

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНОБЛАСТЬ БУДУТ СОВМЕСТНО РАЗВИВАТЬ
ПРИГРАНИЧНЫЕ ТЕРРИТОРИИ СТР. 3

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ПРОДОЛЖАЕТ РАЗВИВАТЬСЯ СТР. 8–9

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ ЗАЯВЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ
ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА ОАО «ЛЕНЭНЕРГО» СТР. 16

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Дмитрий Ходкевич:
«Все зависит от задач,
которые ставит
перед собой компания»



12.11

У Центра госэкспертизы новый директор

Директором Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» назначен Владислав Олегович Еремин. До этого он занимал пост начальника отдела строительства, инвестиций и землепользования в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга. Новый директор Центра госэкспертизы отметил, что учреждение занимает лидирующие позиции на рынке экспертизы проектной документации не только в Санкт-Петербурге, но и в России. Владислав Еремин родился 19 декабря 1963 года в Хабаровске. Окончил Ленинградское высшее военнотопографическое командное училище имени генерала армии Антонова по специальности инженер-геодезист. Сейчас проходит дополнительное обучение в ФГБОУ ВПО СПбГАСУ по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Профессиональную деятельность в области строительства и инвестиций начал в 1993 году на посту вице-президента АОЗТ «Стройзаказ СПб». В мае 2012 года был назначен на должность начальника отдела строительства, инвестиций и землепользования в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга.

В Ленобласти появятся дворцы спорта

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко и министр спорта РФ Виталий Мутко обсудили вопросы развития спорта в 47-м регионе. Министр пообещал выделить дополнительные средства из федерального бюджета на строительство новых спортивных объектов. Ежегодно в регионе будет возводиться не менее двух комплексных спортивных сооружений. Правительство РФ окажет финансовую поддержку в строительстве Ледового дворца спорта за 500 млн рублей – и нового стадиона стоимостью 20 млн рублей в Выборге. Подтвердилось строительство Ледового дворца в Киришах.

13.11

Ассоциация экспертиз строительных проектов подписала соглашение с НОП

Президент Национального объединения проектировщиков (НОП) Михаил Посохин и президент Ассоциации экспертиз строительных проектов (АЭСП) Станислав Логунов подписали соглашение о сотрудничестве. Об этом сообщает сайт НОП. Соглашение направлено на решение таких задач, как организация работы по накоплению, систематизации и использованию информационных фондов, оказание безвозмездных информационно-справочных услуг сторонами и совершенствование системы подготовки кадров для строительной отрасли в области градостроительного и архитектурно-строительного проектирования. Как подчеркнул Станислав Логунов, соглашение позволит услышать профессиональное мнение проектного сообщества по вопросам развития института экспертизы. Кроме того, Ассоциация разработала единый стандарт экспертизы, который позволит проводить ее профессионально, грамотно, быстро и корректно, исключая предъявление необоснованных замечаний, отметил эксперт в ходе процедуры подписания соглашения. Президенты НОП и АЭСП сошлись во мнении, что подготовленное соглашение о сотрудничестве будет способствовать развитию институтов проектирования и экспертизы. Документ предусматривает, что взаимодействие сторон направлено на совершенствование технического регулирования в сфере инженерных изысканий, градостроительного и архитектурно-строительного проектирования и строительства, а также совершенствование законодательства о градостроительной деятельности.

Утвержден ППТ в Колпинском районе

Правительство Петербурга утвердило проект планировки территории, ограниченной Заводским проспектом, проектными продолжениями Пролетарской улицы и улицей Машиностроителей, административной границей Колпинского района. Здесь будут расположены больница, объект соцобеспечения, спортивный комплекс.

14.11

Петербург – второй по привлекательности

Петербург находится на втором месте в рейтинге привлекательности российских городов за 2011 год. Рейтинг подготовлен экспертами Российского союза инженеров. На первом месте – Москва, а на третьем – Новосибирск. В список включены города, численность населения в которых – 100 тыс. человек и более. Индекс привлекательности сформирован с учетом динамики численности населения, транспортной инфраструктуры, природно-экологического потенциала, доступности жилья, жилищного сектора, демографии, инновационной активности, инженерной и социальной инфраструктуры и т. д.

Президент подписал закон о границах исторических поселений

В законе прописано определение исторического поселения – это «населенный пункт или его часть, в границах которых расположены включенные в реестр или выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения. Поселения, включенные в перечень исторических поселений федерального или регионального значения». Документ уточняет предмет охраны исторического поселения, который утверждается уполномоченным госорганом применительно к каждому объекту и определяет, что границы территории исторического поселения могут не совпадать с границами населенного пункта.

КРТИ выбрал подрядчиков

Пробивку Шуваловского проспекта от Камышовой до Планерной улицы будет осуществлять НИИПРИИ «Севзапинжтехнология». Сумма контракта составляет 3 млн рублей. Пробивкой Южной улицы до Шуваловского проспекта за 2,3 млн рублей займется ООО «Инжтехнология». Итоги конкурса на выбор подрядчика подвел комитет по развитию транспортной инфраструктуры.

15.11

Верховный суд может перебраться на место «Набережной Европы»

Верховный суд, Судебный департамент при Верховном суде и Высший арбитражный суд планируется перевести в Петербург, на место проекта «Набережная Европы».

Управляющий делами президента Владимир Кожин считает, что если начать переезд сейчас, то можно уложиться в 2–2,5 года. «Мы проводили предварительные оценки, исходя из тех нормативов, которые существуют.

По всему комплексу вопросов, который я выше озвучивал, мы рассчитываем, что сможем уложиться в 50 миллиардов рублей», – говорит он. Однако на совещании в Кремле президент Владимир Путин сказал, что это не окончательное решение, а лишь предложение к началу дискуссии по этому вопросу. «Знаю, что в центре Петербурга есть очень хорошее пустое пятно, которое предполагалось для застройки коммерческим жильем. Полагаю, что если на этом месте появятся достойные, вписанные в архитектурную среду центра города, серьезные федеральные органы судебной власти, от этого город только выиграет», – считает глава государства.

Государство утвердило новые нормативы цен на жилье

Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 17 октября 2012 года № 28/ГС «О показателях средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам РФ на IV квартал 2012 года», утвержденный Минюстом, установил новые нормативы на стоимость жилья. Так, в Санкт-Петербурге цена квадратного метра составит 53 700 рублей, в Ленинградской области – 39 350 рублей.

В завершившемся третьем квартале они составляли соответственно 51 950 и 38 750 рублей.

16.11

Минрегион предложил программу доступного жилья

Доля негосударственных инвестиций в коммунальное хозяйство в ближайшие пять лет может вырасти до 30%. Об этом говорится в проекте государственной программы обеспечения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ, разработанном Минрегионом РФ. Этот документ представил на заседании правительства министр регионального развития Игорь Слюняев. Премьер-министр Дмитрий Медведев выразил мнение, что программу нужно доработать и представить на утверждение. К 2017 году доля привлеченных средств в общем объеме капитальных вложений в коммунальное хозяйство составит до 30%. Это одна из главных задач госпрограммы. «Государство не может более содержать убыточную отрасль», – уверен министр. В программе также оговаривается вопрос о снижении процентной ставки по ипотеке и уменьшении стоимости квадратного метра жилья на 20%. При выполнении программы, к 2020 году обеспеченность доступным жильем может составить 60% семей.

Медведев подписал распоряжение о жилье военных

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение № 2093-р «Об обеспечении жильем военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях». В справке к распоряжению поясняется, что оно «подготовлено во исполнение поручения Президента Российской Федерации от 10 августа 2012 г. № Пр-2178 и в соответствии с пунктом 1 "г" постановления Правительства Российской Федерации от 10 июня 2011 г. № 460 "О предельной стоимости 1 кв. м общей площади жилых помещений при их приобретении (строительстве) для федеральных государственных нужд". Документ разрешает Минобороны России приобретение в 2012 году жилых помещений в СПб с предельной стоимостью кв. м, не превышающей 50 800 рублей. Это позволит приобрести в 2012 году около 6,5 тыс. квартир в СПб.

в Петербурге
Кто строит

№ 45(92) 19 ноября 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел/факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Алексей Мионов, Мария Безух,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Обучение», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Спорт», «Бизнес-идея» публикуются на коммерческой основе.

Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Руководитель отдела распространения:
Лариса Отсолойнен
E-mail: spb@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан
E-mail: adv@ktostruit.ru

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская
E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела развития и спецпроектов:
Елена Кузнецова
E-mail: ek@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-5538
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 16.11.2012 в 23.00

Инфраструктура по совету

Марина Голокова. Петербург и Ленобласть будут совместно развивать приграничные территории. Для этого создан единый координационный совет, который займется решением всех социально-экономических вопросов, в том числе транспортной и инженерной инфраструктурой.

В состав координационного совета вошли члены правительств двух регионов, председатели профильных комитетов. Совет возглавил вице-губернатор Петербурга Сергей Козырев. Первое заседание состоится на этой неделе. Чиновники планируют собираться раз в квартал.

В первую очередь власти намерены разобраться с проблемой инженерной инфраструктуры, с которой сталкиваются застройщики при комплексном освоении прилегающих к Петербургу территорий Ленинградской области. По данным Смольного, только вдоль кольцевой автодороги можно построить более 10 млн кв. м жилой и общественно-деловой недвижимости. Однако отсутствие инженерии сводит на нет интерес инвесторов к этим территориям.

Подключением участков к электрическим сетям в Ленобласти и Петербурге занимаются ОАО «Ленэнерго» и ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети». Как отмечают чиновники, правительство города реализует несколько крупных проектов, которые позволят обеспечить водоснабжение прилегающей территории Ленинградской области в объеме до 200 тыс. кубометров в сутки. Однако этого отнюдь не достаточно для полноценного развития свободных площадей.

Петербургские инвесторы строят за пределами Петербурга по одной главной причине: свободных участков в городе практически не осталось. По мнению девелоперов, имеющих опыт строительства в Ленинградской области, реализация проектов в городе проходит гораздо легче именно потому, что есть четкая схема обеспечения участков инженерией. Кроме того, инвесторы сетуют на большую разницу в тарифах на подключение к энергосетям: в области это обходится дороже. Чиновники этого не отрицают. По словам вице-губернатора Ленобласти по ЖКХ Юрия Пахомовского, больше всего вопросов вызывает тарифная



политика ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», которая сказывается на строительстве сетей водопровода и водоподведения во Всеволожском районе.

Вице-губернатор предложил также определиться с судьбой строительства Новоладожского водовода, благодаря которому можно «подтянуть» около 300–500 тыс. кубометров воды. Кроме того, как отмечает чиновник, давно назрела необходимость в строительстве очистных сооружений в Мурине и Новодельваткине.

Глава ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Феликс Кармазинов утверждает, что в обеспечении строек водой в окрестных районах, в частности Гатчинском, Ломоносовском и Всеволожском, нет никаких проблем, а плата за присоединение к сетям «носит абстрагированный характер», она непонятна лишь для инвесторов.

«Высокое качество воды мы обеспечиваем, вопросов к питьевой воде у людей нет», – заверил Феликс Кармазинов. – Уровень очистки воды в Санкт-Петербурге в этом году достигнет 97 процентов, а в 2013 году – 98,4 процента. К 2016 году наши станции будут соответствовать европейским стандартам».

В 2013 году Водоканал планирует начать работу главного канализационного коллектора, но пляжи Петербурга открыть не обещает, поскольку на входе

в город Нева «бактериально заражена». Глава предприятия обратил внимание на необходимость очистки воды в Неве, добавив, что это обойдется в пять раз дешевле, чем строительство Новоладожского водовода. «Может, лучше очистить Неву, чем тянуть 60 километров с Ладожского озера?» – предположил он.

Кроме того, Феликс Кармазинов считает, что обеспечение очистных сооружений в Муриновском поселении можно заменить на подключение к сетям канализации с очисткой стоков на Северной станции аэрации.

Для решения подобных вопросов Юрий Пахомовский предложил создать специальные рабочие комиссии. Их должно быть по крайней мере две: для решения транспортных и сетевых проблем.

К первому кварталу 2013 года власти решили детально разработать территориальные схемы водо- или электроснабжения. По словам главы городского комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владислава Петрова, схемы будут созданы в ходе работы над программой развития энергетики в Санкт-Петербурге. Программа предусматривает механизмы энергоснабжения различных участков города в целом, в числе которых те, которые расположены на приграничных территориях. Их обеспечение инженерной инфраструктурой, по мнению чи-

новников, затруднено еще и потому, что не в полной мере развиваются инвестиционные программы, благодаря которым поступали бы финансовые средства. Власти полагают, что решить эту проблему только за счет бюджетных средств невозможно. Город намерен определить приоритеты в выборе участков, которые нужно обеспечить инженерией в первую очередь.

«Для детального анализа территорий, нуждающихся в инженерной инфраструктуре, нужны точные данные о перспективных нагрузках прилегающих территорий. Исходя из этого, мы составим приоритеты и определим, какие участки должны быть обеспечены инженерией прежде всего. Ресурсов на всех физически не хватит», – пояснил Владислав Петров.

По словам губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, старт работы по этим схемам будет дан за счет бюджета, возможно, на условиях государственно-частного партнерства. В дальнейшем власти намерены привлекать инвесторов.

По предложению вице-губернатора Петербурга Игоря Метельского, правительства могут частично объединить бюджеты для реализации совместных инвестиционных проектов. Власти полагают, что инвестфонд, созданный на основе средств из двух бюджетов, будет финансировать транспортные проекты, создание инженерной инфраструктуры в приграничных районах, а также различные объекты энергетики, которые находятся в совместном ведении регионов.

Губернаторы регионов эту инициативу одобрили. Уже принято решение о создании совместного инвестиционного совета двух субъектов Федерации, главной задачей которого станет разработка условий для деятельности инвесторов. Решено, что по необходимости финансирования одних и тех же объектов город и область объединят свои расходы.

ПОНЕДЕЛЬНИК, 19 НОЯБРЯ

- Семинар «Автоматизация управления строительными проектами»
- День работника стекольной промышленности
- День рождения Владимира Владимировича ВОЛКОВА, руководителя ООО «СЭЛ Групп»
- День рождения Екатерины Владимировны ГОЛОУЛИНОЙ, директора по корпоративным финансам и экономике ОАО «Севкабель-Холдинг»

ВТОРНИК, 20 НОЯБРЯ

- Форум «Радиоэлектроника. Приборостроение. Автоматизация»

СРЕДА, 21 НОЯБРЯ

- Международная специализированная выставка и конференция «ЖКХ России»
- Конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий»

ЧЕТВЕРГ, 22 НОЯБРЯ

- Denkmal. Европейская выставка по реставрации, сохранению памятников и санации исторических строений

ПЯТНИЦА, 23 НОЯБРЯ

- День рождения Леонида Ивановича ЦАПУ, президента инвестиционно-строительного холдинга «Петротрест»

СУББОТА, 24 НОЯБРЯ

- День рождения Виктора Ильича ФРИДМАНА, генерального директора ООО «Строительная компания «Орион плюс»
- День рождения Ашота Анушевановича ОГАНЕСЯНА, генерального директора ООО «НСС»

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 25 НОЯБРЯ

- День рождения Николая Павловича ПАШКОВА, генерального директора Knight Frank St. Petersburg
- День рождения Владимира Анатольевича ЯКОВЛЕВА, президента Российского Союза строителей



ГЛАВСТРОЙ-СПБ

Реклама

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

В ДОМАХ У МЕТРО

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА
новый жилой район

680-40-40

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.sevdol.ru. С подробной информацией можно ознакомиться в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Финляндский пр. 4а, БЦ «Петровский Форт», атриум, уровень Б

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

Братья Зингаревич разморозили проект в Большой Ижоре.

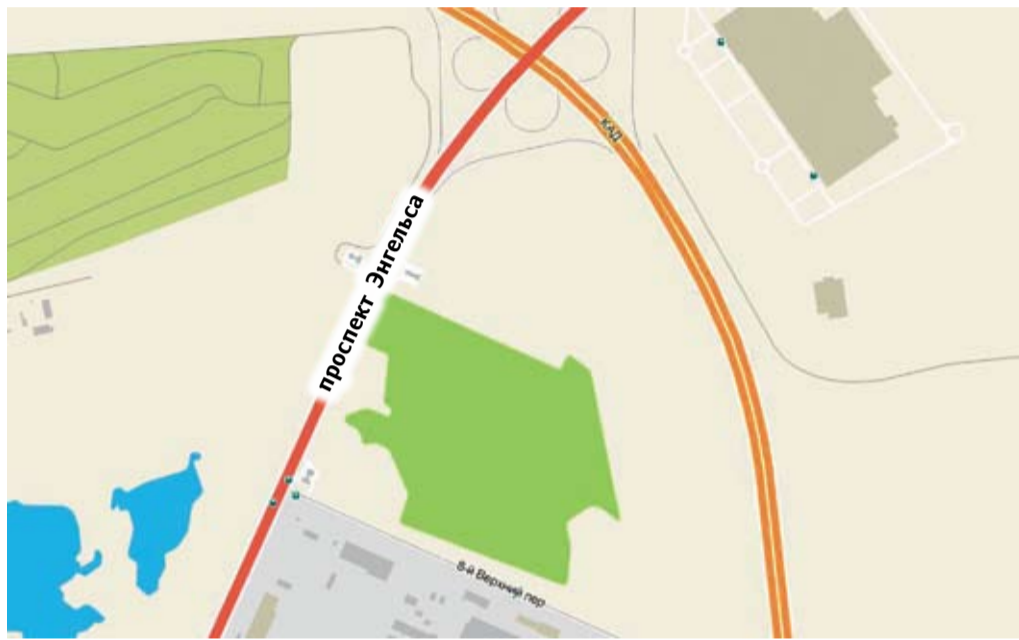
Принадлежащая братьям Михаилу и Борису Зингаревичам «Плаза Лотос Групп» проводит реконструкцию проекта развития 50 га в поселке Большая Ижора Ленинградской области. В 2005 году ЗАО «Оранж» заявило о проекте «Жар-птица», который предусматривал создание 18 искусственных островов, напоминающих хвост чудо-птицы. Площадь освоения составила бы 600 га. На островах были запланированы гостиницы, аквапарк, лыжные трассы. По материалам «Спарк-Интерфакс», ЗАО «Оранж» подконтрольно братьям Зингаревичам через их учредителя ООО «Глобус». В 2008 году вместо намыва было решено развивать 50 га берега по иной концепции. Участок планировалось застроить коттеджами и объектами курортно-рекреационного центра с гостиничной инфраструктурой, велнесом и яхт-клубом. Проект оценивался в 250 млн USD. Сегодня участок развивает «дочка» «Глазы Лотос Групп» – ЗАО «Большая Ижора» (до реорганизации – ЗАО «Оранж и ЗАО «Оранж-девелопмент»). Участок находится в собственности Ленинградской области и предоставлен компании в аренду с правом дальнейшего выкупа. Проект реконструкции сейчас на стадии проектно-изыскательских работ, в рамках которых был укреплен болотистый берег.

Банк «Санкт-Петербург» открыл кредитную линию для «О'Кей». Кредит объемом 1,74 млрд рублей банк «Санкт-Петербург» выдал управляющей компании «Доринда Инвест». Средства предназначены на строительство торгово-развлекательного центра (ТРЦ) в Мурманске, говорится в сообщении банка. Кредитная линия открыта на 7 лет. МФК будет включать гипермаркет «О'Кей» и торгово-развлекательный центр. После ввода ТРЦ в эксплуатацию общая площадь МФК превысит 86 тыс. кв. м. Торгово-развлекательный центр откроется к 2014 году, там будут представлены рестораны, многозальный кинотеатр, детская развлекательная зона, кафе, фуд-корт, салон красоты.

АУКЦИОН

РАД предложит 16 гектаров в Буграх

Любовь Андреева. Земельный участок площадью 16,2 га в поселке Бугры, на пересечении КАД и проспекта Энгельса, выставят на аукцион по начальной цене 452 млн рублей. Эксперты полагают, что самое выгодное использование надела – под торговую функцию.



Аукцион проведет Российский аукционный дом. Выставляемый на торги объект представляет собой территорию площадью 16,2 га в поселке Бугры, в районе, ограниченном проспектом Энгельса, кольцевой автодорогой и 8-м Верхним переулком. Территория размежевана на восемь лотов площадью от 0,49 до 3,2 га. Участки предназначены для строительства складской и торговой недвижимости. Имеется возможность подключения электричества в объеме 5 МВт, газоснабжения, водопровода и канализации. Стоимость квадратного метра земли составляет 90 USD.

Собственником участка согласована организация бокового проезда вдоль КАД, с которого будут осуществляться съезды на прилегающие территории, в том чис-

ле на рассматриваемый участок. Торги запланированы на 29 мая 2013 года.

Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и ОАО «Российский аукционный дом», говорит, что ранее земля в поселке Бугры предлагалась напрямую, без торгов, по цене 110 долларов за квадратный метр. Но впоследствии собственник принял решение снизить начальную стоимость объекта. Снижение цены выявило сразу нескольких потенциальных инвесторов. Вероятно, новая стоимость максимально соответствует экономике тех проектов, которые разрабатывают инвесторы. Это и стало причиной объявления аукциона: новый владелец земельного участка будет опреде-

лен на равных условиях в ходе открытых торгов.

Игорь Лучков, советник NAI Besag, председатель комитета по оценочной деятельности ГУД, говорит, что торговые, логистические операторы и промышленные производства испытывают интерес к подобным участкам. «Максимальный эффект инвестор получит от создания здесь крупного торгового центра, логистического комплекса или производственной площадки. Земельные наделы здесь в среднем стоят от 50 до 100 долларов. Конечно, в 2008 году эти земли пошли бы на ура, сегодня спрос не столь велик. Однако Бугры застраиваются, развиваются, и торговые комплексы здесь будут востребованы», – уточняет он.

«Территория обладает хорошей

транспортной доступностью, находится в развивающемся районе, где ведется активное жилое строительство. Торговая недвижимость на этом участке имеет определенный потенциал, однако в связи с высоким уровнем насыщенности района торговыми площадями подобный проект столкнется с существенными маркетинговыми рисками. Оптимальное решение – строительство на данном участке складского комплекса. Транспортная доступность, близость к промышленной зоне «Парнас», а также дефицит высококачественных складских площадей позволяют прогнозировать востребованность такого проекта», – говорит Алексей Ермилов, руководитель отдела консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

КСТАТИ

Российский аукционный дом продал нежилое помещение в Москве, на улице Трофимова, 25, корп. 1. Объект общей площадью 313,3 кв. м реализован за 38 768 400 рублей при начальной цене 23 496 000 рублей. На лот претендовало четыре участника, победителем стало ООО «Антураж». Следующие аукционы по продаже нежилых помещений назначены на 6, 17 и 19 декабря 2012 года. Всего на них будет выставлено 26 объектов, оцененные более чем в 258 млн рублей. Все помещения предназначены для коммерческого использования и находятся в разных административных округах Москвы. Объекты расположены на первых этажах или в подвалах жилых домов. Самый дешевый объект выставлен за 2,1 млн рублей. Такова стартовая цена за помещение площадью 32,5 кв. м, расположенное на шестом этаже жилого здания 1930 года постройки в южном округе столицы.

ТОРГИ

Аролло вновь идет на продажу

Наталья Бурковская. Российский аукционный дом (РАД) вновь готовит к торгам здание бизнес-центра Аролло на Петроградской стороне.

Ранее объект принадлежал «Группе ЛСР», однако этим летом бизнес-центр Аролло был продан вместе с бизнес-центром «Орлов», расположенным в комплексе «Парадный квартал».

Стартовая цена Аролло на торгах может составить 500 млн рублей. Объект заполнен на 100% и интересен при любом сценарии развития расположенного рядом проекта «Набережная Европы». Общая площадь БЦ Аролло, находящегося на проспекте Добролюбова, – 8–8,4 тыс. кв. м. Объект был введен в строй в 2007 году, девелопером выступила «Группа ЛСР». Объем инвестиций составлял примерно 600 млн рублей. Арендопригодная площадь – около

6 тыс. кв. м, предусмотрена парковка на 21 автомобиль, заключен договор аренды с городом на парковку перед зданием на 32 машиноместа. Дата торгов РАД пока не назначена.

По мнению Сергея Федорова, директора по развитию бизнеса Jones Lang La Salle в Санкт-Петербурге, стартовая цена адекватна, особенно с учетом классности бизнес-центра. Напомним, что он относится к классу А. Плюс лоту добавляет и тот факт, что все офисные площади заполнены. «На мой взгляд, объект инвестиционно привлекателен и может быть интересен как западному институциональному инвестору, так и российским компаниям», – поясняет г-н Федоров.

По данным Дениса Радзимовского, генерального директора S.A. Ricci – Санкт-Петербург, здание бизнес-центра Аролло уже достаточно давно выставлено на продажу, но в связи с завышенной стоимостью она до сих пор не состоялась. Продажу объекта через РАД эксперт связывает в первую очередь с высокой заявленной стоимостью. «Безусловно, актив достаточно интересный с точки зрения расположения: на Петроградской стороне, вблизи станции метро «Спортивная». К тому же заполняемость бизнес-центра составляет 100 процентов по арендным ставкам, соответствующим офисным объектам класса А», – рассуждает эксперт.



По оценкам Владимира Сергунина, директора по инвестициям и консалтингу Colliers International Санкт-Петербург, стоимость объекта может составить 700–800 млн рублей за актив. «В первую очередь

объект будет интересен финальным пользователям, так как обладает хорошим местоположением, однако не имеет той степени доходности, которая могла бы привлечь инвесторов», – говорит он.

Исторические территории отдадут трем студиям

Евгений Иванов. В конкурсе концепций развития территорий исторического центра Санкт-Петербурга «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» победили три архитектурные мастерские.

Как отмечают в комитете экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ), главной особенностью рассматриваемых кварталов стали двойные, тройные и четверные проходные дворы, которые «явно проигрывают фасадам зданий на первой линии». Архитекторы предлагают уравнивать их статус.

Напомним, что конкурс по разработке концепции был объявлен в мае по инициативе правительства Петербурга в целях поиска лучших идей, которые станут основой программы сохранения исторического центра северной столицы.

МНЕНИЕ



Никита Явейн, руководитель Архитектурной мастерской «Студия 44»:

– Территории Северной Коломны и кварталов в районе Конюшенной площади, рассматриваемые в совокупности и комплексно, представляют нам квинтэссенцией исторического Петербурга, где на сравнительно небольшой территории, в радиусе пешеходной прогулки, сконцентрировано лучшее, что есть в нем, его главные достопримечательности, символы, канонические панорамы. Их надо объединить в систему, выявив блеск и привлекательность каждого объекта в отдельности. Преобразовательная стратегия может реализовываться в несколько этапов.

Изначально КЭРППиТ сообщал, что победителем конкурса стало ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44», однако в конце прошлой недели в комитете уточнили, что жюри голосованием выбрало в качестве лучших проекты развития территории «Конюшенная» архитектурной ассоциации «Студия 44» и компании ООО «Санкт-Петербургская архитектурная ассоциация А. А. Литвинова», а территории «Северная Коломна – Новая Голландия» – проекты архитектурной ассоциации «Студия 44» и ООО «ППФ «А.Лен».

Власти полагают, что концепцию победителя можно использовать при реализации программы сохранения исторического центра.

В конкурсе принимали участие еще четыре архитектурные мастерские: ООО «Содис-Строй», ООО «Генпроект», ЗАО «Горпроект», ООО «Спектр-Холдинг».

В состав жюри вошли деятели культуры и искусства, профессионального сообщества, градозащитники, представители исполнительной и законодательной власти: главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митурев, народный артист России Олег Басилашвили, кинорежиссер Александр Сокуров, директор Государственного Эрмитажа Михаил Пиотровский, президент Санкт-Петербургского союза архитекторов России Олег Романов, сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Александр Марголис и др.

По словам губернатора города Георгия Полтавченко, все проекты, представленные на конкурс, достойны того, чтобы с ними познакомились петербуржцы. В дальнейшем все идеи будут до-

ступны горожанам для ознакомления и голосования на сайте администрации города и КЭРППиТ.

Наиболее удачные идеи из проектов будут учтены в программе сохранения исторического центра Санкт-Петербурга, разработку которой инициировало правительство города. Общественное обсуждение концепций, а также обследование и историко-культурная экспертиза зданий в течение 2013 года станут «нулевым» этапом реализации программы «Сохранение исторического центра Петербурга на 2013–2018 годы». В последующем планируется разработать проекты планировки территорий, создать систему мониторинга за состоянием объектов исторического центра.

Программу сохранения исторического центра Петербурга планируется вынести на рассмотрение правительства города до конца этого года. Изначально ее ориентировочная стоимость оценивалась в 300 млрд рублей, затем была озвучена цифра в 1 триллион. Позднее председатель комитета экономического развития Игорь Голиков сообщил, что стоимость программы может достигнуть 4 триллионов рублей.

«В своей конкурсной концепции мы осмысливаем проблемы центральных кварталов Петербурга и вырабатываем подходы к их решению. Одна из проблем заключается в неравноценности качества жилой среды. Рыночная экономика исчерпала свои возможности по развитию недвижимости, расселяя лицезывые флигели и места благоустройства первые дворы в цепочках проходных дворов. Но дальше вглубь процесс не пошел по ряду объективных причин. Изнайка центральных кварталов

до сих пор составляет разительный контраст с их престижной «корочкой». Пока большим преувеличением было бы назвать жилую ткань центра удобной и дружелюбной к местным жителям и гостям города», – рассказывает Никита Явейн, руководитель Архитектурной мастерской «Студия 44».

В проекте выделена параллельная Неве полоса с осью на Миллионной и Галерной улицах. Здесь организуется пешеходная зона, для чего потребуется устройство всего трех переходов: через Невский проспект у Дворцового моста, на Сенатской площади и на площади Труда. Будут выделены полосы для передвижения на альтернативных видах транспорта. Это и составляет иницирующий импульс со стороны государства на первом этапе реализации программы.

Второй этап программы может быть реализован в формате государственно-частного партнерства. В ее рамках возможны организация дополнительных входов в Главный штаб и Эрмитаж, развитие Владимирского, Ново-Михайловского дворцов, активизация работы лектория Дома ученых, Музея истории материальной культуры и т. д. «Очень привлекательно, на мой взгляд, выглядит тема раскрытия для публики восточной части квартала, ограниченного Миллионной улицей, Аптекарским переулком и набережной Мойки с поэтапным формированием здесь Музея быта Старого Петербурга. Я мог бы называть еще конкретные примеры, но цель нашей работы на данном этапе, скорее, не в конкретном проектировании, а в выработке методики обращения с центральными кварталами», – пояснил г-н Явейн.

МНЕНИЕ



Олег Романов, президент Санкт-Петербургского союза архитекторов, член жюри:

– Безусловная позитивная роль конкурса – в том, что впервые с советских времен в нашем городе проявлена политическая воля, без которой невозможно решать большие градостроительные задачи. А задача конкурса состояла в градостроительной организации значительной части центра Петербурга, а не отдельных зданий или кварталов. От участников требовалось создание программы реконструкции, новых принципов организации инфраструктуры на перспективу, с учетом потребностей развития нашего города. Это серьезный шаг в сторону развития генплана, напоминающий принятую в доперестроечные годы систему ПДП (проектов детальной планировки). Что касается итогов конкурса, который оценивало очень представительное и профессиональное жюри, то совершенно заслуженно победил вариант мастерской «Студия 44» Никиты Явейна с концепцией системы общественных пространств и «кровеносных сосудов». Стоит отметить также проект компании Сергея Орешкина «А.Лен». От других конкурсантов, которые, на мой взгляд, увлеклись конкретизацией деталей, проекты двух названных мастерских отличаются именно глубиной проработки на концептуальном уровне.

Власть

Земля для передачи

Марина Голокова. Власти Петербурга и Ленобласти заключили соглашение о безвозмездной передаче в собственность города участка для многодетных семей.

Документ был подписан спустя неделю после заявления губернатора Ленобласти Александра Дрозденко о том, что регион больше не будет передавать землю северной столице.

На совместном заседании правительства главы обоих субъектов пояснили, какие случаи станут исключением из этого правила.

Подписанное соглашение предусматривает передачу земли «в целях предоставления участков гражданам Российской Федерации, имеющим трех и более детей, бесплатно для дачного строительства». Городу передан участок площадью 66,89 га в поселке Лебяжье Ломоносовского

района, бывшие сельхозземли, которые раньше на праве постоянного пользования принадлежали ПТУ № 48 имени П. Я. Радченко и предназначались под учебные хозяйства. Это первый участок, который Ленобласть передала Петербургу для городских многодетных семей под дачное строительство. Следующие два – тоже в Ломоносовском районе. Чиновники рассматривают вариант передачи в собственность города участков площадью 140 и 80 га на территории Гостилицкого сельского поселения в деревнях Клясино и Варвароси.

Земля передается северной столице на основании городского за-

кона «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим трех и более детей», в соответствии с которым размер участков под индивидуальное жилищное и дачное строительство составляет от 12 до 15 соток. По данным Смольного, на начало ноября в Санкт-Петербурге зарегистрировано почти 17 тысяч многодетных семей, из них более 12,5 тысяч подали заявки на получение дачных участков. Для того чтобы предоставить участки всем желающим, необходимо более 2 тыс. га. Это сопоставимо с территориями Петроградского, Василеостровского, Цен-

трального районов. Свободных территорий такого масштаба в черте города нет, а социальную программу реализовывать нужно. Область согласна передавать землю на подобные цели. Власти не исключают, что в перспективе возможна передача участков под энергетические объекты, создаваемые в интересах обоих субъектов РФ для развития инженерной инфраструктуры.

Планировку и обеспечение инженерной и транспортной инфраструктурой переданных участков город берет на себя. По словам губернатора Георгия Полтавченко, для участка в Лебяжье деньги в городском бюджете на 2013 год есть.

Многодетные семьи – пока единственная категория людей, вошедшая в программу передачи земельных участков. На совместном заседании правительств Ленобласти и Петербурга председатель городского комитета по социальной политике Александр Ржанков напомнил, что еще не определены механизмы предоставления земельных участков для инвалидов, ветеранов Великой Отечественной войны и граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС. Для них передавать свои земли область сейчас не намерена.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Дмитрий Ходкевич: «Все зависит от задач, которые ставит перед собой компания»

Елена Зубова. Немногим компаниям на строительном рынке удается совмещать в своем портфеле проекты из абсолютно разных сегментов. Управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич убежден в пользе объединения трех компаний, работающих в противоположных «концах» рынка.

– **«Группа ЛСР» объединила несколько разных компаний в одну структурную единицу. Почему? В чем цель такого шага?**

– Интеграция девелоперских компаний «Группы ЛСР» на территории региона в единую управленческую единицу – это, на мой взгляд, стратегически правильное решение. Цель объединения – повышение эффективности, синергия опыта, продуктов и управленческих решений.

С точки зрения потребителя элита и эконом – разные продукты. Но с точки зрения девелопера – разницы почти нет. Бизнес-процессы выстраиваются одинаково. Работу в этих сегментах различает, скорее, тактика продвижения, позиционирования и продаж. К слову сказать, этим летом на территории «Парадного квартала» в отдельном стоящем особняке был открыт единый центр продаж, где представлены наши объекты всех сегментов недвижимости.

– **Какой из сегментов сегодня экономически более эффективен?**

– Оба сегмента интересны для работы. Эконом дает немного меньше прибыли, но за счет больших объемов эффективность примерно одинакова.

– **И каково соотношение объемов строительства элитного и экономического сегментов? Бывает ли оно оптимальным?**

– Примерно 1:3. Но оптимального соотношения не существует – все зависит от задач, которые ставит перед собой компания.

– **А загородный рынок? Он поддерживается в кризисе дольше прочих сегментов.**

– До кризиса на загородном рынке предлагались разные объекты – и готовые дома, и участки с подрядом. Сейчас это, в основном, просто земельные участки, и даже не всегда инженерно подготовленные. Потребности рынка изменились. Например, большие дома, по 400–500 квадратных метров, вызывают меньший интерес. Многие дома слишком дорогие, потому что проектировались и строились еще до кризиса, они перенасыщены дорогими опциями. Себестоимость оказалась очень высокая, снизить цену и продать в убыток – невозможно. Поэтому некоторые дома продаются очень долго.

Многие придерживаются мнения, что сами могут лучше построить дом, чем строительная компания, предлагающая свои варианты. Сейчас на загородном рынке достаточно предложений

участков, но мало качественных – с точки зрения инженерии. Большинство коттеджных поселков располагается довольно далеко от города – 60 километров и дальше. Такое расстояние годится для дачи, а не для дома для постоянного проживания. Дача – это, скорее, предмет роскоши, а сначала человек озабочен жильем.

– **По мнению экспертов, сегодня происходит сокращение строительных объемов. Как это повлияет на рынок в ближайшие месяцы?**

– Снижения объемов строительства пока нет. Возможно, в 2013–2014 годах произойдет такое сокращение: по целому ряду проектов не утверждены проекты планировок – по разным причинам. Хотя и в 2013 году вряд ли рынок сократится – у крупных компаний достаточно большой запас проектов. Дефицита предложения пока не возникнет.

– **Аналитики утверждают, что темп роста спроса замедляется. Так ли это, на ваш взгляд?**

– Мы наблюдаем достаточно высокую активность. Спрос на первичном рынке устойчивый. Как только выводим на рынок новый объем – сразу начинаются звон-

ки, на некоторых проектах есть даже листы ожидания. Для примера: мы только вывели на рынок вторую очередь комплекса «Аврора» и за первый месяц продали в этом объекте 22,5 тысяч квадратных метров.

– **Еще аналитики говорят, что спрос смещается от самого дешевого эконома в более дорогой комфорт...**

– Люди хотят покупать более качественное жилье – рынок развивается, покупатель становится более требовательным. Разница этих сегментов, как мне кажется, проявляется, во-первых, в местоположении. Если жилой комплекс расположен ближе к центру города или, скажем, у метро, то квартира в нем будет стоить дороже. Во-вторых – в качестве строительства и в незаметных на первый взгляд вещах. По внешним характеристикам дома эконом и комфорт часто выглядят почти одинаково. Но есть особенности технологий и опции, от которых зависит комфорт проживания. Такие дома будут стоить дороже, так как себестоимость выше. Поэтому вроде бы одинаковые продукты могут различаться в цене на 15–20 тысяч рублей за квадратный метр.

– **Средние цены на элитные объекты за квартал чуть-чуть,**

но упали. Чем это можно объяснить?

– По нашим данным, это не так. Цены растут, хоть и незначительно. Некоторое время назад они почти стабилизировались, так как был достигнут определенный «потолок». Но небольшой рост есть и будет, поскольку предложение в первичном элитном сегменте сокращается.

– **Грядущий дефицит предложения обусловлен отсутствием пятен под застройку?**

– Участков в центральных районах Петербурга, которые годятся под элитное строительство, все меньше.

– **Сегодня даже элитные проекты становятся более масштабными. Проектов комплексного освоения территорий все больше – по крайней мере, на уровне идей и концепций. Больше проекты для застройщиков – вынужденная мера или они представляют экономический интерес?**

– Сегмент элитной недвижимости действует в русле общего для строительного рынка тренда на укрупнение объектов. Есть комплексные проекты или нет – зависит от возможностей города предоставить предложение по земле.

новости компаний

■ **Туринская компания Environment Park готова участвовать в программе реконструкции исторического центра.** Губернатор Георгий Полтавченко посетил в Турине два инновационных предприятия – технологический парк Environment Park и компанию Amiat. Environment Park – инновационное предприятие, которое занимается разработками по снижению энергопотребления и негативного воздействия на окружающую среду. К числу его достижений относится применение в городском хозяйстве экологически чистых и пригодных к переработке материалов по принципу зеленой архитектуры, внедрение систем фильтрации воздуха, пыли и дождевой воды. Это позволяет снизить стоимость содержания зданий и улучшать экологию. Представителей компании особо заинтересовал проект реконструкции исторического центра Санкт-

Петербурга. Компания готова участвовать в этом проекте, в частности во внедрении современных систем тепло- и энергосбережения.

Компания Amiat занимается сбором, утилизацией и переработкой отходов. Предприятие обслуживает регион с населением около 1 миллиона человек. Компания обладает рядом полигонов и мощностей, которые позволяют не только экологически безопасным способом утилизировать отходы, но и изготавливать из них строительные материалы. Новые технологические решения позволяют увеличивать эффективность переработки отходов более чем на 50% по сравнению с принятыми стандартами.

■ **На площадке в ОЗЗ «Нойдорф» открыли «Ракурс» – Siemens.** В особой экономической зоне (ОЗЗ) «Нойдорф» в поселке

Стрельна на площадке компании «Ракурс-Инжиниринг» состоялось торжественное открытие Центра компетенции «Ракурс» – Siemens. Первым шагом в деятельности центра станет отрасль гидроэнергетики, в дальнейшем будут охвачены теплоэнергетика, целлюлозно-бумажная и горнодобывающая промышленность. Инвестиции ГК «Ракурс» в проект составили около 2 млн рублей. Создание особой экономической зоны реализуется на условиях софинансирования из бюджетов РФ и Санкт-Петербурга. За счет средств городского бюджета проведена инженерная подготовка, построены дороги, выполнено освещение. За счет федеральных средств создана инженерная инфраструктура, введено в эксплуатацию здание административно-делового центра, построен таможенный пост. В настоящее время в здании административно-

делового центра разместились филиал ОАО «Особые экономические зоны» в Санкт-Петербурге и восемь резидентов. Четверо из них вступили в активную стадию строительства собственных комплексов на территории особой экономической зоны. В их числе – ООО «Ракурс-Инжиниринг», которое сохраняет позиции лидера по темпам строительства. В июле 2013 года компания планирует ввод в эксплуатацию здания научно-технического центра площадью более 8 тыс. кв. м для разработки и производства высокотехнологичных комплексных систем контроля и управления.

■ **Причал для ледоколов построит «Инжтрансстрой».** Корпорация «Инжтрансстрой» будет генеральным подрядчиком по строительству причального комплекса для отстоя ледокольного флота в морском порту

Если застройщику нужно привлечь финансовый капитал, заработать прочную репутацию, то надо идти на биржу.

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



19 ноября 2012 г.

№ 45 | (92)

Кто строит в Петербурге

Пятен, на которых можно возвести небольшой дом, становится все меньше. Но в квартальной застройке нет ничего плохого. Именно в масштабах квартала девелопер может гарантировать общую комфортную среду для жителей, обеспечить безопасность. На проекте точечной застройки это сделать сложнее.

Конечно, проекты КОТ более затратные с точки зрения инженерной, транспортной подготовки территорий. Зато потом, когда первые 30–50 тысяч из 300–500 тысяч построены, себестоимость строительства снижается. Причем в таких проектах, если они грамотно продвигаются и в них организована комфортная среда проживания, квартиры будут стоить дороже. Если строящийся дом находится рядом с уже сданными или почти готовыми домами в этом же комплексе, стоимость квадратного метра повышается примерно на 5 тысяч рублей.

На начальном этапе обычно продавать труднее. Почему на старте проекта квартиры продают дешевле? Нужна быстрая оборачиваемость, надо покрывать затраты на проектирование, инженерную подготовку. Конечно, если у объекта неграмотная концепция, продавать будет сложно на всем протяжении проекта.

– Намерена ли «Группа ЛСР» участвовать в программе реконструкции исторического центра?

– Мы начинали с проектов реконструкции, в багаже корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» есть такие объекты. Реконструкция центра – это важно и интересно. Но сначала город должен системно решить ряд вопросов. Во-первых, надо устранить несоответствие в законодательстве по охранным зонам, Правилам землепользования и застройки, Генплану. Во-вторых, составить перечень исторических зданий и определить с их статусом – подлежат ли они реконструкции и в какой степени. В историческом центре примерно у 80 процентов зданий есть запрет на снос. А без сноса провести качественную реконструкцию многих из них почти невозможно. Без сомнения, фасадная часть должна остаться неизменной, но большинство внутридворовых зданий надо менять полно-

стью. К тому же, даже после реконструкции они не будут соответствовать современным санитарным, пожарным и другим нормам: узкие проезды, дворы-колодцы и прочее. Значит, необходимо менять и нормы, иначе ни один проект не получится. Очень важен и вопрос инженерного обеспечения: в центре города остро не хватает распределительных подстанций, инженерные сети не обладают необходимой мощностью.

– Для больших проектов нужны большие деньги. Каковы ваши источники финансирования?

– Собственные и заемные средства.

– По крайней мере часть заемных средств вы привлекаете через IPO. Считается, что это самый дешевый способ заимствования. Есть ли для застройщиков смысл сегодня выходить на биржу?

– После выхода на IPO мы стали публичной компанией: это накладывает на нас определенные обязательства, к нам предъявляется больше требований. В частности, по раскрытию информации о компании. Или другой важный фактор – надежность покупки для клиента. Мы работаем по 214-ФЗ, и первый платеж за квартиру поступает на наш счет только после регистрации договора долевого участия в управлении Росреестра по Санкт-Петербургу. Кроме от-

срочки получения средств, работа по такой схеме требует затрат на организацию дополнительных внутренних бизнес-процессов. Но это работа в правовом поле, и это правильно.

Если застройщику нужно привлечь финансовый капитал, заработать прочную репутацию, если стоят глобальные цели – то надо идти на биржу. Но если нет амбициозных планов, а есть желание оставаться в определенных рамках – тогда, наверное, не стоит.

– И как ваше подразделение «Группы ЛСР» в ближайшее время собирается использовать собственные и заемные средства? Каковы планы?

– У нас достаточно серьезный земельный банк, который позволяет построить примерно 6,5 миллионов квадратных метров недвижимости. Есть над чем работать. По сегменту эконо земельного банка сформирован очень хорошо: участки есть во многих районах Петербурга, проекты имеем на разных стадиях – от проекта планировки до строительства. Мы считаем, что это достаточно качественное предложение.

В конце ноября сдадим первую очередь комплекса «Аврора». Первого ноября вывели в продажу первые квартиры в новом проекте «Южная акватория» – на берегу Финского залива в Красносельском районе. Готовимся к открытию продаж еще в четырех новых жилых комплексах: один

во Фрунзенском районе, два в Московском районе и один в Калининском районе. Вместе это будет более 850 тысяч квадратов. Из более отдаленных перспектив – делаем проект планировки территории Октябрьской набережной, где сейчас располагаются наши предприятия «Рудас», «Баррикада», «Аэрок». По Генплану это жилая зона. Предприятия будем переводить в Ленобласть, на этом месте построим примерно 650 тысяч квадратных метров недвижимости. Пока планируем выйти на продажу в 2014 году. В нашем понимании, это будет востребованное жилье. Очень масштабный участок у нас Красногвардейском районе – здесь планируется построить около 3,3 миллиона квадратных метров жилья. Подготовка к строительству первого этапа, включающего 770 тысяч квадратов, уже идет, продажи начнутся в следующем году. Первая очередь, которую хотим вывести в продажу, – это около 350 тысяч квадратных метров жилья.

В дорогом сегменте совсем недавно вывели на продажу новый дом на Радищева, 39, новые корпуса в уже известных объектах. Кроме того, планируем качественно расширить предложение – будем строить бизнес-класс. Скоро начнем продажи в нашем первом проекте бизнес-класса на проспекте Медиков. Конечно, есть объекты и на стадии проектирования. Кроме того, сейчас на стадии подписания договоров на приобретение еще одного участка в центре, где мы собираемся строить интересный объект; подробнее говорить о нем пока преждевременно. Мы стремимся, чтобы в элитном сегменте в продаже постоянно находилось около 100 тысяч квадратных метров.

В классе эконо земельного банка, конечно, более обширен, надо его осваивать. Но если будут продаваться хорошие участки – купим еще. В ближайшие годы примерно 500 тысяч квадратных метров сегмента эконо будут ежегодно находиться в строительстве. Нашего главного партнера и генерального подрядчика, входящего в «Группу ЛСР», – ДСК «Блок» – мы на ближайшие пять лет загрузим работой на полную производственную мощность.

Планы у нас обширные, и мы рассчитываем, что после интеграции выполнять их станет проще – благодаря синергетическому эффекту объединения.

ДОСЬЕ

Дмитрий Ходкевич

Родился в 1970 году в Ленинграде. Окончил Ленинградское ВВКУ им. Комаровского по специальности «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений». В строительной отрасли работает 20 лет, из них свыше 12 лет – в «Группе ЛСР». В 1999 году принят на должность заместителя генерального директора по производству в ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», в 2000 году назначен заместителем генерального директора по строительству, в 2006 году – директором по строительству ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».

С февраля 2011 года является управляющим ООО «Городская Домостроительная компания».

В сентябре 2011 года назначен на должность управляющего бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» (управляющий ООО «Городская Домостроительная компания», ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» и ООО «Особняк»).

Петербург. Причал планируется построить к июлю 2014 года. Проект реализуется в рамках федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)». По данным «Инжтрансстрой», причальный комплекс будет состоять из причального фронта, операционной акватории, инженерных сетей, береговой площадки с автомобильным проездом. В комплекс войдут два причала длиной 546 м и 243 м и открытка причала 62 м. Планируемая ширина обоих причалов – 25 м.

■ «ЛенСпецСМУ» выплатило восьмой купон по еврооблигациям. ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в полном объеме и в срок исполнило обязательства по выплате процентов по еврооблигациям (LPN), размещенным в ноябре 2010 года. Сумма выплаченных процентов составила 3 656 250 USD. «Лен-

СпецСМУ» разместило еврооблигации (LPN) объемом 150 млн USD 15 ноября 2010 года. Выпуск предполагает амортизационное погашение с последней выплатой 09 ноября 2015 года. Оферты (пут-опционы) не предусмотрены. Ставка по облигациям зафиксирована на весь срок обращения на уровне 9,75% годовых.

■ «Ленстройтрест» открыл продажи в последних корпусах ЖК «Лучший выбор». Вышли в продажу сразу четыре 11–12-этажных корпуса жилого квартала «Лучший выбор» в городе Всеволожске. Корпуса 2 и 4 будут построены из панелей серии «Оптим», а корпуса 3 и 3а возводятся по кирпично-каркасной технологии. Общее количество квартир в новых домах – 451. Наибольшая доля отведена одноквартирным квартирам. Это 41% от обще-

го количества квартир. Площадь «однушек» составляет от 34 до 52 кв м, а стоимость – от 2,6 до 2,8 млн рублей.

■ «Мостотрест» приобретет 50% в уставном капитале Северо-Западной концессионной компании. Сумма сделки составит 7 780 500 000 рублей. ООО «СЗКК» является концессионером платного участка (15–58 км) скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург согласно заключенному с государственной компанией «Автодор» концессионному соглашению. Консорциум во главе с группой Vinci, являющейся одним из мировых лидеров в области инфраструктурного строительства и управления концессиями, принадлежит оставшиеся 50% в уставном капитале ООО «СЗКК». «Мостотрест» является генеральным подрядчиком по строительству концессионного участка.

«Мостотрест» приобретет 100% акций компании Plexy Ltd., основными активами которой являются 50% доля участия в уставном капитале ООО «СЗКК» и денежные средства в размере около 950 млн рублей (по состоянию на ожидаемую дату закрытия сделки). Продавцами выступают нынешние владельцы компании Plexy Ltd.: Perceive Holding Ltd и Octacore Holding Ltd, – подконтрольные бенефициарным владельцам Marc O'Polo. Предполагается, что сделка будет финансироваться за счет денежных средств, имеющихся на балансе компании, и кредитных линий. Сделку должны одобрить на внеочередном общем собрании акционеров «Мостотреста» 14 декабря 2012 года. В случае получения одобрения общего собрания, а также согласия Федеральной антимонопольной службы РФ подписание документов состоится до конца 2012 года.

Условия на рынке

Анастасия Лепехина. Несмотря на разговоры о кризисе, рынок коммерческой недвижимости продолжает развиваться. Девелоперы не останавливаются на достигнутом, и в Петербурге появляются новые востребованные торговые комплексы и бизнес-центры.

Традиционно одними из наиболее оживленных сегментов недвижимости остаются торговые и офисные центры, идущие по ставкам доходности после жилых объектов. Примечательно, что если в торговых центрах собственникам приходится придумывать способы заманивания интересных «якорей», создания детских развлечений, показов мод, то в сегменте офисной недвижимости никаких новшеств не требуется: по-прежнему на первом месте остаются локация и арендные ставки. И даже не говоря о специфике каждого из этих видов недвижимости, важно отметить, что оба сегмента находятся в стадии постоянного роста.

Торговые нюансы

На сегодняшний день наиболее востребованы помещения в торговых комплексах с хорошей локацией и профессиональной концепцией. Стабильно высокий спрос на качественные торговые помещения демонстрируют сетевые операторы практически во всех сегментах. Наибольший спрос отмечается в сегменте продовольственного ретейла, бытовой техники и электроники и общепита (хотя здесь некоторые крупные и дальновидные игроки перераспределили финансовые и организационные ресурсы в сторону олимпийских объектов в Сочи), рассказывает директор департамента торговой недвижимости S.A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер Роман Евстратов.

По мнению руководителя направления офисно-торговой недвижимости департамента коммерческой недвижимости АРИН Полины Фиофиловой, основным требованием является проходимость ТК. Естественно, наиболее востребованы первые этажи. Самыми популярными остаются ТК «Сенная», ТРК «Радуга», ТК «Гранд Каньон», самые



удачные комплексы из портфелей «Адаманта» и Fort Group. Здесь существуют листы ожидания. Заполняемость в успешных ТК близка к 100%; что касается других комплексов, заполняемость варьируется в зависимости от локации. Согласно данным компании London Real Invest, средневзвешенная доля вакантных площадей в торговых центрах в Санкт-Петербурге составляет около 4–5%. Листы ожидания существуют в наиболее популярных торговых центрах, например в «Меге», «Гранд Каньоне», «Сенной» и некоторых других.

Эксперты отмечают положительные тренды на рынке торговой недвижимости. Так, Роман Евстратов выделяет тенденцию открытия ТРК с неполным составом аренда-

торов. Все объекты, запущенные в первом полугодии 2012 года, открыли свои двери для посетителей при заполняемости 50–70%. В торговых центрах, испытывающих сложности с привлечением потока покупателей, доля свободных площадей составляет от 5 до 10%. Тем не менее у большинства запланированных к выходу до конца 2012 года объектов есть все предпосылки открыться с более чем 90-процентной готовностью арендаторов.

Плата за место

«Сейчас арендовать площадь в торговом центре можно по цене от 1500 до 5000 рублей за квадратный метр, – говорит руководитель отдела «Коммерческая недвижимость» АН «Итака» Елена Беглецова. – По сравнению с прошлым годом арендные ставки возросли, самый большой подъем был зафиксирован в сентябре, когда люди стали возвращаться из отпусков. В целом арендные ставки за год повышаются на 5–7 процентов.

На текущий момент ставки аренды стабилизировались по сравнению с прошлым годом. При этом на помещения в успешных торговых комплексах ставки аренды могут быть ближе к максимальному показателю диапазона. «В то же время в неудачно расположенных комплексах, а также в объектах с устаревающей концепцией ставки могут быть ниже среднего показателя по рынку, – поясняет Роман Евстратов. – Данный факт подтверждает наметившуюся тенденцию к постепенному расщеплению рынка торговых центров на успешные и устаревающие объекты. В наиболее успешных проектах существует лист ожидания, и собственники могут повышать ставки, а морально устаревшие комплексы вынуждены заключать договоры на условиях арендатора. Появление в зоне охвата более современных и более крупных объектов заставляет собственников искать новые ниши и всерьез задумываться о реконцепции».

Ожидаемый ввод

Руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Вероника Лежнева отмечает, что развитие торговой недвижимости в центральной части города остается неравномерным. Если Центральный район демонстрирует один из самых высоких показателей насыщенности качественными торговыми площадями (849 кв. м на 1000 жителей), то, например, Василеостровский и Петроградский районы пока не могут похвастаться значимыми показателями (73 кв. м и 0 кв. м на 1000 жителей соответственно). Конечно, основные проекты Центрального района рассчитаны на городскую аудиторию в целом, поэтому прочим условно центральным локациям такие объемы торговых площадей не требуются.

Наиболее крупным торговым объектом, ввод которого ожидается в IV квартале этого года, является «Континент на Бухарестской» компании «Адамант». «Ввод этого многофункционального комплекса улучшит обеспеченность населения Фрунзенского района качественными торговыми площадями, – считает директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest Екатерина Марковец. – Расположение объекта над станцией метро «Бухарестская» позволяет прогнозировать высокий спрос на торговые помещения, аналогичный спросу на другие торговые центры «Адаманта», расположенные в непосредственном окружении и над станциями метро». В высокой стадии готовности находится еще несколько торговых объектов, в том числе МФК «У Красного моста», торгово-офисный центр на Литейном, 26, торговый центр над вестибюлем станции метро «Адмиралтейская». Также, по данным эксперта, в среднесрочной перспективе (2012–2014) ожидается выход на рынок порядка 500–700 тыс. кв. м торговых площадей. В стадии строительства находятся такие ком-

МНЕНИЕ



Роман Евстратов, директор департамента торговой недвижимости S.A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер:

– Покупательский спрос на одежду, обувь, аксессуары постепенно смещается в сторону крупных торговых центров с большой (свыше 100 юнитов) торговой галереей. Объекты общей площадью менее 40 тысяч квадратных метров перестают быть fashion-destination и становятся в большей степени местом, где покупают товары повседневного спроса, услуги и проводят досуг. Постепенно в таких объектах будет увеличиваться доля развлечений, общепита, образовательных, бытовых и прочих услуг.

МНЕНИЕ



Сергей Игонин, управляющий партнер холдинга «АйБи Групп»:

– Требования арендаторов к торговым центрам могут быть самые разные: большинство арендаторов интересуют объекты, расположенные в пешей доступности от метро и недалеко от больших жилых комплексов. В остальном же все очень индивидуально: кому-то нужно место поближе к порту, кому-то к вокзалу. Самыми востребованными являются площади от 30 до 150 метров. Самые популярные среди арендаторов торговые центры расположены в Приморском районе – например, «Атмосфера», «СитиМолл».

МНЕНИЕ



Полина Фиофилова, руководитель направления офисно-торговой недвижимости департамента коммерческой недвижимости АРИН:

– Наиболее востребованные площадки – класса В/В+, обеспеченные парковочными местами, с высококачественным ремонтом, разумной арендной ставкой, доступностью метро и профессиональным арендодателем. В свою очередь, арендодатели предпочитают видеть своими арендаторами компании надежные, действующие на рынке более 5 лет, успешно зарекомендовавшие себя с лучшей стороны, имеющие положительную репутацию, а также зарубежные компании.

Торговые комплексы, открытие которых состоялось в III квартале 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь торговой части проекта, кв. м	Девелопер / участник проекта
«Дом ленинградской торговли» (TSUM St. Petersburg)	Большая Конюшенная ул., 21-23	32 000	Mercury
«Международный»	Бухарестская ул. / ул. Белы Куна	30 000	«Адамант»
Ауга	Лактинский пр., 85, юрп. 2	14 700	«ЛенСпецСМУ»
«Электра»	Московский пр., 137, лит. Б	9900	Dorinda Holding S.A.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

Офисные центры, открытие которых ожидается до конца 2012 г.

Название	Адрес	GLA, кв. м	Класс	Дата открытия
«Ткачи»	Боровая ул., 47	9000	В+	IV кв. 2012
«Альфа»	Пулковское ш., 19, лит. Е	Ок. 6500	В	IV кв. 2012
«Вант», 3-я очередь	Пр. Обуховской Обороны, 120 Б	8200	В	IV кв. 2012
БЦ «Синоп»	Синопская наб., 22	12 700	А	IV кв. 2012
«Зоологический»	Зоологический пер., 2-4	8500	А	IV кв. 2012
«У Красного моста»	Нб. р. Мойки, 73	12 000	А	IV кв. 2012
«Фонтанка 57»	Нб. р. Фонтанки, 57	15 000	А	IV кв. 2012
Leader Tower	Ленинский пр., 153	Ок. 40 000	А	IV кв. 2012 – I кв. 2013
«Поэма у трех озер»	Пр. Энгельса / пр. Луначарского	10 771	В	IV кв. 2012
Итого: 122 700				

Источник: Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ДИКТУЮТ АРЕНДАТОРЫ

плексы, как третья очередь ТРК «Заневский каскад», ТРК «Европолис», ТРК «Жемчужная плаза», ТРК «Континент на Звездной».

В борьбе за локацию

«Офисный рынок становится все более цивилизованным: соблюдаются заявляемые сроки ввода в эксплуатацию новых объектов, собственники и управляющие компании предлагают рыночные коммерческие условия в сочетании с качественным сервисом», — отмечает руководитель направления офисной недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg Марина Пузанова.

Наибольшее значение для арендатора имеет наличие станции метро в шаговой доступности и наличие всех необходимых коммуникаций: Интернета, телефона и т. д. Также немаловажным фактором остается и паркинг, что является особенно актуальным в центре города, где найти место для парковки автомобиля крайне проблематично. Елена Беглецова рассказывает, что самыми востребованными в бизнес-центрах являются площади от 15 до 100 кв. м. Арендодатели охотнее идут навстречу якорным арендаторам — тем, которые снимают большие площади и вписываются в общую концепцию центра, а также «сетевикам». Бизнес-центр считается успешным, если его заполняемость составляет 80–90%. Пример такого объекта коммерческой недвижимости есть на Васильевском острове — бизнес-центр «Сенатор» на 18-й линии, заполняемость которого — 93%.

Наиболее востребованные площади в офисных центрах, по данным Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, распределились следующим образом: 200–500 кв. м — 60% запросов; 500–1000 кв. м — 25% запросов; 1000–3000 кв. м — 10% запросов; более 3000 кв. м — 5% запросов.

«Я не слышал ни про один бизнес-центр, в который стоит очередь арендаторов, загибающаяся за угол. Заполняемость бизнес-центров на сегодня растет, равно как и скорость заполнения вновь сдаваемых помещений, — заявляет управляющий партнер холдинга «АйБи Групп» Сергей Игонин. — И если характеризовать существующую на сегодня заполняемость для разных категорий БЦ, то для классов В и С она составляет 90–95 процентов, для класса А — 80–85 процентов».

Плавное увеличение

По словам Полины Фиофиловой, по сравнению с предыдущим годом существенного изменения арендных ставок на офисную недвижимость не произошло. В классе В/В+ этот рост был интенсивнее, чем в А-классе, составив в среднем 11–12% и установившись на уровне 950–1300 рублей за квадратный метр. Для класса А рост составил 7–9% — 1400–1800 рублей в Центральном районе. Наиболее востребованной категорией офисной недвижимости является В/В+, независимо от района города. Данная категория, если брать в расчет сданные объекты, заполнена на 95%. Соглашаются с этим и другие эксперты, отмечающие, что средние ставки аренды офисных площадей выросли на 5–12% в зависимости от класса. Увеличению арендных ставок способствовало снижение объема вакантных площадей, а также снижение обменного курса рубля относительно доллара и евро.

Произошли изменения в структуре спроса. Если в 2010–2011 годах основной спрос приходился на небольшие площади, до 100 кв. м, а преимуществом пользовались площади от 30 до 70 кв. м, то в 2012 году спрос сместился в сторону больших площадей — в диапазоне от 100 до 300 кв. м. «Эта тенденция радует: она свидетельствует о том, что участники рынка развиваются, имеют возможность расширять свои площади», — рассказывает Сергей Игонин.

Обещанные бонусы

Какие же уловки используют брокеры и управляющие компании для привлечения арендаторов в бизнес-центры? Елена Беглецова говорит, что это могут скидки на аренду около 10–20%, включенные в стоимость аренды коммунальные услуги, а также арендные каникулы — 1–2 месяца, в течение которых арендатор обустраивается и не платит за аренду. «Привлечь и удержать арендаторов помогают существенное снижение арендной ставки на первый год аренды, фиксация ежегодной эскалации, предоставление дополнительных услуг, например, дополнительных мест на парковке, включение коммунальных услуг в стоимость аренды, бесплатный трансфер от и до ближайшей станции метро», — считает руководитель отдела офисной

Ставки аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга, III квартал 2012 г.

Тип помещения	Площадь, кв. м	Профиль торговли	Ставка аренды*, USD за 1 кв. м в год
Якорный арендатор	> 5000	Продуктовые операторы	100–230
		Прочие операторы	110–160
	1000–5000	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	300–500
	500–2000	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	300–800
Операторы торговой галереи	250–600	Детские товары	250–1100
	100–500	Одежда, обувь	500–2000
	30–60	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны	1500–3600

*Ставки аренды приведены без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Источник: S.A.Ricci — Санкт-Петербург

Базовые арендные ставки в торговых центрах, руб. за 1 кв. м в год (без учета операционных расходов и НДС)

	Показатель
Якорные арендаторы	3200–12000
Арендаторы торговой галереи*	12000–90000
Операционные расходы	2500–8000

*Для магазинов, расположенных в торговых центрах площадью 50–250 кв. м

Источник: S.A.Ricci — Санкт-Петербург

недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Дмитрий Аристов.

«Для заманивания арендаторов каких-то особенных уловок нет, а есть деятельность управляющих компаний, согласованная с собственниками объектов, направленная на предоставление арендаторам более широкого спектра услуг и на предоставление более качественных площадей, — добавляет Сергей Игонин. — Это ремонт, это взаимоотношения с арендаторами, это спектр оказываемых в бизнес-центре основных и дополнительных услуг. К счастью, сегодня к такой "уловке", как демпинг, никто не прибегает — это было характерно для кризиса, когда для того, чтобы заполнить свой бизнес-центр хотя бы процентов на 70, арендодатели "падали" в ценах. Рынок продолжает оставаться рынком арендатора: арендодатель ориентируется на его запросы, преимущественное положение сохраняется за арендатором».

Непрекращающийся рост

По мнению специалистов Jones Lang LaSalle, девелоперы постепенно активизируются, вследствие чего количество анонсируемых

проектов растет. Так, до конца текущего года общий объем введенных качественных офисных площадей достигнет 200 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателями 2006–2007 годов. С точки зрения спроса по отраслям в период с января по сентябрь наиболее активными были компании, задействованные в секторе разработки недр: их доля в общем объеме сделок составила около трети. Это обусловлено продолжающейся экспансией структур компании «Газпром» в Санкт-Петербурге, а также рядом крупных сделок аренды, заключенных уже существующими игроками рынка. Также одним из лидеров по объему арендованных площадей остается информационный (IT) сектор, на долю которого пришлось 22% сделок за первые 9 месяцев 2012 года.

По экспертным оценкам, ввод новых комплексов серьезно не изменит структуру предложения по районам Санкт-Петербурга: в лидерах по предложению торговой недвижимости по-прежнему держатся Приморский, Выборгский и Московский районы. В то же время нехватка площадей ощущается в Василеостровском, Петроградском, Красносельском и Кировском районах. В высокой стадии готов-

МНЕНИЕ

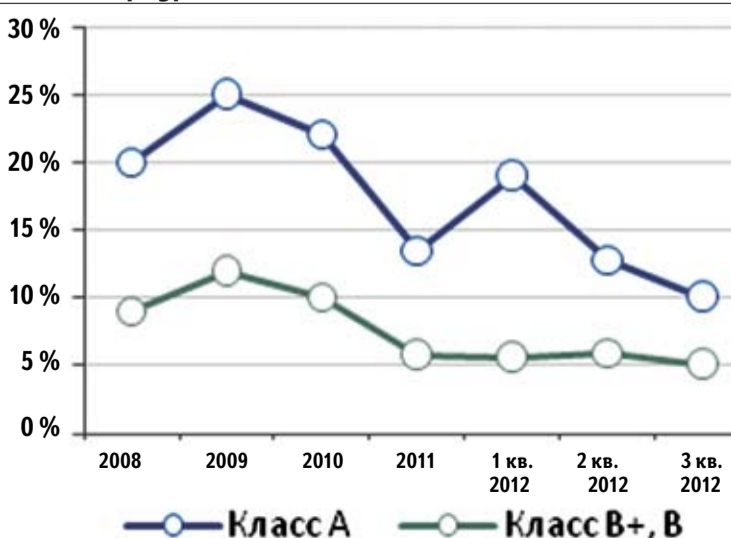


Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest:
— Основные факторы, значимые для арендаторов при выборе бизнес-центра, — это транспортная доступность, близость к центру города и зонам деловой активности, арендная ставка. Для арендаторов бизнес-центров высоко-го класса большое значение имеют технические характеристики здания, обеспеченность парковочными местами, дополнительные услуги управляющей компании. В настоящий момент доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В/В+ составляет 6–8 процентов, в классе А — около 14–15 процентов.

ности находятся бизнес-центры Leader Tower, торгово-офисный центр на Литейном, 26, бизнес-центр на Синопской набережной, 22, МФК «У Красного моста». В 2013 году ожидается ввод первой очереди делового квартала «Невская ратуша», второй очереди бизнес-центра «Технополис», офисных объектов компании Renaissance Development.

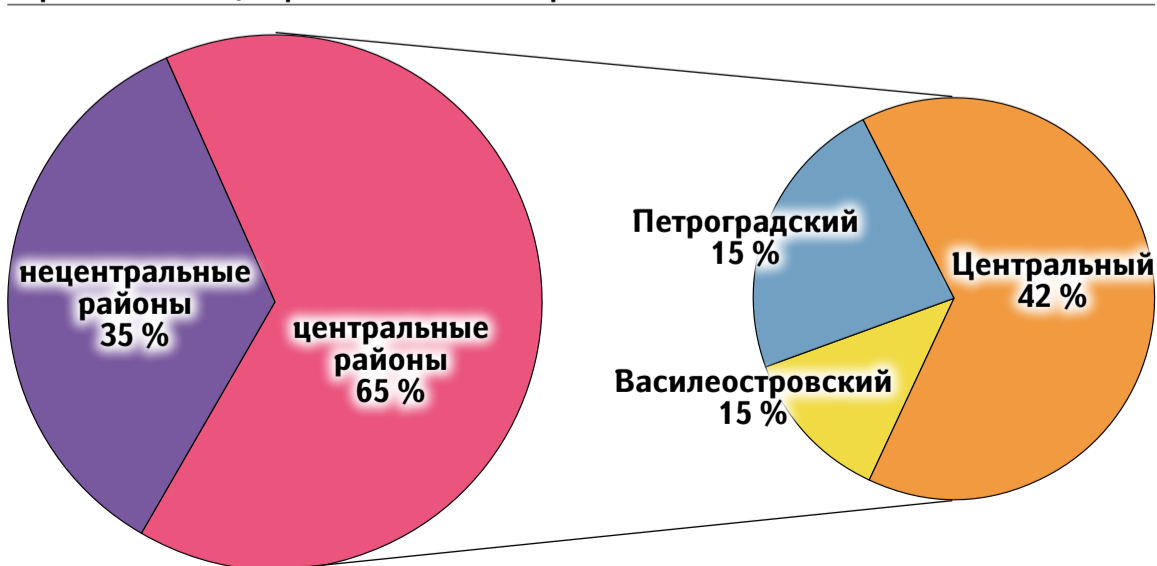
В долгосрочной перспективе специалисты Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate прогнозируют развитие высококачественных объектов офисной недвижимости в спальных районах, возле развязок с кольцевой автодорогой, в непосредственной близости от запланированных станций метро и там, где существует возможность размещения производственных и складских мощностей в непосредственной близости от бизнес-центра. «Так как на рынке офисной недвижимости предложение превышает спрос, а в сфере торговой — наоборот, то прогноз по развитию торговой недвижимости более позитивный. Офисная недвижимость будет развиваться меньшими темпами, чем торговая, так как она еще не реализовала то, что уже имеет», — резюмирует Елена Беглецова.

Динамика уровня вакансии в бизнес-центрах Санкт-Петербурга класса А и В



Источник: Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Спрос на бизнес-центры в зависимости от района



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

Спрос растет, а цены стоят на месте

Наталья Бурковская. За 10 месяцев в Петербурге введено в эксплуатацию 1,63 млн кв. м жилья. Объемы и цены растут параллельно с инфляцией, и это означает, что рынок недвижимости функционирует нормально.

С начала 2012 года в Петербурге построено 79 новых многоквартирных, 335 индивидуальных домов. Кроме того, шесть домов введены в эксплуатацию после реконструкции.

По данным комитета по строительству, за октябрь было построено почти 200 тыс. кв. м нового жилья – это эквивалентно 2929 квартир. В городе возведено также 40 индивидуальных жилых домов площадью 9,1 тыс. кв. м.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», отмечает, что сейчас существенных изменений не происходит. «Рынок находится в равновесии. Наиболее дешевые предложения от застройщиков быстро раскупаются, довольно активен сегмент переуступок. Тем не менее сегодня девелоперы не стремятся ускорять объемы выхода на рынок и зачастую начинают продажи уже по достаточно высоким ценам. Общий объем предложения на первичном рынке составляет порядка 2,4 миллиона квадратных метров», – уточняет он.

По данным департамента аналитики «НДВ СПб», на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в октябре 2012 года отмечен ценовой рост в размере 1,06% на объекты, находящиеся на стадии строительства, и 0,45% на готовые новостройки. В октябре 2012 года средняя стоимость квадратного метра в строящихся объектах Санкт-Петербурга составила 94 643 рубля. В сданных объектах этот показатель выше на 18,6% и составляет 112 242 рубля.

По мнению аналитиков, в структуре предложения за месяц произошли некоторые изменения. Так, сократилась на 2% доля объектов в ценовой категории до 75 тыс. рублей за квадратный метр, которая теперь составляет 41%. В то же время выросла доля объектов, цена которых варьируется в пределах от 75 до 90 тыс. рублей за квадратный метр. Это на 1% больше, чем в предыдущем месяце. Доля объектов стоимостью от 90 до 120 тыс. и от 120 до 150 тыс. рублей за квадратный метр также выросла на 1% и составляет 13% и 5% общего числа предлагаемых квартир соответственно. Объекты стоимостью от 150 до 200 тыс. рублей за квадратный метр в октябре составляли 6% предложения, что меньше сентябрьского значения на 1%. Доля объектов самой низкой и самой высокой ценовой категории осталась прежней – по 2%.

Быстрее всего в прошлом месяце росли цены на новостройки в Красногвардейском районе, где средняя стоимость квадратного метра выросла более чем на 2% за месяц. На втором месте Калининский район – 1,17%.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ АКТИВНО РАЗВИВАЕТСЯ, ПЯВЛЯЮТСЯ НОВЫЕ ИНТЕРЕСНЫЕ ПРОЕКТЫ



Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Целый год цены на рынке недвижимости растут запланированными темпами – медленно, но верно. Но именно такой сценарий развития ситуации представляется наиболее благоприятным для развития рынка и потенциальных покупателей. Рост рынка па-

раллельно с инфляцией означает, что рынок недвижимости функционирует нормально (без серьезных внутрирыночных потрясений и кризисов), что потребители могут прогнозировать и планировать свои расходы и семейный бюджет для приобретения квартиры, а застройщики могут планировать и прогнозировать свои доходы и расходы таким образом, чтобы вовремя ввести дома в эксплуатацию.

В будущем году (при условии сохранения текущих трендов развития экономической ситуации в стране) можно ожидать такого же спокойного и плавного ро-

ста цен на недвижимость в рамках инфляции плюс-минус 2–3 процента.



Юха Вяттё, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус»:

– По итогам года рост цен на первичном рынке Петербурга может составить до 15 процентов. Возможно, лидером роста цен будет сегмент жилья комфорт-класса,

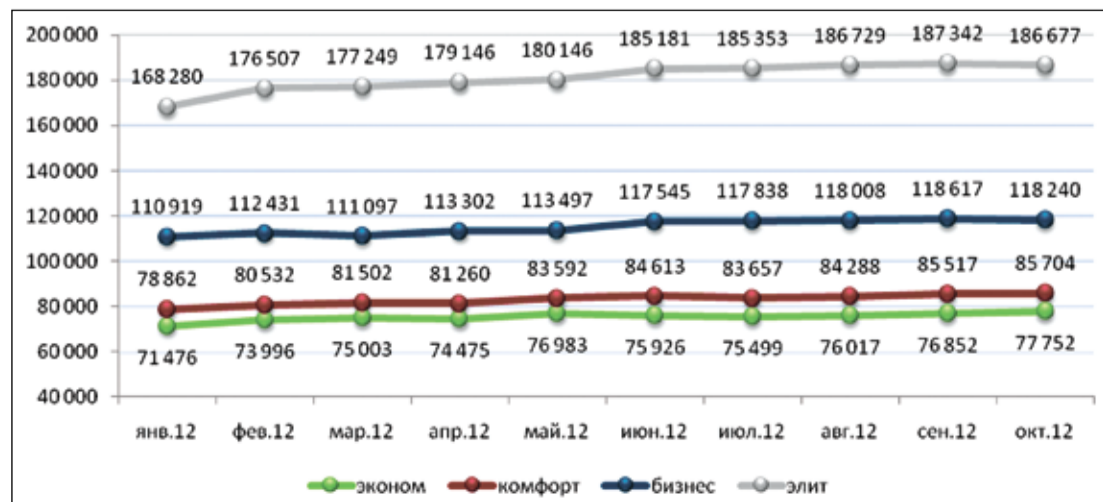
что связано с усилением интереса со стороны покупателей к данному классу и благоприятной ситуацией на рынке ипотечного кредитования. Рост цен с начала года составил около 11 процентов. Ожидается, что жилищный фонд города пополнится на 2,8 миллиона квадратных метров нового жилья. С начала года ввод в эксплуатацию составил около 1,6 миллиона квадратных. Обычно самым плотным месяцем считается декабрь, когда сдается до 50 процентов от всего годового объема сдачи жилья в эксплуатацию.



Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар»:

– Сейчас первичный рынок жилья активно развивается, появляются новые интересные проекты. По-прежнему наиболее востребованы недорогие квартиры эконом- и комфорт-класса, эта тенденция сохранится и в следующем году. До конца года цены на жилье могут увеличиться примерно на 5–7 процентов. Если ставки ипотеки значительно не вырастут и количество программ в банках не уменьшится, то можно ожидать увеличение спроса на жилье. Как

Динамика стоимости строящегося жилья по классам



Источник: «НДВ СПб»

Структура предложения квартир в новостройках Санкт-Петербурга по типам квартир, октябрь 2012 г.



Источник: «НДВ СПб»

и всегда, все зависит от макроэкономической ситуации – в случае кризиса стройки и продажи могут «замереть» на полгода.



Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН»:

– В первом квартале стоимость квартир на первичном рынке стабильно росла, тем не менее в начале лета рынок замер. Июль и август принесли оживление, как в плане спроса, так и в плане дальнейшего роста цен. А вот в сентябре цены, наоборот, потеряли полпроцента. С начала года рост цен на новое строительство составил порядка 6–7 процентов, а средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке – около 83,1 тысячи рублей за квадратный метр.



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

– В октябре компания «Строительный трест» ввела в эксплуатацию жилой комплекс «Золотая середина» площадью более 20 тысяч квадратных метров. Стоимость недвижимости в нашей компании зависит от степени готовности того или иного объекта, местоположения жилого комплекса, уровня проекта. Минимальные цены на квартиры – в жилом комплексе

«Капитал» в Кудрове – от 70 тысяч рублей за квадратный метр. В черте города цены на жилье начинаются от 90 тысяч рублей за квадратный метр. В 2013 году «Строительный трест» планирует вывести на рынок новые жилые комплексы, а также продолжить реализацию масштабных проектов, таких как «Капитал» и «Невский стиль». Активно будет развиваться направление загородного малоэтажного строительства – одного из приоритетных для нашей компании.



Александр Львович, генеральный директор СК «Навис»:

– В нынешнем году рынок динамично и поступательно шел вверх. Резких скачков цен не было, но очевидно просматривался рост стоимости квадратного метра. Что касается объектов СК «Навис», то в жилом комплексе «Дом БДТ», готовность которого практически стопроцентная, рост составил 25 процентов, в загородном малоэтажном комплексе «Щегловская усадьба» – 20 процентов, а на новом объекте нашей компании – жилом комплексе «Созвездие» в Мурино – 15 процентов. Виден восходящий тренд, безусловно, положительный для застройщиков.

О перспективах на следующий год говорить сложно. В октябре мы отметили небольшое снижение количества обращений, но в ноябре оно вновь достигло сентябрьского традиционно высокого уровня. Мы надеемся, что и в будущем продолжится отмеченный в этом году устойчивый рост.

ТЕХНОЛОГИИ

Информационное пространство для градостроителей

Валерия Битюцкая. По мнению специалистов градостроительной отрасли, сегодня необходимо создание единого информационного пространства, обеспечивающего качественную и быструю работу всех участников процесса. На стыке технологий возникают проблемы, связанные с разным уровнем автоматизации предприятий и неправильным подходом к внедрению технологий.



Информационные технологии, применяемые проектировщиками и изыскателями, помогают существенно сократить временные затраты в процессах взаимодействия между организациями, занятыми в градостроительной деятельности, устранить потери данных при обмене и обеспечить контроль качества выполняемых работ. «Понятно, что единое информационное пространство необходимо отрасли, – уверены специалисты. – Идея уже давно назрела». Проектировщики активно используют информационные технологии для решения многих задач. Но, как правило, изыскательские и проектные работы по возведению новых объектов сосредоточены в одной организации, а непосредственно строительством и эксплуатацией занимаются уже другие предприятия. Таким образом, проблемы, возникающие из-за разницы технологий и требований к передаваемой цифровой информации, неизбежны. Кроме того, многие руководители боятся браться за автоматизацию процессов, считая, что это долгосрочный и дорогостоящий процесс, результат которого не всегда оправдывает ожидания руководства. Эксперты связывают это с неправильным подходом к интеграции систем.

«Во многих организациях процесс использования программных продуктов начинается с того,

что руководство считает главным покупку программного обеспечения. Как максимум – его установку на определенное количество компьютеров и минимальные навыки, которые дают специалистам», – говорит Ирина Сузько, руководитель направления по работе с клиентами компании «Кредо-Диалог». С такой ситуацией разработчикам приходится сталкиваться часто. По мнению Ирины Сузько, руководство может выделить человека, который будет курировать внедрение и использование в целом, контролируя передачу данных между подразделениями и работу всех участников, от изыскателей и проектировщиков до руководителей отделов. «Таким образом, гораздо проще отследить, где технология дает сбой, и устранить его», – резюмирует г-жа Сузько.

«Комплексные технологии для нас подразумевают наличие систем управления, – отмечает Сергей Алексеев, главный инженер конструкторского бюро «Панорама». – Нам гораздо понятнее становится политика предприятия и то, какого именно результата хочет добиться руководство».

Эксперты полагают, что разработчик также должен выступать в роли интегратора. Процесс этот состоит из нескольких этапов. «Мы согласовываем позиции, – рассказывает Максим Нечипоренко, руководитель отдела продуктового маркетинга ГК «Аскон». – Важно понять, какова IT-политика на пред-

приятии. Продукт проходит период опытной эксплуатации, когда все идеи отрабатываются на практике, устраняются возникающие проблемы. А затем можно переходить к процессу промышленной эксплуатации».

Проблемы могут возникать из-за того, что продукты еще не работали в качестве инструмента на предприятии и регламенты, которые должны появиться в процессе, еще не выстроены, а руководство требует представить разработки и план интеграции заранее. Кроме того, на этапе внедрения должна быть создана рабочая группа, в которую входят функциональные заказчики и ведущие специалисты. «Они должны быть полностью вовлечены в процесс, – отмечает Максим Нечипоренко. – Иначе мы получим решение, которым смогут пользоваться только IT-специалисты».

Во многом идеи участников рынка схожи. Однако каких-либо регламентов, нормативной базы, в том числе технической, пока нет. Эксперты считают, что следующим шагом должна стать именно разработка стандарта для внедрения технологий и взаимодействия строительных организаций и местных органов самоуправления. Ведь если большинство строителей уже перешли на работу с цифровыми данными, то государственные структуры, особенно в регионах, пока предпочитают работать на бумаге.

Уровень цен на середину строительства, рублей за кв. м

Сегмент	Стоимость
Эконом	59450
Комфорт	75100
Комфорт+	94050
Бизнес	117200
Элита	214300

Источник: АРИН

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«СУ-155» увеличило инвестиции в строительство.** Группа компаний «СУ-155» за 9 месяцев 2012 года инвестировала в строительство массового доступного жилья в Петербурге почти 3 млрд рублей. Это практически вдвое больше, чем за 9 месяцев 2011 года. Деньги были направлены на возведение шести корпусов в жилом комплексе «Каменка» в Приморском районе города. Сдача первых домов намечена на конец 2012 – начало 2013 года. Одновременно с жилыми домами будет обеспечен ввод всей необходимой социально-бытовой инфраструктуры, включая подземные парковки, детские сады, школы и детскую поликлинику. В 20-м квартале Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга, выполняя городской заказ, ГК «СУ-155» подготовила к сдаче в эксплуатацию до конца 2012 года свыше 200 тыс. кв. м жилья экономкласса (около 4 тыс. квартир), две школы и два детских сада.

■ **«Толстой Сквер» укомплектован по новой концепции.** После реконструкции МФК «Толстой сквер» стал первым многофункциональным объектом категории lifestyle (согласно классификации ICS) в Петербурге. В результате арендной кампании, которая проводилась с апреля по октябрь, арендный доход торговой части МФК «Толстой Сквер» увеличился более чем в три раза. В результате реконцепции пул арендаторов торговой галереи был изменен на 90%. Якорным арендатором новой концепции стал супермаркет премиум-класса «Лэнд» (600 кв. м). Разработчиком новой концепции и брокером выступила компания S. A. Ricci – Санкт-Петербург. «МФК "Толстой сквер" объединил на площадке различные взаимодополняющие функции: классический бизнес-центр класса А, продуктовый супермаркет, торговую галерею, в том числе сервисные арендаторы, кафе и ресторан, театр "Лицедеи" и "Лейкин клуб", зал торжеств "Атриум", стал уникальным объектом lifestyle в Петербурге», – говорит Денис Радзимовский, генеральный директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер.

скандал

ВМА: На месте стой, раз-два!

Алексей Миронов. Сергей Шойгу, недавно занявший пост министра обороны РФ, приостановил перевод Военно-медицинской академии имени С. М. Кирова из исторического центра Санкт-Петербурга в Горскую Курортного района.



ВМА ОСТАЕТСЯ НА ИСТОРИЧЕСКОМ МЕСТЕ

Об этом стало известно после состоявшегося 13 ноября заседания Общественной палаты РФ. «Министр обороны имеет право принимать управленческие решения, – прокомментировал губернатор города Георгий Полтавченко. – Сейчас ему необходимо разобраться в ситуации. Я лично считаю, что учиться можно

и в исторических стенах, откуда вышло не одно поколение военных медиков, но современную клиническую базу лучше создать где-то в другом здании».

Далекие перспективы

Напомним, что проект перевода ВМА – одна из самых громких инициатив прежнего министра обо-

роны Анатолия Сердюкова. Идея проекта – высвободить площади: не считая складов, это 45 га с выходом на Неву в районе Пироговской набережной и 25 га в районе Загородного проспекта. Реализовав здесь коммерческий проект, можно выручить немалые деньги, по самой грубой оценке – около 100 тыс. рублей за квадратный метр. На часть полученной выручки планировалось построить новые корпуса в поселке Горская, на месте ликвидированного учебного аэродрома.

В нашем городе есть опыт подобного проекта – перевод Военно-транспортного университета железнодорожных войск с набережной Мойки в Петродворец. При всем желании его сложно назвать на сто процентов успешным, равно как и перевод Института прикладной химии с «Набережной Европы» во Всеволожский район.

В случае с ВМА против переселения встало сообщество военных медиков, градозащитники и депутаты. Они утверждали, что полноценная учеба возможна лишь в привычных стенах, а перевод дестабилизирует процесс подготовки кадров, потому как гражданские специалисты не станут ездить за 30 километров. К тому же, доставка пациентов будет занимать слишком много времени: вертолет хорош лишь экстренных случаях, а не как повседневная карета скорой помощи.

Подрядчик без политики

Весной этого года городской парламент дружно принял обращение к президенту, верховному главнокомандующему, где предлагал оставить учебное заведение на историческом месте.

Сопредседатель РОО «Общество сохранения исторического наследия Военно-медицинской академии» Иван Новиков утверждает, что «захват» территории готовил-

ся с 2008 года. Представители этого общества не раз заявляли, что за этой историей стоит крупный строительный холдинг «ЛСР»: входящая в него фирма в начале этого года получила подряд на проектирование от Главного управления обустройства войск.

В «Группе ЛСР» прокомментировали это кратко: «Участие ООО "ЛСР-Строй" в данном проекте ограничивается исполнением подрядных услуг по проведению первого этапа проектно-исследовательских работ, регламентированных контрактом с Минобороны РФ. "Группа ЛСР" как подрядчик не принимает участия в общественных дискуссиях, и дальнейшая судьба Военно-медицинской академии зависит от решений ответственного ведомства».

Госпиталь переведут

Другому военному лечебному учреждению, 442-му Окружному военному клиническому госпиталю им. З.П. Соловьева, повезло меньше. Он официально закрывается 1 декабря по приказу прежнего министра обороны.

«Мы уже не принимаем больных и готовимся к закрытию. Входящие в состав госпиталя учреждения частично переподчиняются госпиталю в Подольске, а пять из них закрываются. Функции головной военной лечебной организации в Санкт-Петербурге переходят к Военно-медицинской академии», – сообщил на пресс-конференции начальник госпиталя полковник медслужбы Владимир Лютов.

Участок, на котором располагается госпиталь, занимает 11 га. Он находится в центре Петербурга, рядом со Смольным и зданием Лен-обламинистрации. В нем 14 исторических зданий, два из которых охраняются КГИОП, а пять – вновь выявленные объекты наследия. Всем этим будет распоряжаться имущественный департамент Министерства обороны РФ.

обучение

Энергоэффективность зданий: учиться, учиться и еще раз учиться

Тематика энергосбережения в последние годы стала очень актуальной в нашей стране, в том числе в области строительства. В соответствии с законом № 261-ФЗ на множестве промышленных объектов, государственных и муниципальных зданий должен быть проведен энергоаудит; все новые проекты должны будут содержать раздел, посвященный энергосбережению в здании.

Одним из препятствий к исполнению требований закона в заявленные сроки является отсутствие необходимого количества специалистов по энергоэффективности зданий. Например, для получения допуска саморегулируемой организации в области энергетического обследования необходимо представить документы о наличии у сотрудников специализированного образования.

Поскольку до сих пор в нашей стране нет соответствующего высшего образования, обычно имеется в виду технический диплом и повышение квалификации или переподготовка по энергоаудиту зданий.

Не стоит забывать и о том, что большинству проектировщиков в скором времени понадобятся специальные знания для разработки разделов проекта по энергоэффективности.

Таким образом, спрос на обучение в области энергоэффективности зданий сегодня очень велик. К такому выводу, в частности, пришло и Минобрнауки России, включив данную тематику в число приоритетных направлений Президентской программы повышения квалификации инженерных кадров на 2012–2014 годы. В октябре 2012 года завершился соответствующий конкурс, кото-

рый выиграл ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» с программой «Повышение энергоэффективности зданий и сооружений».

Президентская программа строится на принципе софинансирования: государство оплачивает 70% стоимости обучения, остальное оплачивает организация.

Программа включает три учебных модуля: «Современные энергосберегающие технологии в строительстве», «Методика проведения и инструментальное обеспечение

энергетического обследования» и «Разработка энергетического паспорта и рекомендаций по выбору энергосберегающих мероприятий». Срок обучения теоретической части – около 1 месяца, занятия будут проходить в вечернее время по будним дням.

Одним из преимуществ данной программы является обязательная стажировка, включающая приобретение практических навыков в области приборного учета, оценки теплотехнических функций зданий, энергоаудита инженерных сетей. Стажировки будут проходить на ведущих российских предприятиях, специализирующихся на энергетическом обследовании. Около 10% обучающихся получат возможность пройти стажировку за границей, в специализированном учебном или инжиниринговом центре.

Депутаты подбили бюджет и откорректировали земельное налогообложение

Максим Сахно. На прошлой неделе бюджет Санкт-Петербурга прошел второе чтение в Законодательном собрании. Документ распределяет средства на 2013 и плановый период 2014–2015 годов.

Депутаты поддержали одобренную за два дня до этого бюджетно-финансовым комитетом поправку губернатора города. Она затрагивает лишь наступающий год.

Городской казне добавили 5 миллиардов

Расходы и доходы увеличиваются на 5,154 млрд рублей. Скорректированные доходы составят в 2013 году 386 млрд, расходы – 411 млрд рублей.

Увеличение доходов предполагается обеспечить на 4,15 млрд рублей за счет налоговых поступлений и от депозитов. При этом учтено, что не предполагавшиеся ранее льготы по земельному налогу (по многоквартирным домам) приведут к снижению налоговых поступлений на 0,16 млрд рублей.

Еще 1 млрд рублей даст федеральный бюджет на увеличение уставного капитала ОАО «Западный скоростной диаметр». Эти деньги пойдут на прокладку ЗСД. Ранее предполагалось, что за новые акции заплатит город, теперь же средства будут перекинуты на строительство метро.

В расходной части корректировка увеличит на 0,3 млрд рублей средства на строительство Юго-Западной ТЭЦ. В уставный капитал ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» поступит 0,96 млрд рублей, направят их на прокладку линий в Авиагородке и аэропорту Пулковое.

На проведение капитального ремонта многоквартирных домов дополнительно ассигнуется 0,22 млрд рублей, на программу «Молодежи – доступное жилье» – 0,2 млрд рублей. В рамках Адресной инвестпрограммы на строительство путепроводной развязки Пулковское шоссе – Дунайский проспект предусмотрено потратить в 2013 году 1 млрд, в 2014 году –



ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРЕКРАЩЕНИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА СТАДИОНА НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ БЫЛИ ОТВЕРГНУТЫ

1,5 млрд, в 2015 году – 3,3 млрд рублей; еще столько же должен выделить федеральный бюджет.

Предложения оппозиционных фракций «Справедливая Россия» и «Яблоко» о прекращении финансирования строительства футбольного стадиона на Крестовском острове и перераспределении 5 млрд рублей на социальные нужды были отвергнуты: не хватило трех-четырех депутатских голосов.

Выступавший с трибуны от имени «Справедливой России» Алексей Ковалев пояснил корреспонденту «Кто строит», что видит ситуацию просто: «Если стадион нужен Российской Федерации для проведения чемпионата мира по футболу, то денег должен дать федеральный бюджет. Если он необходим клубу "Зенит", то это вопросы к Газпрому, как собственнику футбольной команды».

Кстати, как рассказал прессе в ку-

луарах, уже после голосования, вице-губернатор Сергей Вязалов, город рассчитывает, что федеральный центр все же выделит часть средств, но не на объект непосредственно, а скорее на транспортную связь Крестовского острова с «большой землей».

Налог на землю вырос в восемь раз

Законодательное собрание северной столицы приняло в третьем, окончательном чтении городской закон «О земельном налоге в Санкт-Петербурге».

Необходимость принятия закона обусловлена произошедшей в 2012 году коррекцией кадастровой стоимости земли. Теперь плата за землю, находящуюся под квартирой в типичном многоквартирном доме на окраине, вырастет в среднем в восемь раз – с 20 до 160 рублей.

В ходе обсуждения в третьем чте-

пинском районе льготник отдавал бы по несколько сот рублей в год. А вот владельцу 20 соток в Солнечном или Репине пришлось бы платить всерьез.

Председатель редакционной комиссии Александр Кобринский с трибуны пояснил, что поправка в данном случае нарушает регламент. Дело в том, что при обсуждении третьего чтения по процедуре возможно вносить лишь изменения, устраняющие противоречия с действующим законодательством или между отдельными статьями документа. Председатель Законодательного собрания Вячеслав Макаров согласился с этим. Он дважды выносил вопрос на голосование, пришлось решать вопрос не только по существу, но и по форме. В итоге большинство проголосовало и за «незначительное» нарушение регламента, и за саму поправку.

За реальный сектор

Также депутаты приняли в окончательном виде городской закон «Об инвестиционном налоговом кредите».

«С нового года организации, вкладывающие в развитие экономики Петербурга более 300 миллионов рублей, смогут воспользоваться таким кредитом по налогу на прибыль организаций и соответствующему региональному налогу», – пояснил председатель городского парламента Вячеслав Макаров.

Чтобы получить кредит, компания не должна иметь долга перед бюджетом или находиться в процедуре банкротства. Максимальный срок кредита – 5 лет, ставка – три четверти от ставки рефинансирования Банка России. В период действия договора о налоговом кредитовании организация должна осуществить инвестиции, о которых говорил спикер. В зачет идут средства, вкладываемые в основные фонды, включая их модернизацию.

официальная публикация

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 129 от 14.11.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Василеостровский район, Университетская наб., 21, лит. В

В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Отель» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 405 от 25.10.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – приспособление для современного использования здания под гостиницу до 30.05.2013.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству А.М. Артеев

РЕКЛАМА

КОНКУРС
ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2012

ВЫБЕРЕМ ЛУЧШИХ ВМЕСТЕ!

6-7 ОКТЯБРЯ - ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ГОЛОСОВАНИЕ
НА ВЫСТАВКЕ ЖИЛПРОЕКТ

НОМИНАЦИИ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО | ИПОТЕЧНЫЙ БАНК | STROYPROBLEMA.RU

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

Юрий Капаца:
«В России нужно строить
больше энергообъектов»

Надежда Степанова. Председатель совета директоров группы компаний «Тотал» Юрий Капаца считает, что начинать «реформы» в энергетике нужно со строительства новых генерирующих мощностей, которые могли бы сократить дефицит энергии в стране. Он поделился видением сегодняшнего положения дел в отечественной отрасли и назвал главные причины того, что тормозит ее развитие.



— Юрий Григорьевич, как складывается ситуация на рынке энергоснабжения? Какие тенденции вы видите?

— Если рассматривать развитие отрасли наряду со строительством, то, наверное, следует начать с того, что до 2008 года все шло довольно эффективно. Появлялись новые объекты, которые снабжались не только стандартными энергосистемами. Девелоперы предусматривали в проектах элементы «зеленого» строительства, благодаря чему получались высокоэффективные, но, безусловно, дорогие объекты. Сегодня об этом говорить не приходится. Таких заказчиков крайне мало. В 2007 году для получения запланированной прибыли (15–20 процентов) нам было достаточно двух-трех масштабных проектов. Сейчас у нас в работе таких проектов — пятнадцать, и мы даже не дотягиваем до уровня той вожаденной прибыли, которая была до кризиса 2008 года.

— С чем это связано?

— Есть несколько причин. После кризиса появились недобросовестные подрядчики, которые стали идти на открытый демпинг. Допустим, инсталляция электрических и слаботочных систем бизнес-центра класса А на рынке стоит 1800 рублей за квадратный метр, а организация снижает эту стоимость до 1200 рублей. Все это возможно вследствие использования низкокачественного оборудования, материалов и дешевой неквалифицированной рабочей силы! Крайние случаи, такие как получение аванса и исчезновение компании, тоже имеют место быть!

— Участники рынка любят говорить об энергоэффективности, но сами же признают, что пока больше слов, чем дела. Как вы в целом понимаете энергоэффективность?

— К объектам энергоэффективного строительства есть мировые экологические требования: естественная вентиляция; оптимальное использование дневного света; энергосбережение; солнцезащита/использование солнечной энергии; повторное использование излишков тепла; улучшенная изоляция; использование местных возобновляемых/обновляемых материалов; минимальное использование материалов, не подлежащих вторичному использованию; исполь-

зование материалов с пониженной эмиссией опасных веществ в окружающую среду.

Несомненно, использование по-настоящему инновационных материалов оказывает заметное влияние на качество возводимых объектов и, соответственно, на стоимость квадратного метра в среднем на 15–25 процентов. Большинство потребителей по-прежнему ставят во главу угла не будущую выгоду, которую могут принести современные энергосберегающие технологии и принципы green development, а стоимость конечного предложения. Инновации же воспринимаются как дорогие, статусные «фишки».

— Какие энергоэффективные технологии применяются в России?

— Из всех перечисленных мировых тенденций в нашей стране пока удалось привлечь внимание участников рынка только к энергосбережению, поскольку это самые доступные для понимания потребителя затраты предстоящей эксплуатации дома. Средний российский потребитель консервативен и практичен, деньги на ветер в подобных вопросах бросать не склонен. Он способен оценить будущую экономию, но только если надбавка к рыночной цене самого строения соразмерна его представлениям о долгосрочной выгоде. Все остальные опции, включая использование естественных источников света и энергии, создание здоровой и комфортной среды, вопросы экологии и эргономичности пространства, начинают выглядеть совсем не весомыми преимуществами, как только цена за квадратный метр падает тяжким грузом на весы покупательской рациональности. Да и откуда ждать высокой притязательности к оптимальной вентиляции помещений от покупателей жилья в стране, где даже голую бетонную коробку в многоэтажном муравейнике, называемую квартирой, не может позволить себе большая часть населения!

— Приведите, пожалуйста, примеры реализованных вами проектов в Петербурге, предусматривающих использование энергоэффективных технологий.

— На деле могу назвать лишь пару объектов, где уделено особое внимание энергоэффективности. Первый из них — семизэтажный элитный жилой комплекс Diadema Club House, расположенный в Петроградском районе Петербур-

га, на Крестовском острове. В нем размещены 73 квартиры, площадь которых варьируется от 125 до 470 квадратных метров. Комплекс оснащен современными инженерными системами, включающими в себя автономный тепловой пункт (делающий отопление дома независимым от городских сетей), к тому же внутриквартирная инженерия предусматривает естественную вентиляцию (включающую центральную систему кондиционирования), оптимальное использование дневного света, энергосбережение.

Второй объект — противотуберкулезный диспансер № 5, на пересечении Пискаревского проспекта и Бестужевской улицы. При его проектировании предусмотрено использование системы тотального светодиодного освещения, кабельной продукции из сшитого полиэтилена, материалов с пониженной эмиссией опасных веществ в окружающую среду.

— Когда у нас появятся полноценные энергоэффективные проекты?

— Не в наше время. Это чрезвычайно дорого. Установка системы Smart House (умный дом) экономкласса повысит стоимость проекта на 30 процентов. Проект может окупить себя лишь через 6–7 лет после сдачи объекта в эксплуатацию. Но к тому моменту все морально устареет и начнет выходить из строя. Энергоэффективность — дань времени. Вообще, когда я вижу, что происходит сегодня в отечественной энергетике, понимаю, что стратегическая отрасль отдана на откуп непрофессионалам. По большому счету, для ее развития ничего не делается. Пока происходит только эксплуатация существующих генераций и сетей без модернизации, что ведет к разрушению. Согласен с мнением о том, что мы сильно увлеклись реформированием и не уделяем должного внимания строительству новых станций

и электрических сетей. Как видим, результат налицо: наметился дефицит электрической энергии, электроэнергетика становится тормозом в развитии всей страны.

— Какие из объектов, над которыми вы работаете, имеют инженерные системы особой сложности?

— Административно-деловой комплекс «Невская ратуша». Поскольку проект изначально был задуман для переезда членов правительства Санкт-Петербурга, в нем предусмотрены новейшие разработки и технологии.

Другой проект — Конгрессный центр «ПетроКонгресс», спроектированный и построенный в соответствии с высокими международными стандартами. Он является уникальной конференц-площадкой Санкт-Петербурга, обеспечивающей потребности МСЭ-индустрии. Главное отличие обоих проектов — в высокой технологичности решений, собранных на базе оборудования мировых производителей, таких как Schneider Electric, ABB, GE.

Один из самых сложных и в то же время замечательных проектов — создание кампуса Высшей школы менеджмента под Стрельной. Мы там выполняем работы по устройству наружных и внутренних сетей электроснабжения.

— Какие проекты на очереди?

— По итогам предварительных квалификационных отборов надеемся приложить свои знания и опыт при строительстве объектов «Экспофорум», «Новая Голландия», «Лахта-центр», «Конгресс-центр «Константиновский» (проект «Звездный путь»), «Президентский кадетский корпус» в Стрельне, вторая очередь заводов General Motors, Toyota, аэровокзального комплекса «Домодедово».

резюме

Проблемы:

- недостаточная надежность схем внешнего энергоснабжения крупных городов и конечных потребителей;
- увеличивающийся физический износ действующих оборудования;
- технологически и морально устаревший парк оборудования в генерации, электрических и тепловых сетях;
- недостаточная развитость электрических сетей;
- высокий уровень потерь в электрических и тепловых сетях;
- высокий уровень удельных расходов топлива на производство электрической и тепловой энергии.

Решения:

- создание и широкое внедрение новейших интеллектуальных систем во всех секторах электроэнергетики: в оперативно-диспетчерском управлении, в электрических и тепловых сетях, на электростанциях;
- создание и внедрение интеллектуальных системообразующих и распределительных электрических smart-сетей нового поколения с широким использованием силовых полупроводниковых приборов (СПП), систем постоянного тока и нового коммутационного оборудования на их базе, устройств РАСТЗ и сверхпроводниковой техники;
- развитие экологически чистых технологий использования ископаемого топли-

ва, в том числе создание тепловых электростанций на твердом топливе с нулевыми выбросами парниковых газов;

- увеличение энергетической эффективности на новой технологической основе при производстве, транспорте и конечном потреблении электроэнергии и тепла, в том числе посредством когенерации (электроэнергия + тепло), тригенерации (электроэнергия + тепло + холод), сокращения потерь мощности и энергии в электрических и тепловых сетях;
- увеличение использования возобновляемых источников энергии и развитие с учетом экологических требований гидроэнергетики, включая малые ГЭС, геотермальной энергетики, ветро- и солнечной энергетики, низкотемпературных теплоисточников на базе тепловых насосов, биотоплива;

- широкое внедрение децентрализованной малой энергетики на базе новейших технологий комбинированного производства электроэнергии и тепла: батарей топливных элементов, многофункциональных энергетических комплексов (МЭК) на возобновляемых источниках энергии и местных видах топлива;
- обеспечение высокого уровня надежности энергоснабжения потребителей электроэнергии и тепла в промышленности и коммунально-бытовой сфере, особенно в мегаполисах и крупных городах, в том числе с использованием интеллектуальных систем противоаварийного управления (ПАУ), самовосстанавливающихся электрических и тепловых сетей.

Актуальные вопросы качества

Сергей Васильев. 15–16 ноября 2012 года в Санкт-Петербурге состоялась конференция «Контроль качества проектирования и строительства сетей и сооружений связи в России», в ходе которой обсуждались многие актуальные для строительной отрасли в целом вопросы. Мероприятие состоялось при поддержке НОСТРОЙ и Международной академии связи.

Председатель комитета по строительству объектов связи, телекоммуникаций и ИТ НОСТРОЙ, генеральный директор НП СРО «СтройСвязьТелеком» Юрий Мхитарян в докладе «Саморегулирование стройкомплекса – основа обеспечения безопасности и качества при строительстве сетей и сооружений связи» проанализировал роль государства в развитии института саморегулирования, отметил, что подход Минэкономразвития к оценке механизмов регулирования строительного комплекса во многом требует пересмотра. Докладчик предложил методику оценки роли саморегулирования в строительной сфере, как для действующих некоммерческих партнерств, так и для совершенствования всего государственного механизма управления экономикой. По его словам, данная методика может оказать влияние на формирование перечня видов работ, связанных с безопасностью объектов капитального строительства, для проведения которых требуется допуск. Участие государства в развитии института саморегулирования в строительстве будет более продуктивным, если власть признает статус СРО как социально ориентированных некоммерческих организаций. Важнейшая задача государства как участника развития механизмов саморегулирования – гармонизация этого процесса с другими направлениями социально-экономической жизни, резюмировал докладчик.

Генеральный директор СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов в докладе «Актуальные вопро-



В. БЫКОВ ПОСЕТОВАЛ, ЧТО ВЫРАБОТКА НОВЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ НИВЕЛИРОВАНА ИЗ-ЗА ФОРМИРОВАНИЯ ТАМОЖЕННОГО СОЮЗА

сы саморегулирования в проектировании и строительстве объектов связи. Современное нормативно-правовое регулирование затронуло ряд общих характерных для системы СРО вопросов. Так, по словам докладчика, недоумение в обществе вызывает «омертвление» средств компенсационного фонда, в котором по всероссийским меркам накопилось порядка 50 млрд рублей. Эти деньги могли бы быть использованы для развития строительного сектора и экономики в целом.

Алексей Белоусов коснулся также проблемы «коммерческих СРО», уязвав ее с ФЗ № 94.

По его мнению, данный закон играет на руку таким структурам. «Если мы не справимся с этой проблемой, проблема съест нас», – заявил докладчик. Опасность заключается в том, что эта «опухоль на здоровом теле саморегулирования» начинает все более разрастаться и консолидироваться, пороча добросовестных участников строительного рынка.

Мешают строителям и пресловутые административные барьеры. Руководитель СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» считает, что борьба за их снижение должна исходить от самих строителей.

Директор СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков» Владимир Быков в докладе «Особенности государственного регулирования при проектировании и строительстве линий и сооружений связи в условиях вступления России в ВТО» затронул множество аспектов строительной отрасли на современном этапе в целом.

По его оценке, важным сдерживающим фактором является пресловутая коррупционная составляющая. Для борьбы с ней необходимо принять на вооружение опыт зарубежных стран, и прежде всего Южной Кореи, где эта проблема остро стояла 20 лет тому назад. Однако благодаря определенным мерам коррупцию в этой стране, в общем и целом, удалось победить. Также, по мнению докладчика, благодаря планомерной политике качества удалось совершить японское экономическое чудо.

Касаюсь нынешних отечественных реалий, Владимир Быков посетовал на то, что работа по выработке новых строительных стандартов и совершенствованию старых оказалась во многом нивелирована по причине формирования новых отношений в рамках Таможенного союза. Между тем строительные нормы, например, Казахстана далеки от совершенства. Неоднозначно, как отметил Владимир Быков, с точки зрения стандартизации выглядит и работа в рамках ВТО. Многим строителям придется забыть, чему их учили, то есть возникает ряд противоречий между ВТО и Таможенным союзом.

конгресс

Повышение энергоэффективности – задача каждого

Сегодня, когда Россия вступила в ряды Всемирной торговой организации, многие вопросы, которые на протяжении долгого времени были второстепенными для России, выходят на передовые позиции. И в первую очередь это, конечно, касается энергосбережения.

С 2009 года страна взяла курс на снижение энергопотребления по всем отраслям экономики. За прошедшее время выявились приоритетные направления, где применение энергосберегающих технологий дает наиболее ощутимый эффект при активном их внедрении и правильной эксплуатации. Для этого необходимо не только исполнять требования закона «Об энергосбережении», но и помогать потребителям и производителям понять выгоду энергоэффективности.

В этом большую роль играют мероприятия, подобные конгрессу «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий», который пройдет 21 и 22 ноября 2012 года в ВК «Ленэкспо», в рамках выставки «ЖКХ России».

Конгресс уже четвертый год под-

ряд собирает специалистов различных направлений: проектировщиков, строителей, инженеров, специалистов энергоаудиторских компаний, а также представителей властных и административных структур, которые рассматривают конгресс как авторитетную площадку для конструктивных, содержательных дискуссий по ключевым проблемам экономики России, и прежде всего реформирования сферы ЖКХ, ценят большой, позитивный ресурс этих встреч и те традиции заинтересованного профессионального общения, которые сложились здесь за минувшие годы.

Подобные мероприятия, по мнению участников и профессионалов, актуальны и важны не только для ведения диалога между специалистами отрасли и ведомственными структурами, но и для экономики страны в целом. Ведь конгресс



дает возможность подойти к решению задач повышения энергоэффективности и энергосбережения комплексно, рассмотрев различные аспекты во взаимосвязи.

Кроме этого, расширение географии форума – присоединение к Северо-Западному региону Москвы – делает возможным участие в мероприятиях форума региональных специалистов, что играет важнейшую роль при обмене опытом и мнениями по вопросам энергосбережения, с налаживанием эффективного энергоучета на местах и стимулирует принятие энергосберегающих решений в масштабах страны.

Только в московской сессии конгресса приняло участие около 400 специалистов. Среди них представители Министерства регионального развития, Министерства энергетики, Российского энергетиче-

ского агентства, а также Национальных объединений строителей (НОСТРОЙ), проектировщиков (НОП), энергоаудиторов (НОЭ).

Еще одна, не менее важная задача, которую решает конгресс, – обсуждение вопросов сохранения и улучшения экологии окружающей среды с применением технологий так называемого «зеленого строительства». Практическое применение данных решений отражено в представленной на конгрессе второй редакции «Каталога концептуальных рекомендаций и технических решений по повышению энергоэффективности и экологичности объектов жилого и гражданского назначения». Организаторы уверены, что в следующую редакцию будут включены оригинальные решения, использованные коллегами из регионов, что сделает каталог еще более востребованным.

Потребность экономить энергоресурсы действительно назрела, проблем в этой области накопилось множество. И речь идет не о простой замене обычной лампочки накаливания на энергосберегающую. Повышение энергоэффективности экономики России – задача комплексная, поэтому необходимо, чтобы в ее решении принимал участие каждый.

Организаторы конгресса: Национальное объединение СРО в области энергетического обследования (НОЭ), Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение проектировщиков (НОП), НП «АВОК Северо-Запад», Консорциум «Логика Теплоэнергомонтаж» и ЗАО «ЭкспоФорум», при участии НП «Метрология энергосбережения», НО «АПИК» и НП «АВОК». Генеральный информационный партнер – «КтоСтроит».

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Ломоносовская энергетическая компания выпускает акции.** ОАО «Ломоносовская энергетическая компания» зарегистрировало в Региональном отделе Федеральной службы по финансовым рынкам в СЗФО выпуск обыкновенных именных акций, сообщает сайт РО ФСФР. Размещается 3333 шт. акций номинальной стоимостью по 1000 рублей, общий объем выпуска по номинальной стоимости 3,333 млн рублей. Ценным бумагам присвоен государственный регистрационный номер 1-01-03633-D-007D. Ломоносовская энергетическая компания находится в муниципальной собственности, учредитель – Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области. Основной вид деятельности – эксплуатация тепловых сетей.

■ **На набережной Пряжки построен трехзвездочный отель.** В Адмиралтейском районе, на набережной реки Пряжки, 30, в 400 метрах от новой сцены Мариинского театра, 16 ноября открылась гостиница Red Stars Hotel (RSH) категории 3 звезды на 54 номера. Техническое открытие отеля состоялось в мае 2012 года. Инвестор проекта – управляющая компания «АВА». Дизайн и управление отелем осуществляет компания Александра Жукова, являющегося владельцем бутик-отеля «Александр Хаус», единственного российского отеля – члена международной ассоциации Small Luxury Hotels of the World. Дизайн отеля выполнен в жанре стрит-арт мастерами граффити Санкт-Петербурга. Четыре жилых этажа отеля названы условно «Нью-Йорк», «Токио», «Лондон» и «Рио-де-Жанейро». Граффити каждого этажа исполнены в стиле того или иного города и создают ощущение улиц, прямо из которых турист попадает в свой номер.

■ **В перечень зеленых насаждений внесли изменения.** Подведены итоги заседаний городской рабочей группы по подготовке предложений по корректировке перечня зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП) и по утверждению результатов инвентаризации территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения (ЗНВО). Из перечня ЗНОП планируется исключить три территории: сквер на Южной Кронштадтской дороге в Приморском районе (в связи со строительством судостроительного завода на о. Котлин), внутриквартальный сквер на Школьной улице между домами 124 и 126 (в связи со строительством школы), а также сквер на пересечении Софийского бульвара и Советского переулка в городе Пушкине (в связи с тем, что данная территория расположена в границах земельного участка, находящегося в пользовании ФГКОУ «Первый пограничный кадетский корпус ФСБ России», и является федеральной собственностью). В отношении 12 территорий зеленых насаждений общего пользования по обращению муниципальных образований принято решение о переводе их в реестр внутриквартального озеленения в связи с тем, что данные территории фактически являются внутридворовыми скверами, благоустройство которых выполнено либо планируется к выполнению органами местного самоуправления. В комитете по благоустройству отмечают, что внесение данных изменений не приведет к уменьшению показателя обеспеченности жителей соответствующих районов Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений, так как при расчете данного показателя площади территорий суммируются.

прецедент

Последний аргумент
потребителя

Алексей Миронов. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области зарегистрировал заявление о начале процедуры банкротства ОАО «Ленэнерго». Заявление подала малоизвестная девелоперская компания «Варшавское».



ООО «Варшавское» – девелопер административного здания на Варшавской улице, 5, корп. 2, лит. В. Данный судебный процесс – очередная попытка компании принудить энергосетевого монополиста выполнить принятые на себя обязательства.

В конце декабря 2007 года компании заключили договор о технологическом присоединении к электрическим сетям для снабжения строящегося объекта (0,4 кВ по второй категории надежности, мощность потребления 866,5 кВА/818 кВт). Инвестор подключение полностью оплатил, внеся 32,95 млн рублей, а вот сетевая компания в оговоренный срок (24 месяца – к 17 января 2010 года) встречные обязательства не выполнила.

Александр Касаткин, юрист, представляющий ООО «Варшавское», рассказал, что бизнес-центр высотой шесть этажей и площадью около 10 тыс. кв. м был построен как раз к моменту подключения. Его необходимо было эксплуатировать, и в ноябре 2009-го ООО «Варшавское» арендовало дизель-электрогенератор для энергообеспечения бизнес-центра.

Затем девелопер (у него два объекта рядом – второй физкультурно-спортивный комплекс) подал на монополиста в суд, добиваясь его принуждения к осуществлению подключения. Но даже выигрыш дела в мае 2011 года и постановление пристава-исполнителя не изменили ситуацию.

«Варшавское» хочет взыскать ущерб за расходы на вынужденную аренду генератора. Было подано два иска: по первому делу

взыскано 9,9 млн рублей. После того как в августе 2012 года решение подтвердил Тринадцатый арбитражный апелляционный суд, Ленэнерго заплатило деньги», – говорит юрист ООО «Варшавское». По второму девелопер требует 10,8 млн рублей, арбитражный суд города и области 24 октября 2012 года удовлетворил требования, но в силу решения не вступило, так как срок для подачи апелляции еще не кончился.

Сейчас начался четвертый процесс – о банкротстве. По словам представителя владельца здания, главное для него – обеспечить подачу энергии.

Виноваты
подрядчики

В пресс-службе ОАО «Ленэнерго» корреспонденту «Кто строит» сообщили: «В настоящее время все работы со стороны ОАО «Ленэнерго» выполнены, 11 октября 2012 года получено согласование Ростехнадзора на эксплуатацию».

В «Варшавском» говорят, что какие-то действия со стороны сетевой компании происходят, но окончательного результата – подключения на постоянной схеме – на сегодня нет.

В случившемся виноваты подрядчики, говорят обе стороны. Но при этом «Варшавское» настаивают, что раз их привлекало Ленэнерго, то, значит, ответственность за результат (точнее в данном случае – за отсутствие результата) их труда несет партнер. «Подрядная организация сорвала сроки производства работ. Подрядчик привлекался по итогам проведения конкур-

сных процедур, а не на свой страх и риск. У Ленэнерго нет сведений о текущем финансовом состоянии этой компании», – говорит редакция.

По данным юриста ООО «Варшавское», этих подрядчиков было двое – ООО «Компания «Веста» и ООО «Энергомонтажный поезд № 764-СПб», оба сейчас признаны банкротами.

Неравные категории

Опрошенные специалисты и юристы отмечают сложность борьбы с монополистом. Так, президент Ассоциации энергетических предприятий Северо-Западного федерального округа Владислав Озорин считает, что девелоперу надо быть уверенным в своей позиции: «Я не знаю подробностей этого дела. Все ли тонкости по готовности потребителя соблюдены? Законно ли использовался дизель? Если нет, то, подавая в суд на электросетевую компанию, владелец бизнес-центра рискует получить иск в ответ».

Старший юрист практики недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» в Санкт-Петербурге Юрий Халимовский отмечает: «Потенциальная опасность "испортить отношения" есть. Хотя регулирование техприсоединений и доступа к мощностям постепенно улучшается, в этой сфере по-прежнему остается много белых пятен и темных мест, так как многие процедуры зависят от внутренних регламентов сетевой организации. Можно предположить, что неприятный осадок, оставшийся от взаимодействия с инвестором, может

отразиться на судьбе его последующих заявок».

Действительно, согласен Владислав Озорин, в последнее время порядка в сетевом хозяйстве стало больше. Хотя эксперты отмечают, что техусловия для подключения часто меняются. Споры и взыскания убытков уже случались не раз, но вот угрожать банкротством еще, кажется, никто не решался. Может быть, действительно терпеть дальше невозможно. Ведь иск подан от лица компании, имеющей реальный бизнес, а не пустышки. При этом эксперты в один голос говорят, что обанкротить Ленэнерго невозможно.

«В ситуации, когда должник экономически состоятелен и при этом не исполняет решение суда, угроза применения банкротных процедур зачастую заставляет его пересмотреть свою позицию – особенно если существует вероятность возникновения волны требований от других кредиторов», – говорит Юрий Халимовский.

Типичный пример – строительная компания, которая строит жилой дом, но задержала его передачу дольщикам.

«В данном конкретном случае угроза банкротства едва ли реальна, однако могут возникнуть неблагоприятные последствия, связанные с активизацией кредиторов, в том числе других лиц, не получивших техприсоединения. Все это может повлиять на позицию монополиста, но Ленэнерго – одна из крупнейших распределительных компаний страны, поэтому слишком рассчитывать на "испуг" не приходится», – подчеркивает юрист.

Говорим «саморегулирование», подразумеваем «качество»

Сергей Васильев. 8 ноября 2012 года – во Всемирный день качества – состоялась X практическая конференция «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области».

Отсутствие политики качества и контроля

Вице-президент НОП, директор СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков» Владимир Быков выступил с докладом «Роль и значение саморегулируемых организаций в повышении качества и безопасности проектирования и строительства». Как подчеркнул выступавший, «в документах о социально-экономическом развитии страны вопросам качества не придается приоритетное значение. Между тем недооценка политики качества может привести к печальным последствиям, чему пример – масса аварий на различных объектах». С этой позицией солидарен председатель совета НП «Центр развития саморегулирования ОНП «Главсоюз» Алексей Пышкин, заявивший: «У нас нет системы сплошного контроля, которая обеспечит должное качество изделия или работы "на выходе". И это удивительно, так как более чем в 80 процентах случаев заказчиком строительства выступает государство. И оно же само не уделяет должного внимания вопросам качества».

Директор филиала СРО НП «ЦОС «Сфера-А» (Москва) Николай Сорокин отметил: «Строительным контролем занимаются самостоятельные компании, для которых СРО открывает соответствующий допуск. Само некоммерческое партнерство законодатель-

но не наделено функциями стройконтроля, каким же образом оно должно его проводить? Только лишь через принуждение компаний – участников партнерства. А как они будут контролировать сами себя? Подобные методы ужесточают систему контроля, делая ее торокатной, что усложняет существование организаций, относящихся прежде всего к субъектам малого и среднего бизнеса, превращая, к тому же, требования по проведению проверки в невыполнимые».

Итог дискуссии несколько эмоционально подвел директор партнерства-объединения предприятий отрасли, специализирующихся на производстве строительных материалов (НП «ПО ПСМИ») Эдуард Полонуер: «Ситуацию с качеством строительства сегодня не обсуждает только ленивый. Говорено и преговорено об этом более чем сполна. И о том говорено, что государевы закопёрщики саморегулирования "забыли" упомянуть сию ипостась в Град-кодексе... И как в одночасье прозревшие строительные СРО и по сей день отбояриваются от него, как черт от лада».

Рецепты оздоровления

По мнению Алексея Пышкина, повысить качество в строительной отрасли может отделение функции строительного контроля и приемки работ от функции размещения госзаказов: «Это поможет наладить эффек-



тивную конкуренцию в сфере госзаказа».

Набившие оскомину проблемы госзаказа по пресловутому ФЗ-94 затронул и руководитель отдела проектов Национального центра «Специальный ресурс» Игорь Немчиков: «Опыт введения саморегулирования в строительстве показал, что вместо того, чтобы произошло сокращение организаций строительной отрасли за счет естественного ухода с рынка недобросовестных компаний, на деле получился обратный процесс – неконтролируемый рост числа строительных организаций, весьма сомнительных по своим квалификационным и профессиональным характеристикам. При этом нужно учитывать тот факт, что основными причинами постоянного появления новых организаций в строительной отрасли, так называемых фирм-однодневок, являются в первую очередь не проблемы самой отрасли саморегулирования, а нормы ФЗ № 94, которые в действительности и формируют такие процессы. Ведь практически полное отсутствие требований государственного заказчика к квалификации и профессионализму, опыту и деловой репутации влечет за собой появление и фирм-однодневок, и так называемых коммерческих СРО, что по сути своей неверно».

По оценке профессора Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета Василия Комова, основная ошибка, которую допускают участники строительного рынка, – отсутствие конкурсной основы среди

проектов. И как итог – «строители получают проект, который дешевле, а не лучше». Для изменения сложившегося положения дел, по мнению ученого, необходим целый ряд шагов. Комитету по строительству необходимо разработать алгоритм, по которому следует принимать проекты в производство. Служба государственного строительного надзора и экспертизы должна быть выведена из подчинения города и стать независимой. «Сейчас же ее работники вынуждены склонять голову перед городской администрацией. Если им скажут завтра ввести 4 миллиона квадратных метров жилья, они его введут, иначе послезавтра они станут безработными», – сказал эксперт, добавив, что новые технологии не должны существовать в отрыве от действительности, но стать частью повседневной работы проектировщиков и строителей. «А «приемщики» не имеют морального права принимать к исполнению проекты, в которых использованы устаревшие технологии. Пусть проекты будут дороже, но мы ведь живем в XXI веке. Нельзя применять железные трубы, когда есть полимерные и многие другие новые материалы и технологии», – заявил профессор СПбГАСУ.

Участники конференции озвучили еще ряд требований, призвав все заинтересованные органы государственной власти, общественные организации и строительные компании принять необходимые меры для повышения качества возводимых, реконструируемых и ремонтируемых объектов.

комментарии

Владимир Быков, вице-президент НОП, директор СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»:

– Для того чтобы реализовать объект, необходим комплексный подход, который позволяет находить оптимальное системное сочетание между целями, затратами, сроками и качеством ведения работ. Задача саморегулируемых организаций заключается в создании единой системы планирования от организации контроля работ и подготовки пакета разрешительной документации, выбора изыскателей и проектировщиков до сдачи готового объекта соответствующего качества и уровня безопасности.

Эдуард Полонуер, директор партнерства-объединения предприятий отрасли, специализирующихся на производстве строительных материалов (НП «ПО ПСМИ»):

– В настоящее время процесс саморегулирования в области производства строительных

материалов носит несколько «самостоятельный» характер. Существует уже несколько национальных объединений. На низовом уровне: если саморегулирование носит характер борьбы за качество против конкуренции браконьеров, то это можно только приветствовать. Вообще идея подлинного саморегулирования – конкуренция СРО, стремление одних СРО стать лучше, чем другие. А пока у нас они все одинаковые. Но так быть не должно. Поэтому надо было развивать саморегулирование по 315-му ФЗ, а не по 148-му. Идеология 315-го – добровольные СРО как форма объединения профессионалов, а идеология 148-го – это просто замена лицензирования выдачей разрешений на допуск. Современное саморегулирование – это делегированное саморегулирование, то есть государство делегировало право выдавать допуски. А должно быть добровольное объединение по образцу гильдий – на основе деловой репутации. И у каждой гильдии должны быть свои качества, стандарты и правила.

www.interstroyexpo.com

РЕКЛАМА

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013
Санкт-Петербург
Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В рамках форума:
IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на www.interstroyexpo.com

Организаторы: +7 812 380 6014/04, build@primexpo.ru

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Проблемы стройки
решаются в диалоге

В Санкт-Петербурге прошла 7-я практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Резолюция конференции станет основой работы X Съезда строителей Санкт-Петербурга, который состоится 3 декабря в ВК «Ленэкспо». Организатором мероприятия выступает Союз строительных объединений и организаций.



Предсъездовская конференция: определены основные проблемы

Конференция, традиционно состоявшаяся накануне съезда строителей Санкт-Петербурга, собрала представителей строительных предприятий, саморегулируемых организаций, компаний, оказывающих услуги строителям, отраслевых учебных заведений, профильных общественных организаций. Широкий круг участников мероприятия был обусловлен актуальным кругом вопросов, предложенных для обсуждения, и авторитетностью спикеров.

Заместитель координатора НОСТРОЙ по Северо-Западу Павел Созинов, выступавший от лица депутата Госдумы РФ Сергея Петрова, остановился на вопросах развития системы саморегулирования и законодательного обеспечения строительной отрасли. Руководитель аппарата Национального объединения проектировщиков Антон Мороз выступил с приветственным словом от имени президента НОП Михаила Посохина к участникам конференции и призвал строительную общественность активно включиться в работу объединения проектировщиков, которое является живой и деятельной структурой.

Председатель комитета по строительству Ленинградской области Николай Крутов сообщил о планах по развитию областной стройки, подчеркнув, что между строителями двух регионов – Петербурга и области – существуют прочные взаимоотношения, имеющие большой потенциал для дальнейшего развития.

В работе конференции принял участие советник президента Российского Союза строителей

Константин Кижель. В своем выступлении он отметил важность проведения конференции и передал участникам пожелание конструктивной и плодотворной работы от президента РСС Владимира Яковлева. Докладчик обратил внимание слушателей на основные вопросы развития жилищного строительства, проблемы саморегулирования и другие актуальные темы.

Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, вице-президент Российского Союза строителей, остановился в своем выступлении на роли и значении профильных общественных организаций в развитии строительного комплекса. Союз на протяжении 10 лет своей деятельности стал по-настоящему эффективной площадкой для обсуждения насущных проблем всех сегментов отрасли, инструментом для организации взаимодействия строителей и органов власти. «Этот диалог во многом является залогом эффективного развития строительного комплекса», – подчеркнул Олег Бритов.

Среди обсуждавшихся тем были вопросы ценообразования в строительстве, развития технического регулирования, подготовки кадров, повышения качества строительства, законодательные изменения в страховании строительных рисков и гражданской ответственности, значение и порядок сертификации систем менеджмента качества в условиях вступления России в ВТО, особенности аудиторских проверок в строительных организациях и другие проблемы.

С докладами выступили сопредседатель комитета РСС, президент НП СРО «Объединение строителей» Юлия Драчева, директор СРО НП «Строители Ленинградской обла-



КОНСТАНТИН КИЖЕЛЬ,
СОВЕТНИК ПРЕЗИДЕНТА РСС

Резолюция 7-й конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» после внесения всех предложений, высказанных участниками мероприятия, будет опубликована на сайте ССОО (www.stroysoyuz.ru).

сти» Владимир Кобзаренко, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестройстрой» Лев Каплан, руководитель управления саморегулирования ССОО, технический директор СРО НП «Строители Петербурга» Сергей Фролов, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырев, директор филиала СРО НП «ЦОС «Сфера-А» в Москве Николай Сорокин, президент СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга» Владимир Юсупджанов, руководитель курсов повышения квалификации и профессиональной переподготовки по направлению «строительство» Политехнического университета Николай Ватин, вице-президент Федерации образования строителей Борис Буданов, председатель Координационно-

го совета по страхованию в строительном комплексе, заместитель директора Санкт-Петербургского филиала CAO «Гефест» Анатолий Кузнецов, президент Аудиторской палаты Санкт-Петербурга Александр Кузнецов.

На следующий день конференция получила продолжение: в Контактном центре строителей на Лермонтовском, 13 состоялась серия круглых столов по вопросам развития саморегулирования, страхования в строительстве и подготовки кадров для отрасли.

Конференция прошла при поддержке строительного сообщества Санкт-Петербурга, в том числе Национального ситуационного центра «Специальный ресурс», СРО НП «Управление строительными предприятиями Санкт-Петербурга» компании «Гранд-Смета» и профильных средств массовой информации.

3 декабря – X Съезд строителей Санкт-Петербурга

Резолюция 7-й практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» будет опубликована на сайте Союза строительных объединений и ор-

ганизаций (www.stroysoyuz.ru) и передана в органы власти северной столицы и области. Резолюция станет основой для работы X Съезда строителей Санкт-Петербурга, который состоится 3 декабря в 7-м павильоне ВК «Ленэкспо». Союз строительных объединений и организаций продолжает активную подготовку к ключевому отраслевому событию.

Информация о главном мероприятии строительного года размещена на городских информационных щитах, на экранах, установленных в различных районах Петербурга, транслируется ролик, оповещающий о проведении съезда. В профильных СМИ, выступивших партнерами X съезда, регулярно публикуются новости о подготовке к мероприятию. Генеральным информационным партнером выступила газета «Кто строит в Петербурге». Официальный информационный партнер – «Строительный Еженедельник».

В рамках X Съезда прозвучит доклад генератора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко. Состоится выступления представителей строительной отрасли нашего города.

Приглашения принять участие в работе X Съезда строителей Санкт-Петербурга направлены в городское правительство, председателю и депутатам Законодательного собрания. Ожидается участие депутатов Государственной Думы РФ, национальных объединений строителей, проектировщиков и изыскателей, Российского Союза строителей. Заявки на участие в съезде поступили от представителей строительных предприятий и организаций Петербурга. Прием заявок на участие продолжается.

Генеральным партнером проведения съезда строителей Санкт-Петербурга выступил Национальный ситуационный центр «Специальный ресурс». Среди партнеров мероприятия – ЗАО «Экспофорум», ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», строительный холдинг «Эталон – ЛенСпецСМУ», компания «Гранд-Смета», НП «Балтийский строительный комплекс».

Союз предлагает строителям принять участие в подготовке ключевого отраслевого мероприятия. С содержанием инвестиционных пакетов можно ознакомиться на сайте или в дирекции ССОО.

X Съезд строителей Санкт-Петербурга традиционно станет площадкой, где будут подведены итоги деятельности комплекса за нынешний год, сверстаны планы на будущее. Важно то, что определение основных задач и перспектив развития состоится в диалоге в органах власти города, именно это взаимодействие служит залогом успешного функционирования строительной отрасли. Союз приглашает строителей к конструктивному разговору.

Заявки на участие в работе X Съезда строителей можно направлять в дирекцию Союза по факсу (812) 570-30-63, по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru. Информация о размещении рекламных информационных материалов по телефонам (812) 571-31-12, 312-64-72, 8 (921) 895-67-07.

РЕКЛАМА



Класс А Чайковского ул., д. 1



NEW

Класс А ВО, 17-я линия, д. 22, II оч.



NEW

Класс А ВО, Большой пр., д. 80, II оч.



Класс В+ 2-я Советская ул., д. 7



Класс В+ ПС, Кропоткина ул., д. 1



Класс В- ПС, Малый пр., д. 87



Класс В+ ПС, Чапаева ул., д. 15



Класс В+ ПС, Пр. Попова ул., д. 37



Класс А ПС, Пр. Попова ул., д. 37



СЕНАТОР
Сеть бизнес-центров




www.senator.spb.ru

ОФИСЫ В АРЕНДУ

Сеть бизнес-центров общей площадью 250 000 кв.м.

(812) 332-30-00



Класс В+ 6-я Красноармейская ул., д. 7



Класс А Жуковского ул., д. 63



Класс А ВО, 17-я линия, д. 22



Класс А Садовая ул., д. 10



Класс В+ ВО, 7-я линия, д. 76



Класс В+ ВО, 18-я линия, д. 31



Класс В+ ВО, Большой пр., д. 80