что не существует механизмов взыскания убытков с государства за то, что оно совершило ошибку. Девелопер, реализующий проект, чувствует себя в лодке, плывущей в кромешной темноте без всяких навигационных приборов».

Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер отметил, что



Фото: АБ «Качкин и партнеры»

у каждого успешно реализованного проекта в Петербурге своя уникальная история: «Подрядная» схема, когда инвестор нанимает девелопера, не работает, потому что четко обозначить сроки и бюджет проекта невозможно. Работают вертикально интегрированные команды, которые внутри себя имеют значительный штат

и потребность жителей в новом комфортном жилье. «Нет только понимания, как работать с рисками в условиях постоянно меняющегося законодательства», – заключил Марк Лернер.

Целесообразно ли в сегодняшних условиях приобретать новые земельные пятна, рассуждал генеральный директор ИСК

**Если ты вкладываешь 100 млн EUR в автозавод, ты в глазах города инвестор, а если ровно столько же инвестируешь в возведение жилого квартала – уже нет**

юристов и лоббистов. Стройки, которые сегодня живы, закладывались 3-5 лет назад, и, по сути, это очереди реализующихся проектов. Абсолютно новых проектов – единицы».

По мнению Марка Лернера, точек для приложения девелоперских сил в Петербурге предостаточно: ресурсы для пополнения земельного банка в городе есть, интерес у инвесторов к реализации строительных проектов тоже, никуда не дева-

«Отделстрой» Марк Окунь. «Вопрос скорее в цене. У собственников земельных участков сейчас несколько завышенные ожидания, в то время как у застройщиков все больше обременений, себестоимость строительства растет, – отметил Марк Окунь. – Пока не будет обретен баланс между запросами продавцов земли и возможностями застройщика, активных покупок не будет. Этот процесс в головах продавцов происходит небыстро. Нужно выждать время».

Президент РГУД и генеральный директор ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов заметил, нередко бывает так, что земельные участки имеют отрицательную стоимость: «Какие риски можно заложить в стоимость проекта, если внезапно город принимает решение о снижении максимальной высоты возводимых домов? Уповать на то, что земельный участок можно приобрести дешево, тоже не всегда оправданно – иногда земельный участок с учетом всех обременений имеет отрицательную стоимость; он и даром никому не нужен, особенно в тех районах, где спрос невелик. Об этом мало кто говорит. Из выступлений городских чиновников, к сожалению, совсем исчезло словосочетание «инвестиционный климат». Особенно это касается жилищного строительства. Если ты вкладываешь 100 млн EUR в автомобильный завод, ты в глазах города инвестор, а если ровно столько же инвестируешь в возведение жилого квартала – уже нет. В этом, как мне кажется, кроется ответ на многие вопросы».

По словам Максима Ручина, коммерческого директора компании «Росинжиниринг-проект», реализация проекта может оказаться под угрозой при отсутствии необходимых согласований, в том числе и от федеральных властей: «В нашей практике был пример, когда для складского комплекса потребовалось оборудовать съезд-выезд на проходящую рядом трассу, которая оказалась федеральной. При этом город получил деньги от инвестора за аренду земельного участка, а что теперь делать – непонятно». Дмитрий Некрестьянов отметил, что в разделе справочника есть отдельный раздел, касающийся линейных объектов недвижимости, в том числе дорог. «Мы сталкивались с разными ситуациями, одному из инвесторов потребовался съезд с КАД. Есть соответствующая законная процедура, для организации съезда оформляется сервитут. Однако при обращении в Росавтодор оказалось, что сделать это затруднительно, поскольку методика расчета платы за сервитут не установлена. На вопрос, как такие съезды организовывались ранее, поступил ответ, что вопрос решается в индивидуальном порядке», – привел пример Дмитрий Некрестьянов и добавил, что в последнее время случаев, когда камнем преткновения для застройщика становятся именно линейные объекты, стало гораздо больше.

## КСТАТИ

Согласно оценкам экспертов, девелопер должен закладывать не менее 10% от общей стоимости проекта на возможные риски административного или юридического характера.

## СОБЫТИЯ

# BIM становится стандартом отрасли

**7 апреля 2016 года в Петербурге состоялась конференция «BIM на практике: эффективное взаимодействие участников инвестиционно-строительного проекта». На конференции особое внимание было уделено практике рассмотрения в экспертизе проектов в формате BIM и разработке российского BIM-стандарта.**

Организатор мероприятия – инженерно-консалтинговая компания «ПСС». Информационный партнер – газета «Строительный Еженедельник».

Выступления многих спикеров затрагивали вопросы создания и использования BIM-стандарта – это сейчас очень актуальная тема для России. Минстрой РФ запланировал в 2016 году внести изменения в нормативно-правовую базу, регулирующую строительную отрасль, создать правовую основу для того, чтобы перейти к информационному моделированию.

«BIM в России сейчас демонстрирует стабильный рост, – комментирует Константин Биктимиров, технический директор «ПСС». – Немалую роль в этом сыграли инициативы регулятора. Но изме-

нились и сами участники рынка, проектировщики, строители и девелоперы. BIM уже не является незнакомой технологией, строительная отрасль перешла от теории к практике».

Юхо Киннунен (Juho Kinnunen), руководитель направления BIM YIT Group, рассказал об опыте использования BIM-стандарта в Финляндии. Стандарт появился в 2012 году и позволяет проектировщикам лучше понимать свою работу и обеспечивает эффективное взаимодействие с остальными участниками рынка. Однако это было бы невозможно, если бы национальный BIM-стандарт

регулярно не модернизировался и не углублялся. В этом направлении стоит идти и России.

Анне Уррилла (Anne Urrilla), продакт-менеджер компании Solibri Inc, также уверена, что уровень зрелости BIM растет. Сегодня гораздо меньше технологических препятствий для разработки содержательных, насыщенных информацией BIM-моделей, растут требования к качеству информации, ужесточаются и детализируются региональные, в том числе и российские, требования к BIM-моделям и проектам. При этом для строительной отрасли технология BIM

важна не сама по себе, а как способ повышения эффективности бизнеса и окупаемости инвестиций. Однако без нормативно-правовой базы в сочетании с разработкой национального BIM-стандарта добиваться повышения эффективности инвестиционно-строительной деятельности сложно. Павел Балобанов, генеральный директор компании Brownie Software, уверен, что те варианты стандарта, которые сейчас представлены в России, не являются самым удачным вариантом для использования. Прежде всего, национальный стандарт не

должен быть ориентирован на конкретного вендора. Он должен представлять собой базовые правила игры, а не описывать мельчайшие подробности использования BIM – в этом случае на его основе можно будет создавать корпоративные стандарты, методики применения, инструкции для проектировщиков и т. д. По традиции, участники мероприятия смогли задать вопросы экспертам в рамках живой дискуссии. Кроме того, все желающие получили доступ к не опубликованным ранее документам, разработанным специалистами компании «ПСС».

# СЗФО наметил новые приоритеты

**Максим Шумов** / Реализация приоритетных инвестиционных проектов СЗФО окончательно забуксовала – к марту 2016 года количество отмененных проектов превысило число реализованных. В итоге по просьбе АНО «Северо-Запад» субъекты округа представили новый список из 55 инициатив. ➔

«Строительный Еженедельник» уже не раз подробно освещал ход реализации перечня из 45 региональных инвестиционных проектов, который был закреплен указом президента в феврале 2012 года и признан стать основным инструментом реализации стратегии социально-экономического развития СЗФО до 2020 года. Еще в октябре 2015 года полпредство Президента РФ в СЗФО и руководство АНО «Северо-Запад» официально признали: список инвестпроектов как инструмент оказался недействительным. Согласно отчету стратегического партнерства, по состоянию на март 2016 года из 45 инвестпроектов реализованы восемь, еще по двум проектам региональными органами исполнительной власти принято решение о продлении реализации.

Среди «отличников» – проекты «Ростелекома» по замене технологии предоставления услуг связи в Петербурге и строительству межрегиональной транспортной сети на участке Нарьян-Мар – Сыктывкар общей стоимостью более 1,1 млрд рублей, создание предприятия по проектированию и производству микросхем в Калининградской области (1,2 млрд), строительство комплекса нефтепереработки ООО ПО «Киришинефтеоргсинтез» в Ленинградской области за 87,1 млрд рублей, ГОК на базе месторождения алмазов им. В. Гриба (35 млрд рублей), строительство агрегата карбамида ОАО «Череповецкий «Азот» (7,5 млрд рублей) и т. д.

В высокой степени готовности находятся 16 проектов, в средней степени – девять проектов, три проекта в зачаточном состоянии.

Недовольство темпами реализации инвестиционных проектов постепенно нарастало, и некоторое время назад было решено «перетряхнуть» этот перечень. Власти регионов СЗФО предложили исключить из него 14 проектов. Семь из них удаляются из перечня по «позитивной» причине: их реализация полностью завершена и необходимости в приоритетном статусе у них больше нет. Но еще семь проектов удаляют из перечня в связи с остановкой работ, отсутствием средств или невозможностью реализации.

## Отказники

Так, с приходом к власти Георгия Полтавченко город отказался от строительства Орловского тоннеля и с трудом отбил от исков Невской концессионной компании на 330 млн рублей, которая требовала компенсации затрат. В Ленобласти ОАО «РусГидро» не будет строить ГАЭС за 136,2 млрд рублей, ООО «Вельская птицефабрика» отказалось от расширения производства за 4,2 млрд рублей (в 2014 году у инвестора закончились деньги, а в 2015 году на фабрике и вовсе случился пожар).

ГК «Тервинго» не стала вкладывать 47,2 млрд рублей в логокомплекс на базе Усть-Лужского рыбокомбината – работа над проектом приостановлена в связи с близостью территории, планируемой под реализацию проекта, к Кургальскому заповеднику. В Мурманской области не суждено построить горнодобывающее и обогащающее производство вермикулита,



Фото: ПРесс-служба правительства Ленинградской области



Терминал в Усть-Луге – один из инвестиционных проектов, заявленных Ленинградской областью в списке приоритетных

флогопита и пегматита в Ковдоре (в связи с банкротством ООО «Ковдорслюда»), в Новгородской области ООО «Грумант» не смогло построить цех по производству фармсубстанций – злую роль сыграло повышение ключевой ставки ЦБ. «В связи с повышением ключевой ставки ЦБ РФ работа с финансовыми инвесторами приостановлена. Основная проблема по проекту заключается в оплате процентов на инвестиционной фазе», – говорят в АНО «Северо-Запад».

Остановлен проект по развитию льняного комплекса Вологодской области путем межотраслевой и межтерриториальной кооперации (причина знакомая – банкротство ОАО «Вологодский текстиль» и долг в 2 млрд рублей). В Коми отказались от строительства квартала малоэтажной застройки в селе Вильгорт Сыктывдинского района. Инвестор, ООО «Инвестиционно-строительная компания», построил пять жилых домов и сети, но затем самоустранился с площадки. Наконец, ОАО «Западная

верфь» по не названным причинам остановило работы по строительству верфи в пос. Взморье Калининградской области. В результате округ недополучил около 226 млрд рублей капитальных вложений.

## Сопровождение без денег

Еще прошлой осенью чиновники анонсировали новый окружной список инвестиционных проектов, за ведение которого будет полностью отвечать АНО «Северо-Запад». В нем планировалось собрать около 150-200 ключевых региональных инвестиционных инициатив и знаковых проектов. Но составлен он должен быть по иному принципу – без привязки к федеральным деньгам, но с административной поддержкой в кабинетах монополистов и глав регионов СЗФО.

С того момента партнерство собрало от регионов только 55 заявок на включение проектов в новый перечень. Административная поддержка этим проектам не слишком нужна – большая часть этих инициа-

тив уже реализуется, а вот деньги бы как раз не помешали.

В перечень Карелия и Новгородская область представили по восемь проектов, Коми, Вологодская и Архангельская области – по четыре, Калининградская и Ленинградская области – по три, Мурманская область – шесть, Псковская область и НАО заявили по два проекта. Санкт-Петербург предложил четыре инвестиционные инициативы. В списке сразу три проекта, которые регионы готовили сообща. Например, Ленинградская и Новгородская области предлагают проект строительства платной автодороги в составе МТМ «Европа – Западный Китай». Стоимость проекта ГЧП составит более 112 млрд рублей. Совместный проект Ленинградской и Псковской области – Северный обход Пскова (2-й пусковой комплекс поведет дорогу А-212 Псков – Изборск до границы с Эстонией). Стоимость проекта оценивается в 6,5 млрд рублей. Кроме того, в список попал многострадальный проект железнодорожной магистрали «Белкомур» – строительство ветки идет с 1990-х годов, хотя не так давно деньги на проект обещали выделить китайцы.

Остальные дорогие проекты относятся также к транспортной сфере. Так 217,4 млрд рублей планируется выделить на 426-километровую автомагистраль «Онега» в Карелии (от границы с Ленобластью до финской границы). Калининградская область заявила строительство глубоководного морского порта в Пионерском стоимостью 210 млрд рублей. В конце сентября 2014 года в рамках Международного инвестиционного форума в Сочи губернатор Калининградской области Николай Цуканов, представитель компании MSC Group и генеральный директор ФГУП «Росморпорт» Андрей Тарасенко подписали соглашение о намерении строительства терминала в Пионерском. Проектирование порта началось прошлой осенью.

Ленинградская область, забегая вперед, предложила внести в список приоритетов строительство завода по производству сжиженного газа – Балтийский СПГ в Усть-Луге. Однако проект приостановлен – в начале 2016 года Газпром и Газпромбанк прекратили сотрудничество по строительству завода стоимостью около 400 млрд рублей. Эксперты объясняли это решение возможными проблемами с экспортом газа в Европу.

Кроме того, Ленобласть заявила ЛАЭС-2 в Сосновом Бору и терминал в Усть-Луге, Мурманская область – развитие Мурманского транспортного узла, Архангельская область – деревообработку. Вологодская область просит признать приоритетным проект «Свежа-лес» владельца «Северстали» Алексея Мордашова. Калининградская область, особенно не раскрывая детали, вписала абстрактное строительство объектов для чемпионата мира по футболу 2018 года, а также проект по преобразованию Королевской горы – «Сердце города».

## Кстати

Газета «Строительный Еженедельник» проводит 20 апреля 2016 года заседание круглого стола на тему «Влияние инфраструктурных проектов на развитие отдельных территорий СЗФО», который пройдет в рамках XVI Международного конгресса по строительству IBC-2016.

В настоящее время вопросы модернизации социальной, энергетической, транспортной инфраструктуры являются актуальными и для органов государственной власти, и для органов местного самоуправления. Чем выше уровень развития инфраструктуры, тем быстрее в регион приходят инвестиции, ускоряется экономическое развитие. Особенно актуальны проблемы построения региональных инфраструктур в настоящее время в силу снижающейся инвестиционной привлекательности ряда территорий в условиях общей экономической нестабильности. В то же время бюджетные ограничения, неготовность государства к передаче

определенных имущественных прав бизнесу являются серьезными барьерами для модернизации изношенной инфраструктуры.

## Темы для обсуждения:

- Крупнейшие инфраструктурные объекты в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и на северо-западе России. Инфраструктурный проект – локомотив развития или обременение для территории? Факторы воздействия, примеры положительного и негативного влияния.
- Решение вопросов развития сопутствующей инфраструктуры, сферы обслуживания, обеспечения граждан жильем.
- Реализация инфраструктурных проектов как основа развития региональных и межрегиональных связей.
- Возможности использования механизма ГЧП при реализации инфраструктурных проектов.

Юридические коллизии и обзор законодательных новаций.

– Роль общественных и саморегулируемых организаций в содействии развитию инфраструктуры в регионах.

На заседание круглого стола приглашены эксперты полпредства СЗФО, представители власти регионов СЗФО, специалисты строительных и юридических компаний. Для информационного освещения заседания круглого стола приглашены корреспонденты теле-, радиокомпаний и печатных СМИ. Материал по итогам будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник» и на новостном портале «АСН-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru))

**Дата проведения:** 20 апреля 2016 года, с 14.00 до 16.00 (регистрация – 13.30-14.00).

**Место проведения:** КВЦ «ЭкспоФорум», Санкт-Петербург, Петербургское шоссе, 25, павильон G, зал Н (20-21).

# В ВЫЖИДАТЕЛЬНОЙ ПОЗИЦИИ

Респонденты «Строительного Еженедельника» рассуждают, насколько строительный рынок сумел адаптироваться к новым экономическим реалиям. «Усредненный» экспертный прогноз относительно будущего отрасли примерно такой: объемы строительства будут медленно расти с резким переделом рынка между крупными высокотехнологичными корпорациями. ➔



**Михаил Медведев,**  
генеральный директор  
ГК «ЦДС»:

– При увеличении финансовой нагрузки и общем ухудшении экономической

ситуации на рынке планы объективно становятся менее масштабными. Поэтому можно ожидать, что объемы строительства и далее будут сокращаться. Однако я не вижу в этом трагедии, поскольку это будет сопровождаться установлением нового баланса между спросом и предложением.

Кроме того, с ростом социальной нагрузки на застройщиков надо готовиться к дальнейшему уменьшению нормы прибыли. При этом, хотя галопирующего повышения себестоимости строительства мы не наблюдаем и нет оснований предполагать, что это произойдет в нынешнем году, логично ожидать роста себестоимости в пределах индекса инфляции.



**Сергей Пушкарев,**  
генеральный директор завода  
Durisol в России:

– Строительный рынок является лакмусовой бумажкой (или индикатором)

экономики. Все процессы, происходящие на рынке, динамические. На них каждый раз влияет огромное количество факторов – как внешних, так и внутренних. В данный момент времени эта система существует, а значит, живет. Что касается тенденций, то это оптимизация, поиск новых решений и новых возможностей.



**Дмитрий Юрков,**  
генеральный директор ООО  
«Росинжиниринг-Энерго-Строй»:

– Потихоньку строительный рынок

начинает адаптироваться к кризису. Все бизнес-планы скорректированы относительно курсов доллара США и евро. Конечно, себестоимость строительства повысилась из-за роста стоимости строительных материалов, к тому же

покупательская способность резко снизилась – все это влияет на развитие отрасли. Можно сказать, что строительный рынок сейчас занимает скорее выжидательную позицию, чем активно развивается. В новых экономических реалиях полностью этот рынок полностью адаптируется через год-два, где-то к 2018 году.



**Нина Авдюшина,**  
генеральный директор  
ООО «Н+Н»:

– По нашей оценке, несмотря на все трудности, строительному комплексу удалось

сохранить относительно стабильные условия и принять текущие экономические условия как рабочие. Как показывает начало года, ведущие застройщики поддерживают существенный объем строительно-монтажных работ, что позитивно влияет и на рынок строительных материалов. Что касается рынка газобетона, то мы видим потенциал его развития в сегменте частного домостроения, а также за счет все большего использования в строительных работах в целом. Только за 2015 год доля газобетона в строительстве увеличилась на 3,5% за счет замещения других традиционно используемых материалов.



**Николай Ватин,**  
директор Инженерно-строительного института ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический

университет Петра Великого», заведующий кафедрой «Строительство уникальных зданий и сооружений» д.т.н., профессор:

– Строительная отрасль адаптируется плохо, хуже других. Примеров тому много. Например, технология BIM перешла уже от 3D к 4D, 5D, мы первокурсников учим параметрическому моделированию на Revit, а во многих организациях не проектируют в параметрике, а чертят в голом AutoCAD.

К повышению квалификации относятся как к получению «корочек» для оформления допуска в СРО, а не как к средству выхода на новые технологии.

Мой прогноз таков: за 2016-2018 годы обанкротится каждая пятая из крупных строительных компаний. Объемы строительства будут медленно расти с резким переделом рынка между крупными высокотехнологичными корпорациями, готовыми к шестому технологическому укладу. Останутся, конечно, средние и мелкие организации, «дочищающие» то, что не съели гиганты. Но среди них естественный отбор будет еще жестче.



**Сергей Жаков,**  
президент Ассоциации СРО «Содружество Строителей»:

– В 2016 году крупные девелоперы продолжат ранее заяв-

ленные жилые проекты КОТ и выведут в продажу ряд новых проектов на территориях, прилегающих к Октябрьской наб. и Варшавскому вокзалу, а также рядом с КАД в Ленобласти. При этом перед ними будет стоять сложная задача по строительству всей необходимой инфраструктуры и сохранению при этом доступных цен на жилье в условиях снижения покупательского спроса. Возможности девелоперов в Ленобласти теперь существенно ограничены, так как территория региона будет поделена на определенные зоны застройки. Также будет развиваться строительство второй кольцевой автодороги, без которой городу в ближайшие 10 лет просто не выжить.



**Анжелика Альшаева,**  
управляющая «КВС. Агентство недвижимости»:

– Строительная отрасль, в отличие от других сфер эконо-

мики, создает продукт, имеющий 3-5-летний цикл реализации. Здесь адаптация к изменениям в экономической и политической сфере быстро не происходит. Но признаки относительной стабильности присутствуют: достигнута точка равновесия спроса и предложения, объем продаж квартир застройщиками сопоставим с плановыми показателями. ГК «КВС», к примеру, выполнила план продаж 2015 года более чем на 90%. Главное сейчас – достиже-

ние поставленных целей по запуску новых и выполнению объема ввода готовых объектов в эксплуатацию. В 2016 году мы будем наблюдать тенденцию ко смещению спроса на жилье категории эконом-класса. По объему спроса не ожидаем ни ажиотажа, ни коллапса. Внедрение и усиление государственного контроля приведет к олигополизации строительной отрасли. Диверсификация бизнеса застройщиков произойдет за счет развития направлений: сдача готовой жилой и коммерческой недвижимости в аренду, комплексное управление собственными и посторонними многоквартирными жилыми домами, расширение портфеля услуг кредитования для клиентов.



**Марина Федорова,**  
заместитель директора по развитию по региону «Северо-Запад» ГК «Спектрум»:

– Сегодня на рынке наблюдается снижение объемов строительства и запуска новых проектов, а значит, повышение конкуренции. Фактически мы уже знаем о некоторых инжиниринговых компаниях, которые завершили существование или сконцентрировались на одном виде деятельности – разделе проектной документации без функций генерального проектировщика.

Есть ряд компаний, где были приняты непопулярные меры по сокращению персонала. К счастью, в ГК «Спектрум» сбалансированный портфель заказов, в том числе в инфраструктуре, и мы персонал только набираем и «усиливаем».

Ситуация 2016 и 2017 года, на мой взгляд, будет непростой, так как экспоненциального роста экономики ждать не приходится, а значит, рынок будет очень конкурентным. Многие эксперты открыто признаются, что в настоящее время в России более-менее живым сегментом рынка недвижимости является преимущественно жилье и крупные инфраструктурные проекты. В текущих экономических реалиях компаниям необходимо бороться за собственную эффективность, внедрять современные технологии проектирования и строительства и заботиться о каждом клиенте, предлагая ему рациональные и эффективные решения.

**СИНТО**  
ИНЖЕНЕРНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ  
**ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ**  
ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА  
ИНЖЕНЕРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ПРОИЗВОДСТВО КОМПЛЕКТАЦИИ, МОНТАЖ, СЕРВИС  
**СИНТО.РФ**  
Санкт-Петербург, Москва, Петербург

**TRIO MR** - легендарная немецкая опалубка усовершенствована для российского рынка  
**PERI**  
ООО «ПЕРИ»  
Опалубка  
Строительные леса  
Фанера  
Оснастка  
Тел. +7(812)325-72-44  
stpeter@peri.ru  
www.peri.ru  
Сделано в России!  
■ Высокий запас прочности профиля  
■ Высота 3,00 и 3,30 м  
■ Удобные типоразмеры  
■ Оригинальные немецкие комплектующие

## блог-эксперт

## Генеральный подряд vs construction management



**Александр Матеша, управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов компании «Еврострой-Развитие»:**

– Эти форматы управления строительством носят принципиально разный характер. Компании, предоставляющие услуги по construction management, выступают в основном в роли консультанта. При работе с генеральным подрядом технические, финансовые, юридические, уголовные риски переходят на генподрядчика, что официально фиксируется при заключении договора.

Нельзя говорить о том, что construction management потеснит генеральный подряд на рынке, даже учитывая текущее экономическое положение. На сегодняшний день на российском рынке функционируют несколько игроков, специализирующихся в данной сфере. В основном это европейские компании, которые исторически приходили на наш рынок, – представители Англии, Франции, Германии. В России эту модель управления приняли относительно недавно, поэтому отечественных игроков на рынке пока единицы. В целом как на рынке Москвы, так и на рынке Северной столицы construction management развит слабо относительно сегмента генподряда.

Практика строительного рынка – как российского, так и мирового – показывает, что, как правило, зачастую construction management привлекают на проекты с уникальным назначением и сложной технической подосновой. При этом их привлекают в дополнение к генеральному подрядчику для усиления контроля над качеством и сроками реализации проектов. В таком случае между заказчиком/инвестором, генподрядной организацией и construction management выстраивается определенная схема взаимодействия. Имеет смысл реализовать по такой схеме проекты торговых и бизнес-центров, многофункциональных комплексов, промышленных объектов, объектов инфраструктуры; жилье в меньшей степени, поскольку оно более стандартизировано и имеет единое назначение, за исключением первого этажа, отведенного под коммерческие помещения.

# Управление и доверие

**Ольга Фельдман / По мнению экспертов, стратегия construction management (управление строительством) не может в полной мере являться конкурентом для генерального подряда. На петербургском рынке этот формат развит слабо.**

Два основных подхода к организации строительства обсуждали в рамках заседания круглого стола, организованного Комитетом по законодательству Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД).

## Прорабы-консультанты

При классическом, «генподрядном» подходе заказчик заключает договор непосредственно с генеральным подрядчиком и тот полностью руководит процессом строительства и прочими проектными подрядчиками. «В основе методики управления строительством лежит разбивка проекта на пакеты и принцип работы по «открытой книге», причем заказчик осуществляет все контакты с подрядчиками напрямую. При этом заказчика поддерживает профессиональный управляющий строительством, который не заключает договоры с подрядчиками, а только управляет ими», – рассказал Роман Дякин, директор отдела управления строительными проектами компании «АИКОМ».

Основным преимуществом в стратегии управления строительством, по мнению Романа Дякина, является возможность для заказчика в любой момент влиять на процессы, происходящие на проекте. «Заказчик находится непосредственно у руля, принимая решения по срокам, бюджету, технологическим решениям», – подчеркнул Роман Дякин. Кроме того, по его словам, при работе с генеральным подрядчиком процент вознаграждения от стоимости строительно-монтажных работ составляет 14-17%, а при управлении строительством – 4-6%.

## На петербургском рынке проектов, реализованных в формате construction management, пока немного

Советник юридической компании «Бейкер и Макензи» Ольга Аникина отметила, что с юридической точки зрения однозначный вывод, какой из подходов лучше, сделать сложно: «Выбор заказчик делает исходя из тех рисков, которыми хочет управлять. Градостроительный кодекс оперирует понятием «лицо, осуществляющее строительство» и устанавливает виды работ, на которые требуется допуск. Таким лицом в случае construction management является сам заказчик, он обеспечивает соблюдение всех требований, качество работ, строительный контроль и обеспечение техники безопасности на проекте».



Преимуществом в стратегии управления строительством является возможность для заказчика в любой момент влиять на процессы, происходящие на проекте

Поскольку ответственность заказчика возрастает, еще на этапе подписания договора с управляющим строительством с его стороны должна быть зафиксирована серьезная юридическая поддержка заказчика, считает Евгений Буянов, руководитель проекта «LIFE-Приморский» ГК «Пионер» (направление «Санкт-Петербург»). «В случае возникновения споров с подрядчиками доказательную базу в суде должен готовить управляющий строительством», – считает он.

Евгений Буянов рассказал, что работа над проектом «LIFE-Приморский» велась в формате construction management. «На

некоторых специалистов не требуется, что сказывается на конечной стоимости контракта».

## Выбора нет

Как считает Александр Матеша, управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов компании «Еврострой-Развитие», для заказчика или инвестора проекта не должно появляться выбора между генподрядной организацией и компанией, оказывающей услуги construction management, поскольку эти форматы управления принципиально различны. «Генподрядчик выступает как исполнитель и управленец, несущий ответственность за качество и сроки реализации, а construction management отвечает лишь за управление в качестве консультанта, указывая заказчику на ошибки, недочеты, но не устраняя их. Компании, предоставляющие услуги по construction management, с определенной периодичностью представляют заказчику отчет о ходе строительства с указанием недочетов, но все ответственные решения по их устранению принимает непосредственно заказчик, он же берет на себя все возможные риски, а construction management компетентно консультирует», – отмечает Александр Матеша.

По его словам, на петербургском рынке проектов, реализованных в формате construction management, пока немного. «Из проектов, в которых для управления строительством привлекали европейских коллег, можно назвать БЦ «Невская ратуша», ТЦ «Стокманн» на Невском пр., ТРК «Галерея».

## мнение



**Виктор Тарасов, директор по строительству компании «РосСтройИнвест»:**

– Чаще всего случается так, что управляющий строительством по факту берет на себя и функции генерального подрядчика, поэтому принципиальной разницы между тем и другим подходом, на мой взгляд, нет. Ничего нового не придумали, пакетным управлением я занимался еще в 80-е годы прошлого века. То, что сегодня отдельные застройщики пытаются изменить классическую схему, вполне нормально. В спорах да родится истина. Организация управления строительством – это вопрос взаимных договоренностей.

Заказчик делегирует часть своих обязанностей подрядчику. Результат плачевный, если заказчик и подрядчик, сидя в одной лодке, гребут в разные стороны. Дело дает результат только тогда, когда есть команда. Я знаю многих застройщиков, которые «специальные» условия без проблем прописывают в договоре генерального подряда. Однако при работе с управляющим строительством нужно учитывать, что даже если он по факту исполняет функции генерального подрядчика, вся ответственность ложится на заказчика.

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ПУБЛИКАТОР**

правовых актов  
в области проектирования,  
реконструкции, строительства,  
капитального ремонта

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru



Постановление Правительства  
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА

# Рост цен из-под земли

**Роман Русаков** / В Петербурге в ближайшие два года откроются две новые станции метрополитена. Эксперты ожидают рост цен на жилье на прилегающих территориях на 20%. ➔

Петербург является одним из городов, который будет принимать у себя чемпионат мира по футболу в 2018 году. К этому событию возводят не только новый стадион на Крестовском острове, но и две станции метрополитена – «Новокрестовскую» и «Беговую».

Как правило, повышение цен на недвижимость начинается после того, как у девелоперов и физических лиц на вторичном рынке появляется уверенность, что новую станцию точно построят. Благодаря этому фактору возможен локальный рост цен в пределах 20%, отмечает Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб».

Если рассматривать конкретные станции метро, считает он, то не у каждой из них есть потенциал для повышения цен на недвижимость в своей локации. Например, станция метро «Новокрестовская» никак не повлияет на цену строящейся и готовой недвижимости на Крестовском острове, так как рядом с ней не будет вестись жилищное строительство.

«В то же время станция метро «Беговая» может оказать значительное влияние на цену. В этой локации ведется активное строительство жилой и коммерческой недвижимости. Наиболее крупными объектами являются новый жилой район «Юнтолово» и «Лахта-центр», – полагает господин Буслов.

«Несомненно, открытие «Беговой» поможет разгрузить дорожную обстановку и поднимет стоимость квадратного метра в данной локации. В среднем рост составит от 10 до 20%. Стоит отметить, что уже сейчас квадратный метр на первичном рынке жилья в Приморском районе догоняет Фрунзенский район, где цена составляет чуть больше 109 тыс. рублей за



Не у каждой станции метро есть потенциал для повышения цен на недвижимость в своей локации

1 кв. м. В Приморском районе этот показатель находится на отметке выше 105 тыс. рублей», – рассказывает начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре.

Дмитрий Михалев, директор по взаимодействию с органами госвласти «СПб Реновация», подсчитал, что расчетный пассажиропоток станции «Беговая» достигает 700 000 человек в сутки.

Разница между жильем с метро и без него составляет 15-20%, говорит директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко. Впрочем, по словам исполнительного директора ЗАО «Ойкумена» Романа Мирошникова, цены продолжают расти в течение полугода после открытия

станции. По его оценке, рост может составить и до 30%.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финанс», считает, что цены на «вторичке» непосредственно после объявления о строительстве новых станций выросли в рублях в пределах 20-40%. «Более того, завершение проектов, по всей видимости, добавит к ценам на недвижимость еще до 10-20% по сравнению с общерыночной ценовой динамикой», – полагает он.

Рустэм Ямалетдинов, эксперт Rusland SP, отмечает, что сегодня в пешеходной доступности 15 минут от «Беговой» строится несколько жилых объектов, большая часть которых будет сдана в период

## мнение



**Руслан Сырцов,**  
коммерческий  
директор Glorax  
Development:

➔ – Местоположение является одним из определяющих факторов в структуре стоимости жилья, а близость к метро ставит новостройку в отдельную категорию. Планы по строительству метро определенно активизируют застройку прилегающих территорий. Квартиры в таких домах всегда пользуются большим спросом. Причем неважно, приобретаются они для собственного проживания или с целью последующей сдачи в аренду. Пешая доступность к станции метрополитена, как правило, на 15-20% увеличивает цену за «квадрат». Стоимость аренды квартиры рядом с метро также влияет на ежемесячную оплату – она традиционно выше.

## цифра

на 20-40%

подрастают цены на «вторичке» после объявления о строительстве поблизости новых станций метро

## Метро не для всех

**Роман Русаков** / Развитие сети метрополитена Петербурга позволяет застройщикам реализовывать интересные проекты в локациях с развитой транспортной инфраструктурой. Однако приближенность метро важна скорее для покупателей жилья сегмента масс-маркет, куда входят классы эконо и комфорт.

Для покупателей сегмента бизнес близкое расположение станций метрополитена не является первостепенным, считает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». Наиболее важны, по ее мнению, видовые характеристики и статус территории, выбранной под застройку, а также наличие удобных автомобильных развязок. «Близкое расположение к метро чаще всего характерно для жилых комплексов сегмента комфорт. Это является

одной из причин ценового разрыва между классами жилья эконо и комфорт: на сегодняшний день он составляет около 30 тыс. рублей за 1 кв. м», – уточняет госпожа Трошева. Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что не для всякой локации открытие метро – благо. Например, она уверена, что относительно станции метро «Новокрестовская» ее открытие, напротив, снизит стоимость расположенной поблизости недвижимости. Это, по ее мнению, произойдет в силу специфики локации, где сосредоточено большое количество элитного жилья. «Строительство стадиона и новой станции метро, напротив, привело к снижению привлекательности квартала», – говорит она. Впрочем, строительство отдельной станции метро

рядом со стадионом, возможно, как раз и было пролоббировано состоятельными жителями Крестовского острова, не желавшими, чтобы большие людские потоки со станции «Крестовский остров» до стадиона мигрировали мимо их премиального жилья. Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие», также придерживается мнения, что появление новых станций метро окажет влияние на цену далеко не во всех локациях – многое зависит от района застройки и от самого проекта. «Тем не менее для объектов массового спроса новая транспортная инфраструктура может привести к повышению стоимости, но в перспективе 2-3 лет. Пока это стоит рассматривать скорее как конкурентное преимущество, которое застройщики могут использовать при анонсировании и продвижении проектов. Более серьезное влияние в этом случае на

ценообразование оказывают сжатый спрос и некоторая временная отдаленность реализации указанных инфраструктурных решений. Впоследствии стоимость первичного жилья массового спроса близ новых станций метро может увеличиться в пределах 10-15%», – считает господин Крутов. Эксперты отмечают, что не только строительство станций метрополитена способно поднимать цену на недвижимость, расположенную на прилегающих к проекту локациях. Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб», считает, что к перспек-

тивным проектам, которые также могут оказать влияние на жилищное строительство, относятся строительство линий легкорельсового трамвая до Сертолово, большой транспортный узел в Девяткино и завершение строительства центрального участка ЗСД. Дмитрий Крутов также выделяет строящуюся транспортную развязку Пулковского шоссе и Дунайского пр. «Поблизости реализуется ряд проектов жилой недвижимости, и наличие нового транспортного узла явно повысит их привлекательность», – говорит он. Также господин

Крутов отмечает и перспективы Васильевского острова. «Остров получит новую станцию метро «Горный институт» (ее открытие намечено на 30 ноября 2019 года), появится круглосуточный выход на «большую землю» в виде ЗСД. В целом изменение транспортной ситуации на Васильевском острове может привести к росту стоимости недвижимости в этой локации. Особенно в свете того, что количество пятен под застройку здесь ограничено, и даже намывные территории фактически уже полностью разобраны застройщиками», – резюмирует господин Крутов.

## мнение



**Ольга Трошева,** руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

➔ – Строительство транспортных магистралей также оказывает влияние на среднюю стоимость квадратного метра в локациях, на которые они рассчитаны. Самым ожидаемым проектом в Петербурге является завершающая часть строительства Западного скоростного диаметра. Эксперты прогнозируют рост цен на квартиры в новостройках на намывных территориях Васильевского острова после соединения северной и южной частей ЗСД.

**17 апреля отметил День рождения Александр Иванович Вахмистров, председатель Совета директоров «Группы ЛСР», почетный президент Союза строительных организаций и объединений (ССОО), сопредседатель Координационного совета строительной отрасли в СЗФО**

### Уважаемый Александр Иванович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Своей неустанной работой Вы ярко вписали свое имя в летопись новейшей истории Санкт-Петербурга и в золотую книгу строительной отрасли страны. Миллионы людей благодарны за прекрасные и удобные жилые дома и другие великолепные архитектурные сооружения, созданием которых Вы руководили, занимая лидирующие должности в органах государственной власти Санкт-Петербурга и в ведущей строительной корпорации России.

В День рождения желаю Вам дальнейших успехов в профессиональной и общественной деятельности, крепкого здоровья, оптимизма и семейного счастья!

*С уважением, помощник полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе С.М. Зимин*

### Уважаемый Александр Иванович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения! Вы прошли путь от простого плотника и конструктора до генерального директора строительного предприятия, а впоследствии – вице-губернатора, курирующего строительную отрасль Санкт-Петербурга.

Ваши заслуги оценили на самом высоком уровне – президент России Владимир Путин вручил Вам орден Александра Невского за особые личные заслуги перед государством и народом.

Ваше трудолюбие и целеустремленность, неиссякаемая энергия, огромный опыт способствуют процветанию строительной отрасли, а Ваша законодательская деятельность помогает совершенствовать строительное законодательство.

Желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, душевного спокойствия, успеха!

*Председатель Комитета по строительству С.Э. Морозов*

### Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

Отрадно, что в региональном строительном сообществе есть лидеры, подобные Вам, кого отличает не только широта профессионального кругозора, но и гражданская позиция, и стратегическое мышление. В День рождения от души желаю Вам дальнейших успехов в обеспечении жителей Ленинградской области и Санкт-Петербурга не только комфортным жильем, но и современными объектами социального назначения. И пусть в Вашей жизни будет как можно больше радости и счастья!

*С уважением, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвин*

## Уважаемый Александр Иванович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

*Знания и опыт, глубокое понимание проблем строительного рынка помогли Вам завоевать уважение и коллег, и представителей бизнес-сообщества. Коллеги и партнеры ценят Вас за богатый опыт, высокий профессионализм, способность принимать объективные и взвешенные решения. Желаем Вам здоровья, дальнейших успехов в работе, реализации интересных проектов, бодрости духа!*

Коллектив ЗАО «Инжпестрой»



ИГЭС IPSTROI.RU  
ИНЖПЕТРОСТРОЙ

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

От души поздравляем Вас с Днем рождения!

*Работа руководителя требует необходимости быстро ориентироваться и взвешивать каждый шаг в стремительно меняющейся ситуации. Вы справляетесь с этой непростой задачей блестяще.*

*Вы уважаемы коллегами, Ваши знания, авторитет и опыт позволяют находить решения самых сложных задач, несмотря на все трудности, и это лучшее доказательство Ваших выдающихся деловых и человеческих качеств. Искренне желаем Вам сил для воплощения всех новых замыслов, оптимизма и поддержки окружающих.*

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЭТАЛОН**

Коллектив ГК «Эталон»

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

Примите искренние поздравления с Днем Вашего рождения!

От всей души желаем Вам счастья, силы и энергии для продолжения начатых дел.

Пусть все задуманное сбудется, а удача всегда будет рядом. Желаем, чтобы всегда с Вами были верные коллеги, надежные партнеры и преданные друзья. Крепкого здоровья, семейного благополучия Вам и Вашим близким!

*С уважением, генеральный директор ГК «ЦДС»  
М.А. Медведев*

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦС ЦДС**

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!



От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы давно заслужили уважение представителей девелоперского сообщества, власти, жителей Петербурга. Мы уверены, что удивительная энергия, профессионализм, чувство юмора, знания и накопленный опыт, которыми Вы обладаете, и в дальнейшем будут способствовать Вашей эффективной и слаженной работе на благо Петербурга.

От всей души желаем Вам крепкого здоровья, профессиональных успехов, семейного благополучия, претворения в жизнь новых идей и планов!



Группа компаний «УНИСТО Петросталь»



УНИСТО Петросталь  
ГРУППА КОМПАНИЙ

РЕКЛАМА



### Уважаемый Александр Иванович!

От имени коллектива Союза «Строительный ресурс» сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваша удивительная способность совмещать верность профессиональным принципам, глубокий патриотизм и государственный подход к решению текущих задач уже много лет вызывают искреннее уважение коллег и восхищение единомышленников. Мы высоко ценим Ваш вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и формирование облика нашего города.

Желаем Вам крепкого здоровья, семейного благополучия и дальнейших успехов в профессиональной деятельности!

Президент Союза «Строительный ресурс»  
Виктор Кривошонок



**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

## Уважаемый Александр Иванович!

Коллектив группы компаний «РосСтройИнвест» поздравляет Вас с Днем рождения!

Более половины жизни Вы посвятили развитию строительной отрасли России. И все мы относимся к Вам с глубочайшим уважением!

Александр Иванович, мы желаем Вам успехов во всех Ваших позитивных начинаниях, великих свершений в профессиональной деятельности, хорошего клева и улова на отдыхе. Пусть в Вашем доме всегда будет уютно и тепло, а на душе – светло и спокойно! Здоровья, удачи, хорошего настроения Вам и Вашим близким!



От лица коллектива ГК «РосСтройИнвест»  
Федор Туркин,  
председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест»

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

*Примите искренние поздравления  
с Днем Вашего рождения!*

*Хотим выразить признательность  
за Ваш усердный труд на благо развития  
Санкт-Петербурга. Ваш профессионализм  
и опыт руководителя, неиссякаемая энергия  
и оптимизм заслуженно пользуются уважением  
у строительной отрасли города.*

*Пусть Ваше любимое дело и дальше приносит  
удовольствие и вдохновляет на новые успехи.  
Здоровья, счастья, семейного благополучия!*

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

РЕКЛАМА

## Уважаемый Александр Иванович!

**Искренне поздравляем Вас  
с Днем рождения!**

На протяжении многих лет Вы остаетесь  
верны строительной отрасли.

Благодаря целеустремленности,  
умению оперативно справляться  
с возникающими препятствиями

Вы достигли больших высот  
в профессиональной сфере.

Желаем новых идей и проектов,  
крепкого здоровья, благополучия  
и гармонии во всем!

**КОЛЛЕКТИВ  
КВАРТАЛ17А**

РЕКЛАМА

16 апреля отметил День рождения  
**ФЁДОР ОЛЕГОВИЧ ТУРКИН,**  
*председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест»*

**Уважаемый Федор Олегович!**

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Желаем Вам здоровья, внутренней гармонии, силы духа!

Пусть созидательная энергия и вдохновение всегда сопутствуют Вам!

Пусть Ваши идеи воплощаются в жизнь,  
а начинания развиваются и крепнут!

Мы глубоко ценим Ваш профессиональный талант,  
мудрое руководство, чуткость и доброту!

Пусть в Вашем доме всегда царят уют, тепло и любовь!

Счастья и успеха Вам!

*С уважением, коллектив ГК «РосСтройИнвест»*

РЕКЛАМА

**18 апреля отмечает 35-летний юбилей  
Сергей Эдуардович Морозов,  
председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга**

**Уважаемый Сергей Эдуардович!**

От имени Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Пользуясь случаем, хочу поблагодарить Вас за бесценный труд на благо развития транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. При Вашем непосредственном участии в нашем городе были реализованы масштабные инфраструктурные проекты, которые теперь долгие годы прослужат петербуржцам. Под Вашим личным руководством были намечены амбициозные планы, а главное – пути их скорейшего воплощения. Уверен, что Ваш колоссальный опыт в отрасли дорожного хозяйства, ответственный подход к делу, способность своевременно справляться с самыми сложными задачами и незаурядные управленческие навыки позволят Вам достигнуть высочайших результатов в строительном комплексе Санкт-Петербурга. Сегодня на Вас возложена огромная ответственность, равно как и большие надежды. Пусть неизменно рядом с Вами будут верные соратники, а всем Вашим делам сопутствует удача. Счастья, душевной гармонии и крепкого здоровья Вам, Вашим родным и близким!

*С уважением, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга С.В. Харлашкин*

**Уважаемый Сергей Эдуардович!**

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Хочу пожелать успехов в новой должности, прежде всего в реализации адресной инвестиционной программы и в решении задач в области долевого строительства.

Служба госстройнадзора всегда выступала надежным партнером комитета, и мы надеемся на продолжение эффективного сотрудничества.

*С искренними пожеланиями, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Л.В. Кулаков*



**Уважаемый Сергей Эдуардович!**

От имени Союза «Строительный ресурс» поздравляю Вас с 35-летием!

Вам хорошо знакома специфика строительной отрасли и не понаслышке известны как достижения, так и проблемы строителей. Уверен, что Ваша энергия, компетентность и профессионализм найдут в Санкт-Петербурге наилучшее применение и реализацию. Желаю Вам успехов в работе, крепкого здоровья и семейного благополучия!

Президент Союза «Строительный ресурс»  
Виктор Кривошонок

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**



**Уважаемый Сергей Эдуардович!**

**Искренне поздравляем Вас с юбилеем!**

Пусть результаты Вашей ответственной работы на благо строительной отрасли Петербурга всегда становятся предметом гордости.

Желаем поддержки единомышленников, новых профессиональных горизонтов и побед, пусть даже самые амбициозные проекты становятся реальностью.

Крепкого здоровья, бодрости и удачи!

*С уважением, генеральный директор ГК «ЦДС»  
М.А. Медведев*

**ЦДС** ГРУППА КОМПАНИЙ



*Уважаемый Сергей Эдуардович!*

**Поздравляем Вас с Днем рождения!**

Примите искренние пожелания осуществления всех Ваших профессиональных планов, направленных на развитие строительной отрасли.

Желаем энергии, оптимизма и верных друзей. Пусть Ваша жизнь будет наполнена только светлыми и радостными событиями! Здоровья, семейного благополучия Вам и Вашим близким!

Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект»  
в лице директора В.Н. Зенцова

**ЛГИП**

**19 апреля отмечает День рождения Сергей Валериевич Петров, депутат Государственной Думы РФ, координатор Национального объединения строителей по СЗФО**

**Уважаемый Сергей Валериевич!**

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваша деятельность по совершенствованию строительного законодательства, регулированию земельных вопросов в качестве депутата, представляющего интересы 47-го региона, тем более вызывает уважение, что с Ленинградской областью связана вся Ваша жизнь.

Искренне верю, что каждое новое профессиональное достижение будет для Вас дополнительным источником сил и энергии, что Ваши инициативы будут пользоваться неизменной поддержкой коллег-парламентариев, а близкие люди подарят Вам море заботы и любви.

*С уважением, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвин*

**Уважаемый Сергей Валериевич!**

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Пусть в череде важных дел, которыми заполнена Ваша жизнь, всегда будет место для искреннего общения с семьей и друзьями, творческих порывов, окрыляющих открытий! От души желаю Вам крепкого здоровья, благополучия и энергии для воплощения всего задуманного.

*С уважением, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО П.Б. Созинов*

**Уважаемый Сергей Валериевич!**

От всей души от себя лично и от многотысячной команды «Группы ЛСР» поздравляю Вас с Днем рождения!

Вы в полной мере обладаете качествами высокоэффективного и успешного руководителя, способного к достижению самых амбициозных целей. За годы работы Вам удалось добиться успехов не только в бизнесе, но и в политике, получить широкое общественное признание и уважение.

Уверен, что Ваш высокий профессионализм, компетентность, умение работать с полной самоотдачей будут и впредь способствовать плодотворному труду на благо развития строительной отрасли в нашей стране.

Пусть душевная теплота, поддержка друзей и коллег, близких и родных всегда наполняют Вашу жизнь, а удача сопутствует во всех делах!

*Председатель Совета директоров «Группы ЛСР», президент НП «Объединение строителей СПб» А.И. Вахмистров*

**Уважаемый Сергей Валериевич!**

**Примите искренние поздравления с Днем рождения!**

Желаем Вам успеха в решении важнейших задач государственного значения, в том числе связанных со строительной отраслью.

Пусть Ваш профессионализм, яркие лидерские качества и опыт всегда служат на благо нашего города и страны.

Крепкого здоровья, семейного благополучия Вам и Вашим близким!

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

**ООО АРСЕНАЛ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕКЛАМА

**СР**  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС**

**Уважаемый Сергей Валериевич!**

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

От всего коллектива Союза «Строительный ресурс» желаю Вам крепкого здоровья, семейного благополучия, новых достижений и успехов в работе!

Пусть все Ваши проекты и начинания сопровождают удача и поддержка единомышленников!

Президент Союза «Строительный ресурс»  
Виктор Кривошонок

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

РЕКЛАМА

**РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА**



**ПЕЧАТНАЯ  
ВЕРСИЯ**

16+



**ЭЛЕКТРОННАЯ  
ВЕРСИЯ**

**УДОБНО**

профессиональная консультация, гарантированная доставка (почтовая, курьерская) под контролем персонального менеджера

специальные пакетные предложения для новых и постоянных клиентов

**ВЫГОДНО**

**АЛЬТЕРНАТИВНО**

любые варианты оплаты для юридических и физических лиц, полный пакет бухгалтерских документов



тел.: 605-00-50  
e-mail: [podpiska@asinfo.ru](mailto:podpiska@asinfo.ru)

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

**20 апреля отмечает День рождения  
Андрей Валерьевич Гаврилов, председатель Комитета  
по топливно-энергетическому комплексу  
Ленинградской области**

**Уважаемый Андрей Валерьевич!**

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Последовательность в решениях и действиях, уважение к мнению коллег, умение работать в условиях многозадачности снискали Вам репутацию не просто талантливого профессионала-энергетика, но также человека команды, с которым достижимы даже самые сложные цели. Пусть Вас окружают соратники, с полуслова понимающие Ваши идеи! Пусть работа приносит удовлетворение, а семья и друзья щедро дарят Вам тепло своих сердец и любовь!

*С уважением, заместитель председателя правительства  
Ленинградской области по строительству М.И. Москвин*

**Уважаемый Андрей Валерьевич!**

В День Вашего рождения примите пожелания крепкого здоровья, неиссякаемой жизненной энергии, успеха в решении важнейших задач государственного значения. Пусть Ваш управленческий потенциал, яркие лидерские качества и опыт всегда служат на благо Ленинградской области, а коллеги и подчиненные будут надежной опорой в Вашей ответственной работе!

Счастья и всего наилучшего Вам и Вашим близким!

*С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя Г.И. Богачев*

**Уважаемый Андрей Валерьевич!**

По случаю Вашего Дня рождения хочу пожелать Вам, чтобы удача, успех и вдохновение были верными спутниками во всех Ваших начинаниях, крепкого здоровья, спортивных достижений и благополучия в повседневной жизни, а также настойчивости и терпения в решении вопросов топливно-энергетического комплекса Ленинградской области.

*С наилучшими пожеланиями, председатель Комитета по тарифам  
и ценовой политике Ленинградской области О.Э. Сибиряков*



**Не забыть поздравить с Днем рождения!**

<p><b>18 апреля</b> Сергей Эдуардович Морозов, Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга</p>	<p><b>19 апреля</b> Дмитрий Сергеевич Петров, генеральный директор ООО «Техника. Тепловидение. Медицина»</p>
<p><b>19 апреля</b> Игорь Витальевич Букато, Президент НП «Группа проектно-строительных компаний «Возрождение» Сергей Валериевич Петров, депутат Государственной Думы РФ, координатор НОСТРОЙ по СЗФО</p>	<p><b>21 апреля</b> Валерий Семенович Стерин, генеральный директор ЗАО «Экспериментальный завод»</p>

Подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ПУБЛИКАТОР**

правовых актов  
в области проектирования,  
реконструкции, строительства,  
капитального ремонта

**8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru**

Постановление Правительства  
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

# КОСМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

ЕЩЕ  
НА

# 200

## КВАРТИР В НОВЫХ ДОМАХ



отделка  
в подарок!

паркинг  
в подарок!

# ПОЕХАЛИ!

ЦС ЦДС  
ГРУППА КОМПАНИЙ

# 320·12·00

\*Приглашаем в ЖСК. Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС Мурино» и уплаты взносов. Подробная информация в офисах отдела реализации. Предложения ограничено количеством квартир и действительно до 30.04.2016 при единовременной оплате по адресу: Лен. обл. Всеволожский р-н: п. Бугры, ул. Школьная, д.11, корп. 2, п. Мурино, ул. Новая д. 7, корп. 1-4. Подробности об организаторе акции, порядке и сроках ее проведения можно узнать на сайте [www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)