

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

РЫНОК КРОВЛИ ПЕРЕЖИВАЕТ ТЕ ЖЕ ЯВЛЕНИЯ,
ЧТО И СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ В ЦЕЛОМ СТР. 8–9

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ VALTIC BUILD ПРОФЕССИОНАЛЫ
ОБСУДИЛИ «ДОРОЖНУЮ КАРТУ» СТР. 10–11

ДЕПУТАТЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
БОРЮТСЯ ЗА ДЕНЬГИ И ПОЛНОМОЧИЯ СТР. 16

10 лет!



РЕКЛАМА
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Михаил Семенов:
«Намыв для инвестора –
и вызов, и возможность»

10.09

Платную трассу до Москвы откроют в 2014 году

Участок платной автотрассы Москва – Санкт-Петербург с 15-го по 58-й км планируется ввести в эксплуатацию до конца 2014 года. Об этом сообщил генеральный директор ООО «Северо-западная концессионная компания» Пьер-Ив Эстрад. За первый год строительства выполнено более 34% работ. В 2013-м планируется довести общий объем выполненных работ до 70%: будет завершено большинство земляных работ, окончено возведение части искусственных сооружений, уложена часть основания и покрытия дороги. Сейчас идет активное возведение пяти многоуровневых развязок, пяти мостов и 34 путепроводов, в том числе моста через канал имени Москвы длиной более 300 м. На сегодняшний день асфальт уложен на 6,5 км участка трассы. Строительство первого участка трассы Москва – Санкт-Петербург началось 1 сентября 2011 года и продлится, по плану, 36 месяцев. За этот срок будет возведена новая автомагистраль протяженностью 43 км – от Бусиновской развязки Московской кольцевой автодороги до города Солнечногорска (с 15-го по 58-й км).

Стройматериалы дорожают с инфляцией

За август средневзвешенное подорожание строительных материалов по стране составило 0,4%, что сопоставимо с уровнем инфляции, сообщило Министерство регионального развития РФ. Наиболее сильно в прошлом месяце поднялись цены на керамический кирпич (3,3%), рядовой кирпич (3,5%), щелевой (эффективный) кирпич (4,2%). Цены на нерудные строительные материалы поднялись на 0,7% за счет щебня, цены на песок остались стабильными. Цены на цемент снизились на 0,4%, при том что товарный бетон подорожал на 0,8%. Цены на силикатный кирпич и стеновые блоки на цементной основе при этом повысились на 0,5–2,5%. Черный металлопрокат поднялся в цене на 0,3%, но усредненные цены на железобетонные изделия остались стабильными. Специалисты министерства считают, что «наиболее вероятным» сценарием на ближайшие два месяца будет подорожание на 1–3% в месяц по всем основным товарным позициям.

11.09

Депутаты просят не увеличивать аренду для творческих мастерских

Члены комиссии по образованию, культуре и науке городского Законодательного собрания одобрили законопроект «О внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга "О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург"». Документ был внесен в региональный парламент губернатором Георгием Полтавченко.

Поддержав проект, депутаты предложили председателю комиссии Максиму Резнику подготовить поправку, позволяющую применять методику массовой оценки при заключении договоров субаренды на помещения фонда творческих мастерских.

На развитие села потратят миллиард

В 2012 года на реализацию программы «Социальное развитие села» в областном и федеральном бюджетах предусмотрено без малого 1 млрд рублей. Об этом сегодня на видеоконференции с участием руководителей муниципальных районов Ленинградской области сообщил вице-губернатор, председатель комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Сергей Яхнюк.

Эти средства должны пойти на улучшение жилищных условий 136 сельских семей, проведение капитального ремонта 37 сельских учреждений культуры, строительство 7 фельдшерско-акушерских пунктов, прокладку 23 км газовых сетей, ремонт 22 км сельских дорог и целый ряд других мероприятий.

По словам Сергея Яхнюка, лучше всего программа социального развития села реализуется в части улучшения жилищных условий граждан: на сегодня выдано 133 свидетельства на улучшение жилищных условий граждан. Сложнее обстоят дела с капитальным ремонтом сельских домов культуры, здравоохранением, инженерной инфраструктурой и комплексной компактной застройкой. Причина – в недоработках на местах, считают в областном правительстве: муниципальные образования, имея необходимое финансирование, не занимаются этими проблемами.

12.09

За мигрантов могут исключить из СРО

Законодательным собранием Санкт-Петербурга принят за основу проект постановления о внесении изменений в отдельные федеральные законы в целях ужесточения административной и гражданско-правовой ответственности за нарушение обеспечения установленного режима пребывания иностранных граждан и лиц без гражданства на территории РФ.

Городской парламент намерен выйти с законодательной инициативой об увеличении штрафов в этой сфере (в среднем в два раза). Еще более жесткой может оказаться мера о немедленном исключении из СРО субъекта предпринимательской или профессиональной деятельности, привлеченного к работе нелегальных мигрантов. Причем повторное принятие в ряды СРО возможно только по истечении срока административного наказания.

В заключении юридического управления ЗакСа эта норма вызвала сомнения и, по мнению экспертов, нуждается в доработке. В настоящее время порядок и основания прекращения членства в СРО предусмотрен статьей 55.7 Градостроительного кодекса РФ. Закон приводит исчерпывающий перечень случаев, когда саморегулируемая организация принимает решение об исключении из своих членов индивидуального предпринимателя или юридического лица.

В арбитраж поступило заявление о банкротстве СМУ-837

В Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление о банкротстве ЗАО «СМУ-837». Инициировало его ЗАО «Строительное объединение квартальной застройки». Данных о других судебных разбирательствах между этими организациями найти не удалось. Строительная компания «СМУ-837» позиционирует себя как одна из старейших строительных компаний Северо-Западного региона. За минувшие десятилетия коллективом предприятия построено и введено в эксплуатацию более 50 жилых кварталов и микрорайонов, включающих в себя свыше 200 жилых зданий и объектов социального назначения.

13.09

Аккредитация негосударственной экспертизы приостановлена

Федеральная служба по аккредитации приостановила действие свидетельства об аккредитации в части проведения негосударственной экспертизы проектной документации общества с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза проектов строительства». Аккредитация приостановлена с 7 сентября на основании приказа Росаккредитации № 3249. Как сообщил представитель НЭПС Александр Талбузин, действие аккредитации было приостановлено в один день, без предупреждения и объяснения причины. «Никакого официального уведомления экспертиза не получила», – констатирует он. Причиной приостановки аккредитации, по мнению эксперта, могло стать то, что работники негосударственной экспертизы были аттестованы Главгосэкспертизой РФ, хотя срок аттестации истекает лишь в 2013 году. Сейчас все усилия ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» направлены на возобновление аккредитации. «Наши эксперты на днях поедут в Москву, где пройдут аттестацию по новым стандартам. После чего мы вновь обратимся в Росаккредитацию», – говорит г-н Талбузин. «С юридической точки зрения, это форс-мажор, но все равно мы бы не хотели подводить наших клиентов», – добавляет он. В работе у «Негосударственной экспертизы проектов строительства» находится около сотни проектов. Все они не смогут получить заключение до тех пор, пока не будет возобновлена аккредитация НЭПС.

Сдан самый большой КОТ

«ЛенСпецСМУ» получило разрешение на ввод в эксплуатацию последнего корпуса ЖК «Юбилейный квартал». Это самый масштабный из построенных в Петербурге на сегодняшний день проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Он состоит из 13 корпусов общей площадью более 600 тыс. кв. м, в которых будет проживать около 20 тыс. жителей. 5-й корпус (последний) квартала 78 А расположен по адресу: Парашютная улица, 52, лит. А. Это разновысотный объект (от 18 до 24 этажей) общей площадью 32644,9 кв. м, рассчитанный на 405 квартир. Все квартиры передаются дольщикам без отделки.

14.09

Завершился второй этап конкурса по развитию территорий двух кварталов исторического центра

Завершился второй этап конкурса по развитию территорий двух кварталов исторического центра, объявленный 5 мая 2012 года. 12 и 13 сентября в комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры архитектурные студии города защищали свои проекты мастер-планов двух кварталов исторического центра «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия». Рабочую группу по рассмотрению проектов возглавил председатель КГИОП Александр Макаров, также в состав вошли представители профильных комитетов, администраций районов, градозащитники и представители общественных организаций. Как сообщалось ранее, всего на разработку концепции развития территории (мастер-планов) двух кварталов поступило 11 заявок.

Участники конкурса должны были представить концепции развития территории (мастер-планы), содержащие текстовую, графическую, презентационную части, в том числе перечень обоснованных мероприятий в рамках развития территории, этапы их реализации. По итогам второго этапа рабочей группой будет сформировано экспертное заключение по каждому проекту для членов жюри конкурса. Заседание жюри с подведением итогов пройдет в октябре этого года.

Отобранные мастер-планы будут выставлены на общественное обсуждение как на интернет-площадке, так и в администрациях районов города. Каждый петербуржец сможет ознакомиться с ними, оставить свой отзыв и проголосовать за понравившийся проект. Выставка будет проходить в течение 2013 года. Идеи лучших мастер-планов в дальнейшем лягут в основу разработок проектов планировок территорий.

Программу «Сохранение исторического центра Санкт-Петербурга на 2013–2018 годы» планируется вынести на рассмотрение правительства Санкт-Петербурга до конца этого года.

в Петербурге
Кто строит

№ 36(83) 17 сентября 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 Головова, Валерия Битюцкая,
Алексей Мионов, Мария Безух,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников, Владимир Тилес

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 «Бизнес-интервью», «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 Ленинградской области.

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

Руководитель коммерческого отдела:

Ольга Маринова

E-mail: om@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 6 800 экз. Заказ № ТД-4164

Свободная цена

Подписано в печать по графику

и фактически 14.09.2012 в 23.00

Жилье от «Колвэя» в Пушкине

Лидия Туманова. Группа компаний «Колвэй» построит в Пушкине, на земле, купленной год назад у Фонда РЖС, новый жилой район. Инвестиции в проект оцениваются в 30 млрд рублей. В его составе появится первый в Пушкине торгово-развлекательный комплекс.

Группа «Колвэй» приступила к реализации проекта комплексного освоения территории площадью 138,5 га на въезде в Пушкин, между Петербургским, Кузьминским шоссе и Кузьминским водохранилищем.

По законам КОТ

В рамках проекта девелопер намерен построить 450 тыс. кв. м жилья комфорт-класса, объекты социальной инфраструктуры (две школы, четыре детских сада, церковь, многоярусные паркинги) и первый в районе торгово-развлекательный комплекс площадью 80 тыс. кв. м. Район рассчитан на проживание 12,7 тыс. человек. По словам президента ГК «Колвэй» Дмитрия Павлова, утвердить проект планировки территории планируется в первой половине 2013 года, а выйти на строительную площадку – через год. «О сложностях в вопросе утверждения ППТ мы знаем. Но уверены, что задержек по политическим причинам не будет. Рассчитываем на поддержку Фонда РЖС в этом вопросе», – добавляет заместитель генерального директора ГК «Колвэй» Александр Перфильев. С подключением проекта к инженерии, по его словам, также проблем не будет, поскольку магистральные сети проходят рядом. «Даже если нас обяжут строить коммуникации в квартале за свой счет, мы к этому готовы. Затраты на эту работу оцениваем в 10 процентов от общей стоимости проекта, которая составляет около 30 миллиардов рублей», – говорит он. Основным партнером девелопера может



ДМИТРИЙ ПАВЛОВ,
ПРЕЗИДЕНТ ГК «КОЛВЭЙ»

стать Сбербанк. Компания также ведет переговоры о возможном партнерстве с несколькими крупными девелоперскими структурами. Проект будет выводиться на рынок несколькими очередями. Завершить его реализацию планируется в течение 8 лет.

Земля с ограничениями

Участок под застройку «Колвэй» приобрел год назад за 569 млн рублей на торгах Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС). Оценку территории для торгов по заказу Фонда РЖС осуществила группа «ЛАИР». Эта же компания

выступила консультантом нового собственника по оценке эффективного использования территории. «Здесь действуют ограничения по высотности (не более пяти этажей) и плотности застройки, а около 29,5 гектаров – водоохранная зона Кузьминского водохранилища, зарезервированная под размещение парка. Существующие ограничения не позволяют максимально эффективно использовать территорию, но месторасположение и концепция проекта это нивелируют. Сроки окупаемости проекта составят 6–7 лет после начала строительства», – говорит руководитель группы консалтинга «ЛАИР» Елена Севастьянова.

Перспективы спроса

Примечательно, что ТРК в проекте «Колвэй» может стать первым крупным объектом такого формата в Пушкинском районе Петербурга (туда входят города Пушкин и Павловск, а также поселок Шушары), где проживает 150 тыс. человек. Сейчас торговля в этом районе представлена небольшими частными магазинами и рынками. «Крупных торговых комплексов в районе нет. А они очень нужны. Ближайшие ТРК – на Пулковском шоссе», – говорит председатель комитета по экодевелопменту ГУД, житель Пушкина Валерий Вакулёнок. «Мы вели переговоры с «Лентой» и «ОКеем». Их интересовали участки на въезде в Пушкин – для большого торгового оборота нужен транзитный трафик. Но договориться не смогли. Подходящая земля оказалась инженерно не подготовлена», – сообщила начальник отдела строительства районной администрации Вера Семенова. По мнению руководителя АРИН Андрея Тетьша, крупный ТРК при грамотной концепции сможет привлечь не только население города, но и туристический поток, который в Пушкине достаточно велик.

Перспективы потребительского спроса на жилье в новом проекте эксперты также оценивают высоко. «Южное направление Петербурга активно развивается. Здесь хорошая транспортная доступность и экология», – говорит управляющий директор NAI Besag в Петербурге Илья Андреев.

справка

Возможные конкуренты проекта «Колвэй»:

- «Пулковские высоты», площадь участка – 30 га, площадь застройки – 220 тыс. кв. м, сроки – 2020–2022 годы, инвестор – «БКН девелопмент»
- город-спутник «Южный», участок 2000 га, площадь застройки – 4,5 млн кв. м жилья, сроки – 2028 год, инвестор – УК «Старт-Девелопмент» (в Пушкинском районе по обе стороны федеральной трассы М-20 (Киевское шоссе), между Московским и Киевским шоссе)
- «На Царскосельских холмах», участок 317 га, площадь застройки – 2,5 млн кв. м, сроки – 2014 год, инвестор – частный (одна из границ участка проходит вдоль Петербургского шоссе, другая – вдоль Варшавского направления Октябрьской железной дороги. Часть территории с одной стороны приближена к поселку Александровка, с другой стороны тянется до водохранилища)
- «Планетоград», площадь участка – 240 га, площадь застройки – 2,2 млн кв. м, сроки – 2016 год, инвестор – Canada-Israel Group
- «Город цветов», площадь участка – 74 га, площадь застройки – 740 тыс. кв. м недвижимости, сроки – 2021 год, девелопер – «БКН девелопмент»

тенденции

Элита по уникальному проекту

Яна Россо. Новым трендом в сегменте элитной городской недвижимости становятся квартиры с интерьерным дизайном «под ключ». И Петербург в этом смысле не исключение. Один из таких проектов возник в результате соглашения о сотрудничестве между ООО «Леонтьевский мыс» и всемирно известной лондонской студией *yoо inspired by Starck*.

Ввод в эксплуатацию нового жилого комплекса планируется уже в IV квартале 2013 года. Объект возводится по самым высоким мировым стандартам. Его отличительной чертой станут эксклюзивные интерьеры от звезды мирового дизайна Филиппа Старка.

В элитном жилом комплексе «Леонтьевский мыс», расположенном на Петроградской стороне (Ждановская улица, 45), студия *yoо inspired by Starck* разработает архитектурные решения фасадов, интерьеры роскошных лобби, общественные зоны, лифтовые холлы и окружающий ландшафт. Как планируется, порядка 20% квартир будут оформлены «под ключ» гуром дизайнера Старком. Интерьерные работы начнутся весной 2013 года. Индивидуальные дизайн-проекты разрабатываются с учетом планировок квартир комплекса и концептуально будут представлены в четырех знаковых стилях Старка: Classic, Culture, Minimal и Nature.

Жилой комплекс оборудуют пневмомусоропроводом, расположенным под землей, инверсионной кровлей высотой 60 см; по словам застройщика, все коммуникации к дому уложены в специально вырытый тоннель, что гарантирует их неприкосновенность. Кроме того, подводки в квартиры будут сделаны

в специальных лифтовых каналах.

Уникальность проекта заключается также в его местоположении – между Крестовским и Петровским островами. Таким образом, с трех сторон жилой комплекс окружен водной гладью, и большинство квартир в нем – около 80% – являются видовыми. При этом остальной ландшафт составляет парковая зона с видом на причал дворца Белосельских-Белозерских, старую солодовню пивоваренного завода «Бавария», водонапорную башню постройки позапрошлого века, находящихся под охраной КГИОП.

Пространство комплекса будет обособлено от прилегающей территории набережной без помощи традиционного ограждения. Внутренний двор дома планируется поднять на высоту почти 5 м. Таким образом, видовые точки «затянуты» в глубину комплекса. Что касается фундамента, то самый нижний уровень трехэтажного паркинга заглублен всего на 3,3 м.

Комплекс «Леонтьевский мыс» идеально вписался в контекст Петроградской стрелки. Ее площадь составляет порядка 1,5 га прогулочной зоны, окруженной зеленым массивом и ограниченной слиянием двух рек. Расстояние от жилого дома до воды всего каких-то 100 м. При этом территориально комплекс



расположен исключительно удачно. С введением в эксплуатацию ЗСД в этой части города – расстояние до него составит порядка 3,5–4 км, что исключает любое негативное влияние магистрали, – будет достаточно всего 20 минут, чтобы оказаться в аэропорту или, напротив, в Курортном районе города. Расстояние от нового комплекса до стрелки Васильевского острова всего 2 км, до ближайшего метро – чуть больше километра.

Инвестиции в проект составили 4,7 млрд рублей. Общая площадь объекта около 110 тыс. кв. м, из которых 60 тысяч – под жилье, 17 тысяч – коммерческая недвижимость; паркинг

на 700 машиномест. Ориентировочная стоимость жилья составит от 2 до 5 тыс. EUR за квадратный метр в зависимости от расположения квартиры. Варьируется не только метраж, но и высота потолков. В частности, в квартирах с видом на Малую Невку (площадью от 160 кв. м) высота потолков достигает 4,95 м в гостиной зоне и 3,3 м в приватной. Запроектированы также квартиры в несколько уровней метражом от 230 до 280 кв. м.

Продажи квартир в доме начались в апреле 2012 года. По словам гендиректора компании «Леонтьевский мыс» Игоря Онокова, 50% уже продано, в том числе и в рассрочку.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Японская компания обновила в Ленобласти.** Компания «Сумитек Интернейшнл» арендовала в индустриальном комплексе Ленинградской области 8 тыс. кв. м. Площадка находится на Волхонском шоссе, строение 5. Об этом сообщают сотрудники компании GVA Sawyer, подобравшие данную арендную площадку. Договор аренды заключен сроком на 4 года. Новый филиал «Сумитек Интернейшнл» объединит сервисный центр площадью 2,8 тыс. кв. м, представительский офис компании (1,5 тыс. кв. м) и шоу-рум (700 кв. м). Помимо этого, компания арендовала открытую площадку перед комплексом площадью 3 тыс. квадратов, где планирует разместить тяжелую технику. ООО «Сумитек Интернейшнл» – дочерняя компания японской корпорации Sumitomo Corporation – была зарегистрирована в России в апреле 2001 года. «Сумитек Интернейшнл» выступает официальным дистрибьютором японской компании Komatsu Ltd., производителя тяжелого строительного оборудования и техники для открытых карьерных работ, а также официальным дилером подъемно-транспортного оборудования Toyota и VT. Кроме штаб-квартиры в Москве «Сумитек Интернейшнл» имеет четыре крупных филиала, расположенные в Санкт-Петербурге, Хабаровске, Красноярске и Кемерове, а также 20 представительств по всей России.

■ **В «Новом Оккервиле» открылся детский сад.** Компания «Отделстрой» открыла первый детский сад в жилом комплексе «Новый Оккервиль». Двухэтажный детский сад «Лимпик» общей площадью 5,5 тыс. кв. м, расположенный на территории в 1 га, представляет собой современный обучающий центр. Учреждение рассчитано на 230 воспитанников, которые распределены по 12 группам, две из которых – ясельные. В здании также работают начальная школа (1–4-й классы), центр развития ребенка, досуговые кружки и спортивные секции для детей до 16 лет.

■ **«ЛенСпецСМУ» исполнило обязательства по выплате 11-го купона.** ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» полностью и своевременно исполнило свои обязательства перед инвесторами по выплате 11-го купона по облигационному займу серии 01 (4-01-17644-Ј от 12.11.2009). Выплата была осуществлена в первый рабочий день, следующий за выходными днями в Российской Федерации. В общей сложности было выплачено 15,78 млн рублей купонного дохода, исходя из расчета 7,89 рубля на одну облигацию (16,00% годовых). По состоянию на 23.08.2012 облигации серии 01 торговались по цене 101,53% номинала, что соответствует доходности 10,98% годовых.

■ **Компания «Л1» получила разрешение на ввод «Классики» в эксплуатацию.** Введенная в эксплуатацию вторая очередь комплекса представляет собой двенадцатиэтажный жилой дом на 149 квартир общей площадью 9 тыс. кв. м. Комплекс «Классика» располагается в историческом центре Петербурга – на Петроградской стороне, на Глухой Зелениной улице, 4. В жилом доме предусмотрен детский сад и две подземные автостоянки.

проект

«Город цветов» построют на юге

Лидия Туманова. Компания «БКН девелопмент» сформировала территорию на юге Петербурга под строительство нового жилого района на 12 тыс. человек. Инвестиции в проект оцениваются в 20 млрд рублей. Компания будет привлекать к партнерству крупных городских застройщиков.



Проект нового жилого района «Город цветов» на пересечении Пулковского и Волхонского шоссе предполагает последовательное освоение двух территорий, одна из которых, площадью 74 га, предназначена под строительство жилья с социальной и спортивной инфраструктурой (общая площадь застройки будет 740 тыс. кв. м), а вторая, площадью 69 га, – под строительство гостиничного и торгово-развлекательного комплекса площадью 350 тыс. кв. м.

Как рассказал на форуме по недвижимости PROEstate гендиректор «БКН девелопмент» Леван Харазов, земля бывшего совхоза «Цветы», где будет развернуто строительство, сейчас находится в собственности ООО «Терра» и ЗАО

«Пулково-цветы», которые выступают под единым брендом «Земельный фонд». «Актив был куплен до кризиса. Состав собственников не разглашается», – говорит Леван Харазов.

Сети построим сами

«БКН девелопмент» в проекте выполнит функцию управляющей компании. «Мы сформировали единую архитектурную концепцию проекта и будем от имени собственников земли предлагать участие в проекте крупным строительным компаниям», – пояснил Леван Харазов. Строительство будет вестись очередями и потребует в общей сложности около 6 лет. Выйти на строительную площадку девелопер намерен в 2015

году. По предварительным расчетам, инвестиции в застройку составят 20 млрд рублей.

На данный момент «БКН девелопмент» подготовлен проект планировки территории. «Но он еще не утвержден. И мы готовы взять на себя строительство инженерии, если это ускорит процесс согласований», – заявил Леван Харазов.

Еще один сосед

В Пулково сейчас заявлено несколько крупных проектов. Общая площадь земли под застройку в районе пересечения Пулковского и Волхонского шоссе – более 500 га. Непосредственным соседом «Города цветов» будет проект компании «Амтел Пропертиз» – жилой квартал на участке 30 га, который предполагает строительство 450 тыс. кв. м недвижимости, в том числе около 200 тыс. кв. м квартир. «Конкуренции мы не боимся. Наш проект выйдет на рынок значительно раньше – начать стройку и открыть продажи мы планируем в 2014 году. Напротив, мы рассчитываем на эффект синергии от тех коммерческих объектов, которые заявлены в нашем и соседних проектах», – говорит директор по связям с общественностью «Амтел Пропертиз» Анна Завьялова. Она подчеркивает, что успех продаж в новых комплексах будет зависеть от концепции и позиционирования проектов на рынке. Коллегу поддерживает Евгения Стрельцова, директор по связям с общественностью УК «Старт Девелопмент» (компания к 2028 году построит город-спутник «Южный» с площадью жилья 4,5 млн кв. м). По ее словам, южное направление Петербурга активно развивается, но пока отстает по уровню цен на жилье от исторически более престижных северных районов. «На юге цены начинаются от 45 тысяч рублей за квадратный метр, а на севере предложение начинается от 50 тысяч», – говорит она.

соглашение

Интересы Марьяина

Марина Голокова. В индустриальном парке «Марьино» появились новый резидент и консультант. Компания «ВТБ Капитал Управление активами» заключила сделки с двумя компаниями, одна из которых намерена привести на российский рынок турецкие производственные предприятия.

Сделки заключены во время Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate с финским производителем лакокрасочной продукции «Текнос» и турецкой консультационной компанией Orteksan.

Компания «Текнос», дочерняя фирма финского концерна Teknos Group, приобрела земельный участок площадью 5 га, расположенный на территории индустриального парка «Марьино». В 2014 году она планирует там открыть завод по производству лакокрасочной продукции. Предполагаемая производственная мощность завода на первом этапе, по плану «Текноса», будет составлять 15 тыс. тонн жидких красок и порошковых покрытий в год. Как обещает инвестор, на предприятии будет работать 100 человек. По расчетам

компании, проект может обойтись примерно в 15 млн EUR.

Генеральный директор ООО «Текнос» Антон Чепулис говорит, что в дальнейшем на площадке в Марьино будут переведены два рабочих предприятия. Объявляется это «нехваткой мощностей». Новое предприятие в индустриальном парке будет в 7,5 раз больше, чем те, которые сейчас существуют в структуре Teknos Group. В общей доле российского рынка производства лакокрасочной продукции финского концерна сейчас занимает не более 10%. Годовой оборот капитала на российском рынке, по словам Антона Чепулиса, составляет около 30 млн EUR – это 30% от всего оборота компании на мировом рынке. Г-н Чепулис полагает, что открытие нового завода в Марьино

позволит компании перейти эту отметку.

Сделка ЗАО «ВТБ Капитал Управление активами» с компанией Orteksan нацелена на сотрудничество в части представления интересов индустриального парка «Марьино» в Турции. Как говорит управляющий директор «ВТБ Капитал Управление активами» Владимир Вишневецкий, «ВТБ» рассчитывает в течение 3 лет привлечь порядка 10 производственных предприятий и занять 15-20 га второй очереди парка, которая в целом составит 64 га.

Компания Orteksan намерена привлечь к приобретению земельных участков Марьяина турецких производителей. Для этого она проведет маркетинговое исследование рынка предприятий Турции. По словам Владимира Вишневецкого,

речь идет в первую очередь о компаниях, работающих в сфере легкой промышленности и производства строительных материалов. «ВТБ» рассчитывает заключить первые сделки с турецкими производителями в следующем году.

Парк «Марьино» – промышленная зона в Петродворцовом районе, в 1,5 км от кольцевой автомобильной дороги. Площадь территории составляет 130 га, на которых до конца 2015 года планируется открыть от 10 до 30 новых промышленных предприятий.

Финансовым партнером проекта выступает ОАО «Банк ВТБ». Первыми резидентами «Марьяина» стали предприятия сектора автомобильной промышленности «Е-Авто», «Яровит Моторс» и «Техноэксим».

Последний сезон в Гавани

Александра Таирова. В Ленэкспо прошла 16-я Международная выставка Baltic Build.

Это последний сезон крупной строительной экспозиции в Гавани, в дальнейшем она переедет на новую площадку «ЭкспоФорума».

На очередной осенней выставке Baltic Build участники и гости смогли принять участие в круглых столах, консультациях, презентациях, дебатах и научно-практических семинарах. Кроме того, организаторы предложили новый формат проведения мероприятий, целью которого является интенсивное общение и обмен опытом между участниками.

Одним из примеров явилась «Битва технологий» – соревновательные презентации в защиту продукции и технологий. По мнению оргкомитета, новое презентационное шоу позволило посетителям узнать преимущества материалов и технологий альтернативной или похожей товарной группы от поставщиков, а поставщикам, в свою очередь, убедить гостей выставки, что именно их продукция является наиболее оптимальной. Конкуренция соответствующая: рядом со стендами зарекомендовавших себя производителей с богатой историей и традиционным подходом соседствуют победители конкурса «Инновации в строительстве», предлагающие товар, который только входит на рынок, но уже высоко оценен.

В торжественной церемонии открытия приняли участие глава комитета по строительству Вячеслав Семененко, председатель комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО Александр Орт, генеральный директор, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, начальник управления перспективного развития комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Шикалов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, директор строительной компании «Союзпестрой» Лев Каплан, заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Денис Давыдов, вице-президент Союза архитекторов Санкт-Петербурга Михаил Мамошин, а также представители других стран – генеральные консулы, профессора, урбанисты.

Вячеслав Семененко поздравил участников с началом выставки. «В первую очередь,



ОРГАНИЗАТОРЫ ПРЕДЛОЖИЛИ НОВЫЙ ФОРМАТ ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ

когда мы говорим, что в Петербурге есть ряд кластеров, не стоит забывать про строительный кластер и кластер строительных материалов, – заметил в приветственном слове глава комитета по строительству. – Отрасли предстоит многое сделать в ближайшее время. Выставка позволит получить информацию, обменяться контактами, чтобы деятельность была более продуктивной, ведь стройка дает жилье, рабочие места и широкие возможности для бизнеса».

Александр Орт заметил, что выставка также является показателем конкурентоспособности современной продукции, представленной на рынке. «От этого зависит успех строительной отрасли, – сказал г-н Орт. – Нас ждет большая работа и серьезная конкуренция материалов, изделий и даже сооружений».

В рамках церемонии открытия было подписано стратегическое соглашение о сотрудничестве между двумя ведущими выставочными компаниями Санкт-Петербурга – ЗАО «ЭкспоФорум» и петербургским офисом международной выставочной компании ITE Group Pls. Соглашение касается переезда к 2014 году всех выставочных проектов компании «Примэкспо» на новую площадку, возводимую компанией «ЭкспоФорум». Соглашение подписали Сергей Воронков, исполнительный директор ЗАО «ЭкспоФорум», и Ирина Любина, генеральный директор ООО «Примэкспо».

«Новый комплекс соответствует лучшим мировым стандартам, – отметил Сергей Воронков, – и здесь должны работать выставочные компании с мировым именем. Ко-

ридор планирования для нас – 5 лет. И мы обеспечили его стратегическими соглашениями, подобными тому, которое подписано сегодня».

Ирина Любина выразила надежду, что новые, более комфортные условия положительно скажутся на работе.

После церемонии открытия делегация обошла выставку и посетила стенды участников: комитета по строительству, комитета по градостроительству и архитектуре, Службы государственного строительного надзора и экспертизы, ГК «Интарсия». Внимание делегации привлек и стенд одного из победителей конкурса «Инновации в строительстве» – компании «Обской лен».

В рамках деловой программы выставки Центр государственной экспертизы и петербургская Служба госстройнадзора рассказали о программе преобразований единой информационной системы ведомств.

IT-специалисты поведали о новой версии электронной системы взаимодействия с заказчиком и о развитии межведомственного электронного взаимодействия, которое осуществляется по программе, утвержденной правительством Санкт-Петербурга.

Все эти преобразования позволят сократить сроки согласования градостроительной документации, а значит, повлияют на сроки строительства объектов на территории Санкт-Петербурга.

Стоит отметить, что на Baltic Build проходил V Международный форум A.City, цель которого – содействие развитию градостроительной деятельности России путем создания атмосферы конструктивного диалога специалистов в области градостроительства, архитектуры и интерьерного дизайна, представителей органов власти и общественных организаций; формирование престижа градостроительной деятельности. Среди тем, которые обсуждали в стенах Ленэкспо, – развитие прибрежных территорий, гармонизация городской среды, инфраструктура и экологическая устойчивость города. Об этом и многом другом рассуждали отечественные специалисты и эксперты из других стран.

Сделка

«СуперСива» на Савушкина нашла нового хозяина

Наталья Бурковская. Инвестиционный фонд под управлением Jensen Group купил у дочерней компании финского холдинга Tradeka Oy продаже ТЦ «СуперСива» в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Сделка, сумма которой могла составить 9–12 млн USD, завершена в августе текущего года. Об этом сообщили консультанты Knight Frank St. Petersburg. Напомним, что ТЦ «СуперСива» находится в Приморском районе Петербурга, на улице Савушкина, 119. Площадь существующего здания составляет 9,2 тыс. кв. м, арендопригодная – 6,7 тыс. кв. м.

Реконструкция торгового центра была проведена в 2004 году. Среди арендаторов можно отметить следующие компании: супермаркет Super Siva, мебельный центр Verpsalainen, японский ресторан Menu, салон цветов.

Покупателем объекта стал инвестиционный фонд под управлением Jensen Group. По данным компании, арендопригодная площадь

торгового центра будет расширена до конца года на 1500 кв. м.

Компания Jensen Group специализируется на инвестициях в недвижимость нашего региона. Ей принадлежит несколько бизнес-центров на Невском и набережной Макарова, а также торговый комплекс «Невский пассаж». В прошлом году инвестфонд привлек около 160 млн USD для инвестиций в недвижимость.

«Продажа объекта началась еще в конце 2010 года, когда спроса и инвестиционных продаж практически не было. Завершению этой сделки предшествовали длительные и сложные переговоры. Также с помощью консультантов Knight Frank собственник нашел компетентных юристов, которые помогли структурировать сдел-



ку купли-продажи», – рассказал Михаил Гущин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

По данным аналитиков, Приморский район сегодня стал лидером по интенсивности ввода нового

жилья и развитию объектов инфраструктуры. Доля вводимой недвижимости района в общем объеме рынка составляет порядка 17%. В районе сейчас в продаже 44 объекта. Фактическая численность жителей – более 500 тыс. человек.

Мнение



Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg:

– В текущем году на инвестиционном рынке наблюдается активность институциональных инвесторов и крупных девелоперских компаний. Если ситуация не ухудшится, то мы ожидаем заключения еще нескольких крупных сделок. В целом, рынок сейчас стал спокойнее, инвесторы тщательно оценивают свои риски, и общее развитие рынка недвижимости приводит к увеличению доли качественных проектов, которые могут претендовать на звание инвестиционного продукта.

Несмотря на то что в Петербурге по сравнению с другими российскими городами насыщенность торговыми объектами достаточно высока, на стадии строительства находится более 800 тыс. кв. м торговых центров, открытие которых планируется до конца 2014 года.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

Михаил Семенов: «Намыв для инвестора – и вызов, и возможность»

Марина Голокова. В освоении новых территорий группа компаний «Ренова-СтройГруп» предпочитает действовать наверняка. Именно поэтому она взялась за развитие таких участков в Петербурге, где потребительский спрос не вызывает сомнений. Генеральный директор ГК «Ренова-СтройГруп» Михаил Семенов поделился взглядами на проекты комплексного освоения территорий (КОТ) в России, пояснил, почему он отказался от карьеры в Америке, и раскрыл главный принцип успеха в бизнесе.

– «Ренова-СтройГруп» заявляет о себе как о первой в России компании, которая «вывела на рынок уникальный продукт – проекты комплексного освоения территорий». Михаил, какова судьба вашего первого подобного проекта?

– Наш широко известный проект комплексного освоения территории – «Академический» в Екатеринбурге. Там на территории 1300 гектаров предполагается построить порядка 9 миллионов квадратных метров жилья и 4 миллиона квадратных метров коммерческих помещений. Реализация этого проекта рассчитана на 20 лет. Проект планировки территории мы изначально готовили на все 1300 гектаров. Всю эту территорию застраиваем планомерно, уже построили и продали около 800 тысяч квадратных. Параллельно с развитием жилья строится и социальная инфраструктура.

– За чей счет?

– Строить социальные объекты – дело государства. Правда, все проектирование оплачиваем мы. Среди проектов комплексного освоения территорий «Академический» – самый крупный не только в России, но и в Европе. Безусловно, его уже можно назвать успешным, причем с разных точек зрения. Во-первых, мы вводим и продаем значимые объемы (ежегодно – от 150 тысяч до 400 тысяч квадратных метров). Во-вторых, мы повышаем уровень жизни российских граждан. Недавно мы с партнерами посетили район «Академический», и я сам был весьма удивлен большим количеством детей, играющих во дворах без мам и пап. Люди в этом районе ведут себя беспечно и расслабленно. Я нигде такого не видел.

– Благодаря чему создалась такая атмосфера?

– Безопасность обеспечена в первую очередь благодаря диспетчерскому центру. В этом жилом районе кругом камеры наблюдения для гарантий правопорядка: в придомовых территориях, подъездах, на лестничных площадках. Там люди возвращают на ресепшн кошельки, которые кто-то забыл на лавочке.

– Выходит, культуру поведения воспитываете?

– Конечно! Как говорится, интересно и легко быть жуликом в городе честных... Но это как раз тот случай, когда ситуация вынуждает человека быть честным. Иначе завтра все узнают о твоей натуре. Я считаю, мы в Екатеринбурге создали совсем другой уровень жизни. У людей, живущих в «Академическом», даже особая энергетика!

– В «Морском фасаде» вы собираетесь построить то же самое?

– Конечно, для нас очень привлекательная задача – реализовать там проект комплексного освоения территории. Намывная часть Васильевского острова, на наш взгляд, чрезвычайно перспективна. Это планировочный район, в котором может поместиться от 2,5 до 4 миллионов квадратных метров жилой и коммерческой недвижимости. В большей мере жилой. По своим потребительским характеристикам это лучшее место в городе. Помимо нас им интересуются, конечно, и иные девелоперы. В этой ситуации надо учитывать, что все проекты на единой намывной территории нужно реализовывать комплексно. Речь идет об инженерном, транспортном обеспечении, урбанистике и архитектуре.

– В любом случае вам придется согласовывать решение таких вопросов с другими участниками проекта «Морской фасад»?

– Да, но не забывайте, что любой проект планировки территории должен получить одобрение общественности и администрации города, поэтому на территории «Морского фасада» априори не должно быть разнобоя. Конечно, с другими девелоперами нам необходимо согласовывать вопросы, касающиеся маркетинговых планов, этапов развития проекта.

– Сколько гектаров намывной земли уже куплено?

– Мы неохотно комментируем темы, связанные с объемами приобретаемых площадей, поскольку нас интересует проект в целом. Причина тому – довольно сложные и пока еще не решенные вопросы обеспечения инженерной инфраструктурой. Это же новая, намывная территория, на которой вообще нет никаких систем снабжения ни водой, ни теплом, ни электричеством. Проект сейчас представляет собой во многом вызов, нежели возможность. Но наша компания, видимо, любит вызовы, поэтому мы посчитали, что нам следует этим заняться.

– В СМИ проходила информация о том, что «Ренова-СтройГруп» намерена приобрести на территории «Морского фасада» 170 гектаров, 150 из которых еще предстоит намыт. Может быть, уточните – это правда?

– Нет, ситуация другая. Есть общий план развития территории «Морского фасада». По этому плану, в южной части дополнительно предполагается намыт 77 гектаров, в северной – несколько десятков гектаров.

Безусловно, это вопросы будущего. Сегодня же актуальны вопросы обеспечения уже намывной территории инженерной инфраструктурой. Мы можем вести переговоры о перспективах, но не стали бы загадывать так далеко вперед, планируя приобрести еще не намывную землю. Понятно, что нам интересен весь район «Морского фасада». Для его освоения у нас есть колоссальный опыт. Но этапность развития такого проекта зависит от многих факторов. Конечно, мы заинтересованы в динамике, но не исключаю, что развитие этой площадки может затянуться на годы.

– Однако, насколько известно, вы ведете переговоры с компанией «Терра Нова» (стратегический инвестор Санкт-Петербурга, занимающийся комплексным освоением территории «Морского фасада». – ред.) о приобретении неких участков. Когда можно ожидать результатов?

– На этот вопрос сейчас ответить не могу. Переговоры с «Терра Новой» у нас идут давно и продуктивно. Но если бы не было комплекса нерешенных вопросов, то сделки можно было бы выпекать как пирожки. Территория «Морского фасада» не самостоятельная, и ею нужно заниматься. Я полагаю, что для развития этой земли потребуются много усилий со стороны всех участников процесса: администрации города, монополистов, архитекторов, которые будут рассматривать планировочные решения.

– Для реализации проектов вы обычно обращаетесь к конкретному архитектурному бюро или устраиваете конкурсы?

– Мы без конкурсов вообще ничего не делаем. Безусловно, сейчас у собственников земли существует свой проект планировки территории. Наверное, он может быть улучшен. Опять же, освоение всей этой территории находится под влиянием многих факторов, среди которых Западный скоростной диаметр. Транспортная доступность – ключевой вопрос для развития этой площадки. Без нее там нельзя строить. При этом в случае «присоединения» к Васильевскому острову такой значительной агломерации, как «Морской фасад», возможно, надо сразу планировать изменение схемы транспортной доступности всего Васильевского острова. Ведь открытие ЗСД всех транспортных проблем на острове не снимет.

– Какова судьба вашего проекта на Петровском острове?

– Петровский остров – это начало большого пути. Нам понравилось место для ре-

ализации нашего проекта. Там тоже предусматривается жилой комплекс, но это будет не совсем тот продукт, который мы делаем в Екатеринбурге. На Петровском острове не будет жилья экономкласса, там будет класс комфорт+, потому что место застройки видовое, знаковое. Там будут построены скорее даже апартаменты. Мы сейчас как раз в стадии рассмотрения концепции. Петровский остров хорош еще тем, что там есть земля, и постепенно наш на сегодня небольшой проект может превратиться в проект комплексного освоения территории. Мы верим в то, что там будет интересное место для применения наших навыков.

– В реализации этого проекта вы выступаете как соинвестор?

– Нет, мы выступаем в качестве девелопера, который реализует этот проект. Обычно кто-то соинвестирует в долях вместе с нами.

– Есть ли у вас планы по приобретению новых участков в Петербурге?

– Мы всегда рассматриваем какие-то варианты, но вероятность закрытия новых сделок до конца года низка.

– Какова специфика петербургского рынка недвижимости, если сравнить с ситуацией в Екатеринбурге?

– Каждый рынок специфичен. В Санкт-Петербурге особая конъюнктура спроса. Здесь не будет так, как в Екатеринбурге. Мы детально изучали этот вопрос и убедились в том, что спрос в Петербурге кластерный. В каких-то местах, например в Приморском районе, строится и продается очень много, а в каких-то, пусть даже потенциально интересных, районах продажи совсем не идут и почти ничего не строится. Когда берешься за новый проект, всегда существует риск. Вот вы начнете строить что-то комплексное, масштабное, а народ туда почему-то не идет. Именно поэтому при выборе места в Петербурге мы ставили на то, в чем были уверены. Мы знали, что при освоении территории «Морского фасада» и Петровского острова точно не промахнемся. Мы понимаем, что здесь никаких злых шуток с потребительским спросом быть не может. Ведь спрос надо чувствовать. Мы на кончиках пальцев чувствуем, что у нас происходит, например, в Московской области, Екатеринбурге. Ежегодный ввод объектов в Екатеринбурге обеспечивает нам в разные годы до 25 процентов доли локального рынка. Мы там все знаем. Чтобы завоевать доверие потребителей, нам важно свой бренд и свое

В России фундаментальный дефицит предложения и значимый отложенный спрос. В этой среде можно очень комфортно и долго зарабатывать деньги.

Михаил Семенов, генеральный директор ГК «Ренова-СтройГруп»

имя представить в Петербурге на высоком уровне. Ведь, понимаете, потребителю все равно, что «Ренова-СтройГруп» – успешный федеральный застройщик. Ему важно получить свой качественный продукт.

– При освоении территорий вам так или иначе придется предусматривать строительство социальных объектов. Какой, по-вашему, должна быть в идеале схема государственно-частного партнерства?

– Какая будет схема, неважно. Важно, чтобы она работала. Мы убедились на собственном опыте, что совершенно необязательно клонировать схемы от одной области к другой. Где-то замечательно могут работать региональные целевые программы, где-то – концессии или гарантии, которые могут привлечь дешевое финансирование. Все зависит от возможностей бюджета, региональной власти. Главное, чтобы с обеих сторон было стремление что-то сделать.

– В Петербурге есть стремление со стороны городской власти?

– Да, здесь мы видим, что региональная власть поддерживает комплексный подход. Именно поэтому мы и заключили соглашение с городом. Нам важно было получить зеленый свет для реализации наших проектов. Конечно, есть разные нюансы, связанные с привлечением бюджетных средств. Безусловно, гораздо легче жить с бюджетом, наполненным налоговыми поступлениями, чем с бюджетом, где такие поступления значительно меньше. Можно очень глубоко и долго критиковать власть. Но я мысленно представляю себя на месте людей, чиновников, которые принимают решения. Это действительно сложно. С деньгами любой может сделать, а вы без денег попробуйте. В таких ситуациях нужен нетривиальный подход. Нужна именно совместная работа власти и бизнеса, чтобы получить конкретный продукт.

– Насколько высока конкуренция в комплексном освоении территорий? Ведь к таким проектам многие проявляют интерес.

– В жилищном строительстве в целом хватает конкуренции. Здесь нужно четко определиться, что подразумевается под комплексным освоением территории. Сегодняшняя риторика в отрасли обязывает этим называть что угодно. «Некомплексные» проекты уже не в моде. Поэтому мы довольно часто сталкиваемся с теми случаями, когда кто-то строит два дома со встроенным детским садом и говорит, что это уже КОТ. Однако на деле, чтобы реализовать масштабные проекты КОТ, вы сначала создаете концепцию, потом – проект

планировки территории, потом год-два согласовываете, прежде чем выйти на стройку. Поверьте, не так много компаний могут себе позволить такую роскошь.

– Михаил, у вас богатый опыт работы в Америке. Чем вас привлек российский рынок?

– Тем, что находится на ранней стадии. Дело в том, что здесь фундаментальный спрос в самом начале подъема, устойчиво растут доходы потребителей. Спрос же американского потребителя на недвижимость во многом уже выхолощен. В Штатах практически не осталось ресурса для того, чтобы предъявлять спрос, потому что там потребитель обременен большими долгами. В то же время корпоративная Америка в целом обременена большими долгами. Поэтому основную привлекательность российского рынка я вижу в том, что здесь фундаментальный дефицит предложения и значимый отложенный спрос. В этой среде можно очень комфортно и долго зарабатывать деньги.

– Какое место вы бы выбрали для счастливой жизни?

– Наверное, вне контекста времени на этот вопрос отвечать бессмысленно, потому что жизнь – это набор возможностей и ограничений. В данное время это то место, где я живу сейчас, – Москва. Это мой осознанный выбор. Другое дело, что натура человека толкает его к постоянному переосмыслению того, что происходит. Конечно, всегда хочешь того, чего нет в данный момент. Но все-таки, анализируя до конца, понимаешь, что, раз ты в этом месте и занимаешься этим делом, значит, это тебе нужно.

– Как вы отдыхаете?

– Знаете, для отдыха полезно переключаться с одного вида деятельности на другой. Полезно заниматься спортом. Я играю в большой теннис и через день хожу в спортзал. Когда нужно решить много комплексных вопросов, связанных с бизнесом, бывает так, что сложно уснуть... Но вечером двадцать минут на беговой дорожке, хорошая силовая нагрузка – и ты выходишь с чистой головой. Очень помогает. Надо регулярно производить такой сброс напряжения. И важно не перерабатывать.

– Какой для вас предпочтителен интеллектуальный отдых?

– Анализ фондового рынка.

– А как же иные варианты, художественная литература, например?

– Я читаю, но вынужден сознаться, что немного. Мне приходится читать такое количество профессиональной литературы, отчетов, таблиц, что устают зрение. Правда, в последнее время у меня появился новый вид деятельности для удовольствия: я, когда получается, сыну на ночь сказки читаю. И в них каждый раз нахожу для себя что-то новое.

– Был ли в вашей жизни случай, который изменил ваше мировоззрение?

– Такие случаи регулярно происходят. Они разные. У меня базовое финансовое образование, и я считал, что мне обязательно надо делать финансовую карьеру, заниматься управлением активами. Этим я и занимался больше 14 лет и собирался упираться четко в эту линию. Но среди моих клиентов были уважаемые серьезные люди, которые спрашивали меня: «Михаил, почему ты конкретно этим занимаешься? Ведь ты же толковый парень, у тебя много всяких достоинств. Зачем ты себя замыкаешь? Ведь ты можешь быть успешным в чем-нибудь другом». И вот я уже более пяти лет занимаюсь девелоперским бизнесом. Я всегда считал, что надо заниматься одним делом и растить в течение жизни свои конкурентные преимущества в нем, но это было моим заблуждением. Если у тебя есть разные способности, ты можешь заниматься разными вещами и быть успешным во всех них. Если ты этого захочешь. Для меня это было серьезным переосмыслением уже в зрелом возрасте.

Первое же переосмысление жизни было, когда мне было пять лет. Как сейчас помню: купался в море с мамой, нырнул и захлебнулся. Мама меня за пятки вытащила. Вот тогда была серьезная переоценка ценностей. Понял, что надо быть осторожнее в жизни. Переосмысление происходит постоянно. Знаете, поскольку я порой предлагаю слишком смелые решения, меня недавно спросили: «А чего ты больше всего боишься в жизни?» Я честно ответил: «Боюсь родителей потерять. А больше ничего не боюсь».

ДОСЬЕ

Михаил Семенов

Родился 26 декабря 1975 года в Москве.

Возглавил «Ренова-СтройГруп» в октябре 2008 года.

Обладает более чем двенадцатилетним опытом управления фондами акций, в том числе компаний девелоперского сектора.

Работал на руководящих должностях с широким кругом международных инвесторов в УК «Альянс-Континенталь», «Брокер-КредитСервис», а также управлял фондами акций и портфелями международных клиентов в «ПИОГЛОБАЛ Эссет Менеджмент».

Ранее управлял активами крупных частных клиентов в инвестиционном банке «Меррилл Линч» в Сан-Франциско и Нью-Йорке в течение нескольких лет после окончания бизнес-школы при Университете Сан-Франциско, США, по программе MBA в области финансов.

Начал финансовую карьеру в 1995 году в инвестиционном управлении банка «Менатеп» на позиции сейлз-трейдера по акциям российских компаний после окончания Московской академии экономики и статистики по специальности «Экономика и автоматизированные системы управления».

В дальнейшем в течение трех лет занимал позиции старшего трейдера по акциям российских корпораций с полномочиями управляющего портфелем в банке «Менатеп» и компании «Русские инвесторы».

Имеет сертификат «Меррилл Линч» в области финансового менеджмента CFM, лицензии на работу на фондовом рынке США S7, S63.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Дмитрий Золин назначен заместителем управляющего директора ФХК «Империя». Дмитрий Золин работает на рынке недвижимости Петербурга с 2002 года. С 2005 года управлял London Consulting & Management Company | LCMC. Как отмечают в ФХК «Империя», Дмитрий Золин будет «оптимизировать работу компании и контролировать деятельность всех подразделений холдинга». В ФХК «Империя» он будет заниматься только стратегическими вопросами компании.

Дмитрий Золин родился в 1977 году. Окончил Новгородский государственный университет им. Ярослава Мудрого по специальности «Экономика и управление предприятием», параллельно обучался на курсах «Менеджмент», «Маркетинг» (CARANA Corporation, Москва). Также прошел подготовку по программе «Сертифицированный управляющий недвижимостью» (CPM) американского института управления недвижимостью IREM. Женат.

Финансовый холдинг «Империя» создан в 1992 году. Владеет и управляет 16 действующими и 6 строящимися бизнес-центрами «Сенатор» общей площадью 260 тыс. кв. м, а также объектами стрит-ритейла и земельными участками в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

■ «Группа ЛСР» полностью выплатила доход по облигациям серии БО-02. ОАО «Группа ЛСР» в полном объеме произвело выплату дохода по четвертому купону биржевых облигаций на предъявителя серии БО-02, сообщила пресс-служба компании. Данный заем был размещен 14 сентября 2010 года сроком на 1092 дня. Срок обращения разделен на шесть купонных периодов сроком 182 дня каждый. Количество ценных бумаг выпуска – 2 млн штук, номинальная стоимость каждой ценной бумаги – 1000 рублей. Облигации были размещены посредством открытой подписки на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ». Размер процентов, подлежащих выплате по одной облигации, – 49 рублей 86 коп. Суммарный объем выплат по выпуску в купонном периоде составил 99,72 млн рублей. Общий размер процентов, выплаченных по первому, второму, третьему и четвертому купонам по всем облигациям выпуска, составляет 398,88 млн рублей.

■ ГК «СУ-155» сдала на Северо-Западе миллион квадратных метров. За 10 лет работы на Северо-Западе ГК «СУ-155» построила порядка миллиона квадратных метров жилья и объектов социально-бытовой инфраструктуры. Более 40% квартир было возведено в рамках различных социальных программ, государственных контрактов и национальных проектов. Санкт-Петербург и Калининград стали первыми регионами за пределами Москвы и Московской области, где начала свою работу ГК «СУ-155», а первым крупным проектом на Северо-Западе стал жилой комплекс «Серебряные ключи» в Санкт-Петербурге общей площадью более 160 тыс. кв. м (2005–2007). По итогам прошлого года ГК «СУ-155» возвела и передала под заселение около 7% жилья, построенного в Санкт-Петербурге всеми застройщиками (по данным Госстата, в 2011 году объемом многоэтажного строительства в северной столице составил 2,6 млн кв. м). По итогам первых восьми месяцев 2012 года группа компаний «СУ-155» уже возвела 200 тыс. кв. м жилья различного типа в микрорайоне «Каменка» и 20-м квартале ЮЗПЧ в Санкт-Петербурге, а также передала под заселение 12 тыс. кв. м в Калининграде, в жилом комплексе «Зеленый остров».



город

■ **На фасады домов-памятников можно вешать мемориальные доски.** Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло закон, отменяющий существующий запрет на установку мемориальных досок в честь выдающихся личностей на фасадах зданий, являющихся памятниками архитектуры, а также зданий учреждений науки, культуры и образования. В действующем городском законе «О мемориальных досках в Санкт-Петербурге» от 09.11.2011 есть пункт, что если жизнь и деятельность выдающейся личности были связаны с таким зданием, то мемориальная доска устанавливается в его внутреннем помещении. Поддержанным изменением этот пункт удаляется.

■ **Запасной дом Зимнего стал объектом культурного наследия.** Здание на Дворцовой набережной, 30, лит. А включено в реестр объектов культурного наследия. Об этом говорится в распоряжении КГИОП от 11.07.2012 № 10-110. Ему присвоен статус объекта культурного наследия регионального значения «Дом Ф. М. Склеяева (особняк Г. Ф. Менгдена, Запасной дом Зимнего дворца)».

■ **На улице Демьяна Бедного появится магазин.** Город проведет торги на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: улица Демьяна Бедного, участок 2 (севернее дома № 27, корп. 1, по улице Демьяна Бедного). Аукцион назначен в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга. Территория предназначена для строительства объекта розничной торговли. Магазин должен быть построен в течение 24 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Торги пройдут в форме аукциона, начальный размер арендной платы за земельный участок – 3 млн рублей, размер задатка составит 600 тыс. рублей, шаг аукциона – 100 тыс. рублей. Заявки на участие в торгах подаются в открытой форме.

■ **Петербург делится опытом ГЧП.** В комитете по инвестициям и стратегическим проектам состоялась рабочая встреча с представителями Республики Саха (Якутия), посвященная изучению опыта Санкт-Петербурга при реализации проектов создания дошкольных образовательных учреждений на основе механизма государственно-частного партнерства. Участники обсудили вопросы организации подготовки проектов ГЧП по созданию дошкольных образовательных учреждений, организации конкурсных процедур на право заключения соглашения о ГЧП по созданию таких учреждений. Особый интерес якутских коллег вызвали возможные схемы реализации таких проектов, а также проблемы, с которыми пришлось столкнуться при их подготовке и реализации. Кроме того, в рамках рабочего визита представители Республики Саха посетили детские сады, созданные в Санкт-Петербурге с использованием механизма ГЧП.

обзор

В прямой зависимости

Ярослава Задорина. Рынок кровли неразрывно связан с ситуацией на строительном рынке, поэтому он переживает те же явления, что и строительная отрасль в целом. Во время кризиса спрос в большей мере переориентировался на современные материалы низкой и средней ценовой группы. С ростом доходов населения изменились и требования к качеству покрытия для крыш.



Рынок кровельных систем можно условно разделить на две части: плоская кровля, которая используется в промышленных зданиях, коммерческой недвижимости и многоквартирных домах, и скатная кровля, применяемая в загородном и частном домостроении.

Консолидация в плоскости

По словам Владимира Самохвалова, начальника отдела снабжения СТД «Петрович», рынок плоской кровли достаточно консолидирован. Примерно 90% на нем занимает наплавляемая кровля. «До 70 процентов этого сегмента контролирует компания "ТехноНиколь" с материалами "Унифлекс", "Техноэласт", "Линокром". Остальные 30 процентов сегмента контролируются производителями "Изофлекс", "Петрофлекс", Исорал и других», – объясняет г-н Самохвалов.

Кроме того, до 10% рынка плоской кровли занимают полимерные мембраны, которые используются в основном на современных дорогих объектах (логистические терминалы, торговые центры и т.д.). Это более легкое покрытие, которое укладывается безогневым способом и весит значительно меньше, чем наплавляемая кровля. «Например, за последние 5 лет площадь кровель с применением ПВХ-мембраны "ТехноНиколь" составила более 25 миллионов квадратных метров, при этом доля

ПВХ-мембран на рынке нового коммерческого строительства составляет более 25 процентов от всего рынка крыш. Находятся новые области применения материалов, которые ранее были только кровельными. Так, все больше выбирают ПВХ-мембраны в качестве гидроизоляционного слоя бассейнов; теплоизоляцию начинают использовать как материал для устройства уклона, создания микровентиляции в кровлях», – комментирует Дмитрий Михайлиди, руководитель службы технической поддержки корпорации «ТехноНиколь».

У компании Rockwool тоже разработана особая система для плоских кровель – Rockroof, которая представляет собой полный набор необходимых компонентов и комплектующих, позволяющий смонтировать кровлю «под ключ». Система является цельной конструкцией, она очень удобна и при монтаже, и при эксплуатации.

Кровля с уклоном

Рынок скатной кровли более разнообразен. Здесь присутствуют традиционные материалы, шифер и оцинкованное железо, популярные в нижнем ценовом сегменте. Из современных кровельных материалов самым популярным является металлочерепица, которая занимает до 50%. На ондулин приходится в районе 30% сегмента, на гибкую черепицу – 18%. Керамическая черепица занимает не более 2%. «В Петербурге исторически не очень популярна кера-

мическая черепица. Мне кажется, это обусловлено близостью к Финляндии, откуда к нам начали завозить этот материал, любившийся со временем потребителям. Кроме того, керамическая черепица достаточно тяжелая. Использование ее может увеличить нагрузку на стены и фундамент, что ведет к удорожанию всего строительства на 5–10 процентов. Впрочем, москвичей это не смущает – им кажется, что керамическая черепица выглядит более презентабельно», – считает Владимир Самохвалов, начальник отдела снабжения СТД «Петрович».

Например, для утепления скатных кровель компания Rockwool предлагает новый продукт – паропроницаемые ветро- и гидрозащитные мембраны.

Как отметили аналитики, на рынке скатной кровли четко наметилась тенденция отказа от ондулина в пользу металлочерепицы и гибкой черепицы. Несмотря на то что ондулин дешевле и его может уложить даже непрофессионал, он менее долговечен. А с ростом доходов населения заказчики предпочитают более качественное покрытие для своих крыш. При этом сегмент гибкой черепицы будет расти быстрее металлочерепицы. В последнее время многие производители построили заводы по выпуску этого материала. А с увеличением конкуренции будут падать цены и расти спрос на эту продукцию.

Загородные предпочтения

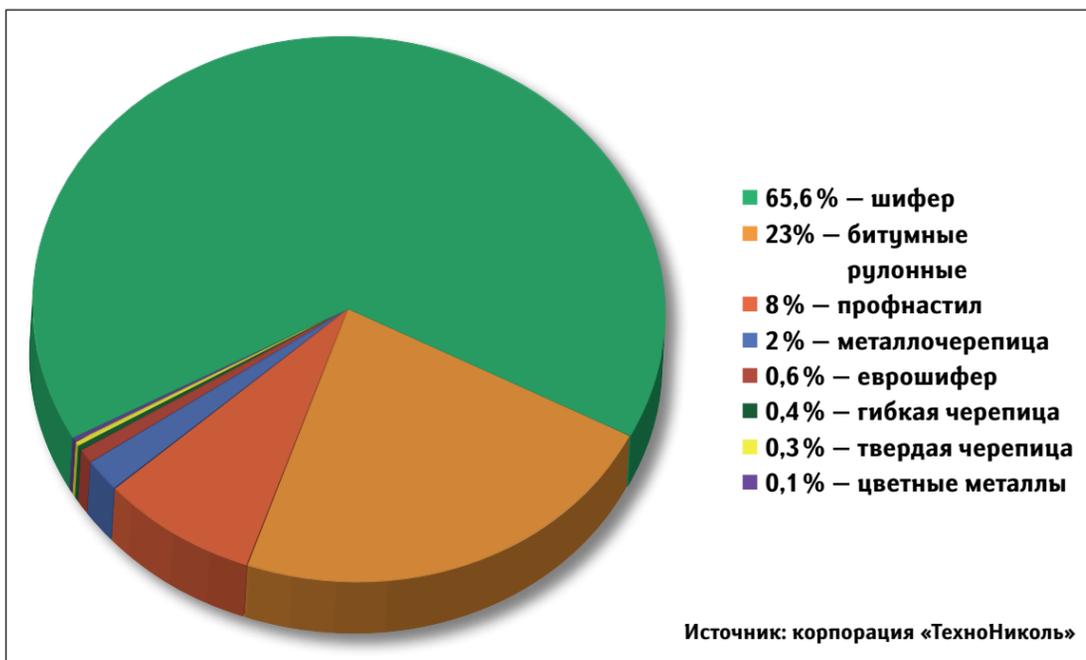
Для загородных домов предпочтительны кровли с большим уклоном, где можно устроить мансардный этаж. Более того, такие кровли требуют меньше ухода – в частности, их не нужно очищать от снега.

Дмитрий Михайлиди, руководитель службы технической поддержки корпорации «ТехноНиколь», рассказал, что специально для крыш коттеджей и загородных домов разработана кровельная система для устройства жилого мансардного этажа в доме. «Выбор в пользу строительства мансардного этажа – прекрасный способ наиболее выгодно организовать чердачное пространство частного дома, максимально используя весь объем здания. Благодаря свободной планировке мансарда обладает особым очарованием и предлагает возможность устройства уютных и комфортных интерьеров с учетом индивидуальных предпочтений. Система "ТН-Шинглас Мансарда" эффективно применяется для воплощения самых разнообразных кровельных проектов в строительстве мансардного этажа», – отметил г-н Михайлиди.

По мнению Анны Молчановой, заместителя директора Национального кровельного союза, сейчас в частном малоэтажном домостроении доминируют скатные крыши, хотя во многих домах чердак в последние годы трансформи-



Использование кровельных материалов



ровался в жилую мансарду. А вот плоские крыши в частном домостроении пока не приживаются, несмотря на то что на рынке присутствуют различные современные технологии их обустройства. В то же время глубокие кровельные традиции – например, применение деревянных и черепичных кровель, – некогда оказались забыты и сейчас воспринимаются как новинки. С другой стороны, началась своеобразная «миграция» технологий: камышовые крыши, некогда характерные для самых южных областей, не только были возрождены, но и проникли в Центральный регион и за Урал. Правда, используют их большей частью для покрытия малых архитектурных форм. «Главное различие между «северянами» и «южанами» заключалось в традиции применения металлических фальцевых кровель: если на Северо-Западе, особенно в Санкт-Петербурге, данный тип кровельного покрытия преобладал, то на юге встречался крайне редко», – отмечает г-жа Молчанова.

По словам Леонида Голованова, генерального директора компании «Райнцинк», скатные металлические кровли традиционно применяются в северной и средней полосах европейской части России. В южных районах традиционно доминируют штучные и листовые материалы. «В связи с этим нам особенно сложно продвигать титан-цинк в южных регионах. Здесь мы иногда продаем

водосточную систему из титан-цинка в незначительных объемах», – замечает он. За последние 20 лет количество фальцевых кровель заметно сократилось даже на Северо-Западе.

Ветер в нагрузку

Климатические особенности неизбежно оказывают серьезное влияние на выбор конструкции крыши и кровельного материала, поскольку в разных регионах уровень атмосферных воздействий на конструкцию различается. Так, в частности, для Санкт-Петербурга характерны высокая влажность и существенные ветровые нагрузки. Соответственно, необходимо учитывать эти моменты при проектировании. Как отметил Роман Быков, специалист по развитию сегмента кровельной изоляции компании Rockwool, оптимальным вариантом является использование вентилируемых кровельных конструкций.

Особенности климата должны быть учтены при теплотехническом расчете конструкции крыши, который определяет требуемую толщину теплоизоляции и пароизоляции для конкретного региона. Также требуется учитывать и сезонность монтажа крыши. «Например, кровельную систему «ТехноНиколь – ТН-Кровля-Универсал» эффективно применять при монтаже в любых погодных условиях на объектах промышленно-гражданского назначения. В данной

системе в качестве утеплителя используется экструзионный пенополистирол XPS Carbon 35-300, который не теряет своих свойств при увлажнении, а применение в системе сборной стяжки из двух листов АЦЛ, ЦСП или СМЛ позволяет избежать мокрых процессов по созданию стяжки. Для устройства уклона применяются клиновидные плиты из экструзионного пенополистирола», – рассказывает Дмитрий Михайлиди, руководитель службы технической поддержки корпорации «ТехноНиколь».

Климатические стереотипы

Однако в большинстве случаев в малоэтажном домостроении строительство ведется «на глаз», а не по расчетным параметрам. «На практике отношение к строительству крыш среди частных застройщиков «упрощенное». В основном конструкцию стропильной системы выполняют без тщательной проработки, из пиломатериалов естественной влажности и с занижением сечений против проектных (хорошо, если есть проект). Между тем угол уклона крыши, толщина теплоизоляции, шаг между стропилами и целый ряд других важных характеристик системы должны определяться региональными нормами», – говорит Анна Молчанова.

Зато, по ее словам, «климатические стереотипы», обусловленных отсутствием достоверной инфор-

мации, у заказчиков более чем достаточно. Они остерегаются применять «зеленые» кровли (крыши с высаженным на них растительным слоем) – «потому что трава перемерзнет»; керамическую и цементно-песчаную черепицу – «потому что тяжелая». На самом деле необходим лишь грамотный расчет несущих конструкций с учетом снеговых нагрузок и грамотный монтаж, чтобы материал прослужил долгие годы. Титан-цинк не используют, «потому что он хрупкий». На самом деле материал лишь монтируется при положительных температурах, и его применение на объектах в Тюмени, Омске, Иркутске и Красноярске лишь доказывает это.

Климатический фактор, который, по идее, должен определять выбор материала и конструкции, в малоэтажном домостроении не является ключевым. В первую очередь архитектурные особенности региона определяются уровнем его экономического развития.

К сожалению, практически не ведется научных исследований «работы» новых материалов и технологий в различных по своим климатическим характеристикам регионах страны, влияния изменений климата на изменение нагрузок и воздействий.

Проблема кадров

Мало кто обращает внимание на такой значимый фактор, как качество монтажа. Между тем фактор наличия в регионе рабочей силы, умеющей работать с тем или иным кровельным материалом, также влияет на региональные особенности строительства крыш.

Так как почти повсеместно в индивидуальном строительстве кровельные работы выполняют не профессиональные строители, то проблема некачественно выполненной работы стала самой большой и нехорошей традицией. Это влияет на распространение кровельных материалов и технологий.

Одним из важнейших свойств материала, влияющих на выбор его потребителем, стала технологичность – простота укладки и нетребовательность к подготовке основания, возможность выполнить кровельное покрытие по инструкции или по логическому принципу, а также отсутствие специальных дорогостоящих инструментов позволяют любому шабашнику или даже самому домовладельцу вы-

полнить это покрытие. И наоборот, многие качественные, долговечные материалы и технологии не получают распространения именно по причине необходимости привлекать к работе квалифицированных специалистов, труд которых стоит, разумеется, дороже.

Любопытное явление – миграция технологий, связанная с миграцией рабочих кадров. По словам Вячеслава Волобуева, директора компании «Спецремстрой», плохой традицией стало строительство крыш с безмауэрлатной конструкцией. В этом случае балки перекрытия выносятся за наружные стены и в их концы упирают стропильные ноги – получаем деревянную ферму, концы которой выходят за наружные стены дома. «Данную технологию в центральный регион занесли армянские и западноукраинские шабашники, и теперь все «вольные бригады», независимо от национальности, делают именно так. Срок службы такой конструкции значительно ниже, чем у конструкции с мауэрлатом, поскольку на концы стропильных ног, вынесенные на улицу, воздействует влага, проникающая через подшивку. В результате стропильные ноги со временем начинают гнить. Стропильные ноги должны опираться на стены и переносить на них нагрузки, которые воспринимает крыша здания», – заметил он.

Как отметил Роман Быков, сейчас наблюдается интересный процесс: наступает время ремонтировать и менять те кровли, которые были возведены в 90-е и нулевые. А значит, есть шанс устранить ошибки, которые были допущены при монтаже в те годы. «Вновь можно убедиться, что давно известный принцип «скупой платит дважды» по-прежнему актуален. Заказчик, который однажды сделал выбор в пользу некачественного материала и вынужден ремонтировать кровлю через несколько лет после строительства, уже не будет экономить ни на материалах, ни на квалифицированной рабочей силе», – подытожил г-н Быков.

МНЕНИЕ



Роман Быков, специалист по развитию сегмента кровельной изоляции компании Rockwool:

– В центральной части Петербурга, особенно среди зданий исторической постройки, большое количество неутепленных скатных крыш, покрытых металлом. Сегодня изменились условия эксплуатации кровель по сравнению со временем строительства таких зданий: появилось централизованное отопление и горячее водоснабжение, к чему чердачные конструкции не были приспособлены. Как следствие, Петербург столкнулся с проблемой образования наледи на крышах. Для решения этой проблемы компания Rockwool предложила простой и одновременно эффективный вариант: утепление чердачных перекрытий и трубопроводов. Появилась своего рода «квази-система», где за счет утепления перекрытий и труб обеспечивается оптимальное утепление и вентиляция всей кровельной конструкции.

ГОРОД

■ Сергей Козырев назвал приоритетные направления инженерно-энергетического комплекса города. Вице-губернатор Сергей Козырев в числе первоочередных городских задач назвал масштабную работу по перекладке магистральных тепловых сетей и модернизацию источников теплоснабжения. Особо вице-губернатор отметил проект по строительству второй очереди Юго-Западной ТЭЦ: «Мы продолжим строительство станции. Определенные сложности с реализацией проекта есть, но мы их решаем. Так, например, существующий договор на предоставление мощности, не позволяющий сегодня даже банкам увидеть инвестиционную привлекательность проекта. Поэтому мы готовим в адрес Правительства Российской Федерации письменные обращения с необходимостью установить специальный тариф, позволяющий завершить строительство значимого для всей юго-западной части Санкт-Петербурга проекта».

Также вице-губернатор прокомментировал ситуацию с дальнейшим развитием ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга»: «Определенные проблемы у предприятия существуют, так же как и у других предприятий отрасли. Они связаны с экономически не обоснованным тарифом на тепловые мощности, который, в свою очередь, не позволяет в полном объеме выполнять весь комплекс регламентных мер по замене сетей».

Что касается возможности разделения сетей и генерации в масштабах города. Предварительные переговоры на эту тему проводились с компанией «Газпром», но они не находят должного результата, и сейчас мы возвращаемся к тому, чтобы рассчитывать только на свои силы. В настоящий момент специалисты прорабатывают различные варианты. В любом случае все они направлены на возможность обеспечения жителей надежным теплоснабжением».

■ **Детский сад фабрики «Красное знамя» стал памятником.** Детский сад фабрики «Красное знамя», расположенный на Большой Разночинной улице, 27, лит. А, включен в реестр объектов культурного наследия регионального значения. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры издал соответствующее распоряжение от 12.07.2012 № 10-111.

Кроме того, комитет проинформировал о включении в состав памятников регионального значения Дома Абазы, расположенного по адресу: набережная реки Фонтанки, 23, лит. А (распоряжение КГИОП от 17.07.2012 № 10-112).

■ **Цена растет.** Средневзвешенная цена жилья в РФ за август поднялась на 0,50%. В августе продавцы демонстрировали неготовность снижать цены, а на рынок вышел ряд проектов с высокой стартовой ценой. Динамика цен на жилье в Санкт-Петербурге не отличалась от общероссийской, цены в северной столице в августе поднялись на 0,5% (+4,2% с начала 2012 года).

ДИСКУССИЯ

По маршруту «Дорожной карты»

Валерия Битюцкая. В рамках 16-й Международной выставки Baltic Build профессионалы строительного рынка обсудили «дорожную карту» – план мероприятий, направленный на улучшение предпринимательского климата в сфере строительства. Участники панельной дискуссии «Дорожная карта: перспективы развития строительной отрасли», организованной объединенной редакцией «Кто строит», рассказали о возможных плюсах и минусах федерального нововведения.



Напомним, на официальном сайте Правительства РФ опубликован План мероприятий «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», который получил название «дорожная карта». План утвержден распоряжением Правительства РФ № 1487-р от 16 августа 2012 года и направлен на снижение административных барьеров, сокращение сроков реализации инвестиционных проектов и развитие рынка арендного жилья.

Участники дискуссии высказали различные мнения относительно принятого документа. По словам вице-президента НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, проблема сокращения административных барьеров и согласований давно волнует строительную

отрасль. «Еще до появления "дорожной карты" строительное сообщество анализировало и готовило предложения по сокращению этих барьеров, – говорит он. – Санкт-Петербург – "лидер" по количеству необходимых согласований и времени, затрачиваемого на их получение».

Согласно данным, которые привел глава НП «Объединение строителей», если в среднем по России количество необходимых процедур составляет около 50, то в Петербурге эта цифра почти втрое больше: застройщику приходится проходить приблизительно 132 административные процедуры. «А ведь есть реальная возможность сократить их, – продолжает Алексей Белоусов. – Мы еще до выхода "дорож-

ной карты" подготовили рабочую группу, в которую вошли различные специалисты-практики. Они-то и составили график, указывающий, сколько инстанций необходимо пройти строителю в Петербурге, и сейчас готовят предложения по сокращению этих процедур». В первую очередь это касается тех регламентов, которые приняты именно в городе. В Петербурге есть соглашения, которые не нужны на федеральном уровне. «Наверное, это сделано из благих побуждений, – рассуждает эксперт. – Но недопустимо тратить более 500 дней на согласование проекта!» Этой же темой, напомнил г-н Белоусов, предметно занимается и рабочая группа, которую возглавляет вице-губернатор Игорь Метельский.

Следующим возник вопрос: кто будет отвечать за качество? В особенности принимая во внимание тот факт, что 18-й пункт «дорожной карты» предполагает «введение обязательных требований к уровню профессиональной квалификации и ответственности, в том числе с использованием механизмов обязательного страхования с поэтапной отменой обязательности экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации (за исключением особо опасных, технически сложных и уникальных объектов)».

Но строительное сообщество не считает, что от экспертизы можно отказаться. «Контроль нужен в любом случае, и нам вряд ли удастся обойти экспертизу. К тому же, дело

НОВОСТИ

■ **КУГИ продолжил борьбу за 37,4 миллиона.** КУГИ Санкт-Петербурга подал апелляционную жалобу на решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В этом решении первая судебная инстанция отказала КУГИ во взыскании 37,39 млн рублей с потребительского жилищно-строительного кооператива «Балтиец» либо передачи 7% площадей квартир в доме на улице Нахимова, 9. По инвестиционному договору от декабря 1997 года земельный участок был передан «Балтийцу» с условием предоставить 7% жилья очередникам – работникам Балтийского завода либо лицам, стоящим на городской очереди. На практике ЖСК, закончив строительство в декабре 2008 года, о своих обязательствах забыл. В апреле 2012 года КУГИ обратился в суд, требуя передать городу квартиры либо их денежный эквивалент. Но в августе арбитраж отказал комитету, сославшись на то, что чиновники пропустили срок исковой давности –

3 года с момента сдачи объекта в строй. В первой инстанции юристы КУГИ утверждали, что три года надо считать не с момента подписания акта о принятии дома, а с даты, когда кооператив официально известил комитет об этом событии письмом, а сделал это «Балтиец» только в июне 2009 года. Возможно, в более высоких инстанциях к этому аргументу прислушаются.

■ **Итоги торгов пересмотрят.** Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России признала обоснованной жалобу ОАО «Генеральная строительная корпорация» на конкурс по строительству путепровода в районе Поклонной горы в Петербурге.

Теперь ФАС должна выдать предписание об устранении нарушения. После того как предписание будет официально опубликовано, заказчик пересмотрит итоги торгов.

В июне подведомственная КРТИ дирекция транспортного строительства Санкт-Петербурга разместила заказ на строительство

путепровода через железнодорожную ветку Выборгского направления в створе Поклонногорской улицы. Максимальная стоимость контракта составила 1 927 655 530 рублей.

Заявки на участие в конкурсе подали шесть компаний: ОАО «Генеральная строительная корпорация» (ГСК) предложило выполнить заказ за 1,889 млрд рублей, ЗАО «АБЗ-Дорстрой» – за 1,793 млрд рублей, ОАО «Метрострой» – за 1,802 млрд рублей, ОАО «Мостоотряд № 6» – за 1,908 млрд рублей, ЗАО «Пилон» – за 1,918 млрд рублей, ОАО «Мостоотряд № 19» – за 1 900 668 352,58 рубль. Победителем был признан «Мостоотряд № 19».

ОАО «ГСК» не было допущено к участию в конкурсе. Как указано в жалобе компании, основанием для недопуска послужило то, что «обеспечение заявки не поступило на счет организатора конкурса в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока подачи заявки». Кроме того, «в платежном поручении,



Станислав Логунов,
директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»



Денис Давыдов,
заместитель начальника
ГАУ «Леноблгосэкспертиза»



Алексей Белоусов,
вице-президент
НП «Объединение строителей СПб»



Борис Вахрушев,
директор аудиторско-экспертной компании «Балт-Аудит-Эксперт»



Виктория Цытрина,
директор юридического департамента
ЗАО «Управляющая компания «Эталон»



Федор Цуринов,
вице-президент по правовым вопросам АО «ЮИТ Ракеннус»



Сергей Левчук,
генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой» (группа компаний «СУ-155»)

не в экспертизе – она не является проблемой, потому что занимает вполне понятные сроки: из 500 дней это месяц или меньше для типовых объектов», – отмечает г-н Белоусов.

«Восемнадцатый пункт произвел на нас сильное впечатление, – говорит Станислав Логунов, директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». – Однако неразумно отказываться от контроля, перекладывая ответственность на страховщиков. Положения "дорожной карты" – это хороший рыночный механизм стимулирования, потому что для тех объектов, которые не будут проходить экспертизу, страховка обойдется в несколько раз дороже. Экспертиза же не исчезнет, а станет добровольной. Вопрос – кто будет заказчиком. Кроме того, подготовка замечаний занимает всего 15-20 дней, а остальное на ответственности проектировщика – сколько кому нужно времени, чтобы доработать проект».

Некоторые представители строительного сообщества относятся к нововведению с опасением. «Сама по себе идея благая и интересная, но некоторые пункты плана вызывают вопросы, – считает вице-президент по правовым вопросам АО «ЮИТ Ракеннус» Федор Цуринов. – Такое ощущение, что программа сделана для того, чтобы чиновники умыли руки и ушли от ответственности. Чувствуется непродуманность: идей накидали, а тщательно их не проработали. Предполагается, что экспертиза станет заботой управляющих и страховых компаний, которые будут проверять, насколько правильно построен объект».

Кстати, в том же 18-м пункте «дорожной карты» говорится о «внесении в Правительство РФ нормативного правового акта, направленного на развитие института профессиональных управляющих компаний, предусматривающего установление мер ответственности для управляющих компаний, собственников и лиц, ответственных за эксплуатацию объекта капитального строительства, для различных зданий и сооружений». Сегодня застройщики вынуждены создавать свои управляющие компании (УК), потому что не могут поручить управление объектом кому-то постороннему. И развитие подобного института стало бы положительным опытом для российских застройщиков. «Но рынок директивными мерами не создать, – говорит Федор Цуринов. – Его нужно экономически стимулировать. Иначе получается очередное "закручивание гаек", что будет лишь отпугивать управляющие компании, которым придется нести ответственность за приемку и эксплуатацию здания».

Вызывают опасения у предста-

вителя «ЮИТ Ракеннус» и другие пункты «дорожной карты» – например, отмена разрешения на строительство. План включает внесение в Правительство РФ закона, предусматривающего порядок начала строительства, в котором необходимо установить, что если у застройщика есть правоустанавливающие документы на земельный участок, документация по планировке территории и градостроительному зонированию, положительное заключение экспертизы по проектной документации, то строительство начинается в уведомительном порядке, через 30 дней после рассылки соответствующих документов в адрес уполномоченных органов государственной власти.

«Серьезному застройщику несложно пройти все процедуры. Но если отменить разрешение на строительство, то самостроя в России может стать намного больше», – считает г-н Цуринов. По его мнению, экспертиза и разрешение на строительство – это не самые сложные этапы. «Проблемы возникают с получением градостроительных планов. И здесь не нужно создавать новые нормативные акты – нужно работать над тем, чтобы чиновники на местах выполняли свои функции, а не перекладывали ответственность на плечи частных застройщиков», – заключил вице-президент по правовым вопросам.

Генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест № 5» Вадим Мовчанюк в свою очередь также замечает, что без правильного решения этой проблемы стройка в городе становится слишком долгим процессом. И говорить о реализации такого документа, как «дорожная карта», рано; разве что на коммерческой основе – между застройщиком и комитетом, который обеспечит нормальную работу в удобные сроки. «Без правительственных решений строить в городе невозможно – долго и плохо, – считает Вадим Мовчанюк. – Для чего нужна "дорожная карта"? Прежде всего, сократить инвестиционный период, который для нас, строителей, имеет первостепенное значение. Когда мы разделяем его на части, одна из главных – это проектирование. И здесь мы начинаем сталкиваться с городскими комитетами, и прежде всего с комитетом по градостроительству и архитектуре. КГА – это те, кто препятствует нормальному климату в вопросах проектирования. Прежде всего это касается проектов планировки территорий».

Он рассказал, что компания хочет построить в Ломоносове один из первых энергоэффективных домов. «Участок куплен. Градплан его есть, – говорит г-н Мовчанюк. – Мы хотели получить на участок нормальную градостроительную документацию, что удалось нам только

спустя 4 месяца через суд. А проект планировки делается в течение 8 лет и до сих пор не закончен».

По мнению Федора Цуринова, проблема заключается в тех процедурах, регламентация которых оставлена местным органам, они-то и тормозят застройщиков. «Реализация "дорожной карты" направлена на улучшение уже хорошо работающих процедур, а то, что вне сферы федерального законодательства, останется проблемной частью, и здесь план многого не изменит», – замечает г-н Цуринов.

А вот директор аудиторско-экспертной компании «Балт-Аудит-Эксперт» Борис Вахрушев пока не готов к столь резким оценкам: «В любой нашей работе мы даем рекомендации по сокращению барьеров. Особенно в период кризиса. Ведь в основном к затягиванию сроков приводит незнание. Сейчас мы изучаем "карту", но заключения давать пока не готовы».

Подобное мнение высказал и заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Денис Давыдов: «Мы должны внимательно изучить этот документ и, только сделав это, двигаться дальше. Разговоров о том, что снимается контроль, нет и быть не может, речь о том, что появляется контроль негосударственный». Кроме того, Денис Давыдов считает, что таким образом процесс будет проходить более четко, понятно и прозрачно. Положительно он отзывается и о более полном участии управляющих компаний в процессе строительства. «Речь не о том, чтобы свалить на них всю ответственность, но кому, как не эксплуатирующим компаниям, участвовать в процессе подготовки этих зданий? Именно с этих позиций будут внедряться все энерго-сберегающие технологии. Контроль не убирается, но смещаются акценты. И пункт, который должен быть четко прописан в "дорожной карте", – это планирование финансирования этих процессов».

Директор юридического департамента ЗАО «Управляющая компания «Эталон» Виктория Цытрина присоединяется к коллегам, которые позитивно оценивают карту: «Но пока это просто направление. Мы ждем нормативных актов, которые будут приняты в ее развитие», – отмечает эксперт. Г-жа Цытрина также придерживается мнения, что к основным проблемам застройщиков относится не экспертиза и разрешение на строительство, а разработка проектов планировки и получение градплана. «Вряд ли кто-то будет выходить на стройку без профессиональной оценки, – говорит Виктория Цытрина. – Что касается профессиональных управляющих компаний – мы положительно относимся к этой инициативе, так как обслуживаем свои дома и хотели бы,

чтобы управляющие компании принимали участие в разработке документации, ведь им дольше работать с домом, чем застройщику».

Затрагивает «дорожная карта» и отмену категории земель. Однако представители строительного сообщества паниковать не спешат. «Насколько это реально? Как это будет осуществлено? Это должно скорее пугать город, а не нас. Любое развитие территорий связано с инженерными сетями и инфраструктурой. Нельзя построить дом на пустой территории: жилой комплекс должен быть жилым», – говорит генеральный директор ЗАО «РосСтрой» Сергей Левчук.

Беспокойство выказывают страховщики, которым, судя по всему, придется плотно работать с «дорожной картой» и последствиями ее реализации. Представители страхового сообщества опасаются, что на их плечи ляжет чересчур большая ответственность, так что при введении подобной инициативы, возможно, потребуются некоторые изменения в законодательстве. Татьяна Гитина, заместитель директора по страхованию страховой компании «Согласие», считает: «Страхование ответственности – это страхование перед третьими лицами. А третьи лица – это те, кто не имеет договорных отношений со страхователем. Управляющая компания заключает договор с объектом, и в этом случае такие отношения застраховать нельзя. Вводя какую-то инициативу, надо еще перестраивать законодательство таким образом, чтобы ответственность вообще можно было застраховать».

Станислав Логунов, однако, отметил, что федеральное законодательство требует серьезного внимания, и напомнил про опыт появления негосударственных экспертиз, в которые тоже сначала мало кто верил. «Сейчас в Санкт-Петербурге у госстройнадзора и экспертизы единая информационная база, то есть в любой момент можно узнать, какой объект строится и прошел ли он экспертизу, – говорит глава ГАУ «Центр государственной экспертизы». – И проблема, которая может возникнуть в результате нововведений, – это, прежде всего, потеря информированности. Когда появятся десятки организаций, осуществляющих строительный контроль, город этот самый контроль потеряет».

К единому мнению участники дискуссии не пришли. Но это вполне логично, учитывая, что документ принят совсем недавно и, действительно, требует серьезного прочтения и проработки. Возможно, если подобные обсуждения будут проходить чаще, реализация «дорожной карты» принесет результаты, на которые рассчитывают ее разработчики.

представленном в составе заявки, неверно указано наименование организатора конкурса». ОАО «ГСК» не согласно с выводами конкурсной комиссии. Компания поясняет, что деньги были внесены в срок. При внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки организатор действительно был назван некорректно, однако все остальные реквизиты, в том числе индивидуальный налоговый номер (ИНН), указаны правильно и «не оставляют сомнений в верном наименовании получателя платежа». Комиссия ФАС согласилась с доводами компании и пришла к выводу, что заказчик необоснованно отказал ГСК в допуске к торгам.

■ **Застройщик и водоканал виновны в отсутствии воды в Тосно.** Тосненская городская прокуратура провела проверку по факту отключения 12–13 сентября водоснабжения в городе Тосно.

Установлено, что отключение произво-

дилось согласно с плановыми ремонтными работами, проводимыми филиалом «Тосненский водоканал» ОАО «Ленинградские областные коммунальные системы».

Однако работы на магистральном водопроводе фактически велись ООО «Петрострой» – застройщиком многоквартирного жилого дома на шоссе Барыбина. Вопреки установленному законодательством порядку, работы по подключению жилого дома велись с согласия ОАО «ЛОКС» без согласования с собственником трубопровода – администрацией Тосненского городского поселения. В установленный плановый срок работы окончены не были.

В результате более чем на сутки была нарушена нормальная жизнедеятельность 40 тысяч граждан, сорван образовательный процесс в учебных учреждениях города, закрыты детские дошкольные учреждения.

По факту самоуправства в ОМВД по Тос-

ненскому району направлен материал проверки об уголовном преследовании виновных лиц. Кроме того, представление об устранении нарушения законодательства внесено в адрес главы администрации Тосненского городского поселения, не обеспечившего на период отключения водоснабжения надлежащий подвоз воды населению, в том числе маломобильным группам населения (инвалидам, престарелым лицам).

■ **Бюджеты регионов получат 25 млрд рублей.** Министерство экономического развития РФ направило на рассмотрение в Правительство РФ доклад «О предложениях по мерам государственной поддержки развития инновационных территориальных кластеров». Одной из мер, предлагаемой министерством, является предоставление субсидий бюджетам субъектов. Предлагается выделение из федерального бюджета средств в общем объеме до 5 млрд

рублей ежегодно в течение 5 лет начиная с 2013 года. Выплаты предлагается осуществлять за счет частичного перераспределения средств, предусматриваемых в настоящее время на обеспечение сбалансированности бюджетов субъектов Российской Федерации. Среди прошедших отбор проектов – «Развитие информационных технологий, радиоэлектроники, приборостроения, средств связи и информтелекоммуникаций Санкт-Петербурга» (сокоординаторы НП «Руссофт», Санкт-Петербургская ассоциация предприятий радиоэлектроники, приборостроения, средств связи и информтелекоммуникаций) и «Кластер медицинской, фармацевтической промышленности, радиационных технологий (Санкт-Петербург, Ленинградская область)» (сокоординаторы НП «Медико-фармацевтические проекты 21 век», ФГУП НИИ электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова).

аукцион

Торги в Гавани

Наталья Бурковская. Фонд имущества провел очередную сессию торгов в рамках Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate-2012. Сумма сделок составила свыше 100 млн рублей.



На аукционе была реализована в собственность городская недвижимость на общую сумму более 107 млн рублей.

Так, продано два здания совместно с земельным участком на улице Салова, 29, лит. А, лит. Б. Строение под литерой А находится в аренде до 9 марта 2014 года. Второе здание договорами аренды не обременено. Общая площадь двух зданий составила 1775 кв. м, а площадь участка – 4989 кв. м. По данным Фонда имущества, объект находится в многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры, а также объектов общественно-деловой застройки.

Лот приобретен за 32,4 млн рублей физическим лицом. Начальная цена здания совместно с земельным участком составляла

20 млн рублей. В торгах участвовало 18 претендентов.

Реализован также участок с расположенным на нем расселенным двухэтажным многоквартирным домом на Стрельбищенской улице, 13, лит. А. Площадь этого здания – 664 кв. м, а площадь участка составляет 1112 кв. м. Надел расположен в зоне среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. По условиям торгов, покупатель объекта обязан либо отремонтировать имеющееся здание, либо возвести на его месте новое в течение 3,5 лет с момента заключения договора купли-продажи. Лот продан за 21,2 млн рублей ЗАО «Мария». Начальная цена составляла 12 млн рублей.

Фонд реализовал также несколько встроенных помещений в Петроградском, Кировском, Адмиралтейском и Невском районах.

Самой дорогостоящей проданной на сегодняшнем аукционе встройкой является помещение на Народной улице, 2, лит. А общей площадью 366,2 кв. м, расположенное на первом этаже. Лот был реализован по стартовой цене – 23 млн рублей. Здание расположено неподалеку от съезда с Володарского моста, выходит на Октябрьскую набережную. На лот претендовало пять участников.

Помещение на улице Яблочкова, 2/10, лит. А площадью 54,8 кв. м реализовано по стартовой цене – за 4 млн рублей. На лот было 13 претендентов.

Помещение на Краснопутиловской улице, 26, лит. А площадью 201,2 кв. м ушло за 15,4 млн рублей. На него претендовало восемь заявителей. Начальная цена лота была 15 млн рублей.

Встройка площадью 107,1 кв. м на Малодетское сельском проспекте, 36, лит. А реализована за 11,3 млн рублей при стартовой цене 10,7 млн рублей. В торгах участвовало девять претендентов.

Конечная стоимость всех лотов, проданных на PROEstate-2012, составила 107,3 млн рублей при начальной цене 84,7 миллиона.

По словам Андрея Степаненко, генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», в этот раз фонд выставил меньшее количество лотов, чем в предыдущие годы. «При этом их совокупная стоимость сопоставима с суммой объектов, выставленных в 2011 году, а результат продажи демонстрирует, что мы не ошиблись с выбором объектов для этих торгов», – констатировал г-н Степаненко.

МНЕНИЕ



Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:
– Аукционы на форуме PROEstate традиционно носят в том числе и демонстрационный характер. Те, кому интересна тема открытых аукционов, их возможности по реализации недвижимого имущества, кто задумался над приобретением городской недвижимости на торгах, ежегодно имеют уникальную возможность увидеть процесс воочию.

анонс

«ПТА. MES – Санкт-Петербург»: эффективные технологии управления



Специализированная конференция «ПТА. MES – Санкт-Петербург 2012» пройдет в Санкт-Петербурге в конференц-зале «Ассамблея» (Таврическая улица, 10) 5 декабря 2012 года. Организатор мероприятия – ЗАО «Экспотроника». Генеральный деловой партнер – российская рабочая группа международной ассоциации MESA International в лице некоммерческого сообщества MES-центр (Россия).

Экономическая ситуация ставит предприятия реального сектора экономики перед необходимостью повысить свою конкурентоспособность. На пути модернизации экономики этому способствует поиск новых эффективных технологий оптимизации производства и повышения его эффективности.

Поэтому цель конференции – презентация передовых решений в области оперативного управления производством на промышленных предприятиях Северо-Западного региона.

«ПТА. MES – Санкт-Петербург» – это деловая площадка для диалога разработчиков, интеграторов решений MES и представителей производственных предприятий. Здесь возможно:

- обменяться объективной информацией о потребностях реального сектора экономики, ожиданиях, планах, производственных проблемах и задачах на пути оптимизации производственного процесса;
- получить информацию о путях повышения конкурентных преимуществ с использованием технологий MES;



- изучить особенности внедрения MES с учетом отраслевой и региональной специфики;
- способствовать объединению интересов разработчиков, интеграторов и потребителей систем оперативного планирования и управления производством;
- способствовать продвижению идеи промышленной автоматизации как неотъемлемой части модернизации производственного потенциала страны.

Тем самым организаторы надеются также внести вклад в процесс перехода отечественных производителей от теории к практике внедрения MES.

Модератором конференции выступит Игорь Решетников, руководитель российской рабочей группы Ассоциация MESA International. Программу откроет обзор рынка MES в России сквозь призму передовых автоматизированных технологий на пути модернизации

российских производственных предприятий.

Далее работа продолжится в рамках тематических сессий, посвященных автоматизированным технологиям эффективного управления в области производства и распределения электроэнергии/газа/воды; машиностроения и приборостроения; обрабатывающих производств.

В программе конференции запланированы выступления зарубежных экспертов, выставочная экспозиция, на которой будут представлены продукты и решения по комплексной автоматизации управления производством.

Завершит конференцию круглый стол по вопросам методологии и практики внедрения MES в условиях российского рынка.

Формат мероприятия «конференция + выставка» позволяет специалистам получить максимальный эффект от посещения мероприятия: прослушать доклады и «живую» ознакомиться с разработками и проектами многих компаний на их стендах и рабочих местах.

Одна из важнейших особенностей всех конференций «ПТА» в Санкт-Петербурге – целевая аудитория. Право посетить мероприятие получают только те специалисты, которые документально подтвердят свою принадлежность к работе в сфере тематических разделов конференции.

Конференции ПТА в Санкт-Петербурге регулярно посещает не менее 120 специалистов.

К участию в конференции приглашаются ведущие российские и зарубежные компании – специалисты в области разработки и внедрения эффективных технологий, методов управления производством вообще и MES-систем (МOM-систем) в частности, системные интеграторы, поставщики решений и программно-аппаратных средств промышленной автоматизации.

Официальную поддержку мероприятию оказывают: Международная ассоциация MESA International (Российская рабочая группа), Международное общество автоматизации (ISA), Ленинградская торгово-промышленная палата.

«Жемчужная плаза» ВЫХОДИТ на финиш

Юлия Борисова. Церемонией «возведения под крышу», этой характерной для Финляндии старинной традицией, стартовал завершающий этап строительства первой очереди МФК «Жемчужная плаза». Новый комплекс входит в состав микрорайона «Балтийская жемчужина».



Инвесторы и девелоперы проекта – финский концерн SRV Group и Шанхайская индустриально-инвестиционная компания – уверены в том, что самый крупный по масштабам торговый комплекс Юго-Запада восполнит острый дефицит в качественном торговом ретейле европейского уровня, который характерен для этой части города. Общая площадь торгового центра составляет 94 тыс. кв. м, арендная – 48 тыс. кв. м. Комплекс состоит из трех этажей и одного подземного уровня. Проектом предусмотрены открытая и подземная парковка на 1300 мест.

Брокеридж комплекса осуществляет Colliers International.

Якорными арендаторами привлечены продуктовый гипермаркет Prisma (7600 кв. м), компьютерный центр «М.Видео» (2163 кв. м), крупнейший федеральный оператор одежды «Детский мир» (1226 кв. м). Якорь развлекательной функции комплекса представляет федеральная сеть мультиплексов «Формула кино» (5000 кв. м).

Точные цифры по арендным ставкам пока не раскрываются, так как кампания по привлечению арендаторов в самом разгаре. На данный момент комплекс заполнен на 60%. Николай Казанский, генеральный директор Colliers International,

отмечает, что арендные ставки на торговые площади не превышают среднерыночный уровень и соответствуют ценам тех товарных групп, которые представлены в ТРЦ: «Мы разработали единую концепцию по подбору арендаторов, потому что проект подобного качества требует четкой системы. Мы опирались на потребности жителей близлежащих районов, ведь юго-западная часть города является самым недооцененным районом в профессиональном многофункциональном ретейле. Этот район обеспечен МФК хуже, чем в среднем по городу. Поэтому на стадии строительства серьезных проблем с заполняемостью комплекса практически нет».

Под вторую очередь МФК планируется застроить участок вдоль Матисова канала. Партнеры проекта пока еще не определились с функциональной составляющей будущего объекта. Финская сторона заявляет о том, что вторая очередь будет иметь торгово-развлекательную функцию. Китайские девелоперы не исключают возможности возведения на этой территории гостиничного комплекса. Окончательные контуры проект приобретет только после запуска в эксплуатацию первой очереди «Жемчужной плазы» в августе 2013 года.



Николай Казанский, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге:

– При подборе арендаторов мы учитывали потребности жителей не только кварталов «Балтийской жемчужины», но и всех прилегающих районов Юго-Запада. Это очень большой массив населения, около 700 тысяч человек. Средний доход здесь соответствует среднему уровню доходов по Санкт-Петербургу. Мы берем в расчет широкий спрос со стороны горожан в целом, а не только жителей «Балтийской жемчужины».



Юсси Куутса, генеральный директор ООО «Жемчужная плаза»:

– Общая сумма инвестиций в проект строительства первой очереди МФК «Жемчужная плаза» составила 140 миллионов евро. В текущих

условиях мы не рассматриваем быструю доходность объекта, такие прогнозы всегда корректируются с учетом общемировой экономической ситуации, а также развитием экономики страны и конкретного региона. Что касается «Жемчужной плазы», то мы планируем возврат инвестиций по этому объекту на период около 10–12 лет. Это оптимальный срок не только для России, но и для Европы в целом.



Су Линь, генеральный директор ЗАО «Балтийская жемчужина»:

– ТРЦ «Жемчужная плаза» – один из самых ожидаемых проектов в городе. Он будет удовлетворять потребности жителей нашего микрорайона и предоставит уникальную возможность всем жителям юго-запада Санкт-Петербурга совершать шопинг европейского уровня и комфортно отдыхать всей семьей в одном месте. «Жемчужная плаза» не только сделает жизнь в микрорайоне гораздо комфортнее, но и повысит ценность всего проекта.

■ «ПетроСтиль» построит поселок во Всеволожском районе. Компания «ПетроСтиль» объявила о выводе на рынок нового загородного жилого комплекса «Близкое». Как заявляет инвестор, в его портфеле это первый мультиформатный поселок комфорт-класса. Жилой комплекс расположен в деревне Мистолово Всеволожского района Ленинградской области, в 7 километрах от КАД. Проект предполагает строительство трехэтажных сити-вилл с квартирами площадью от 35 до 78 кв. м, таунхаусов (90 кв. м) и коттеджей (от 120 до 250 кв. м) на участках от 4 до 12 соток. Более 25% территории поселка отдано под общественные и зеленые зоны: парк, велосипедные и пешеходные прогулочные аллеи, спортивные и детские площадки, скверы и площади. Внутренняя инфраструктура проекта включает детский сад, торгово-административный комплекс с продуктовым магазином, химчисткой и конференц-залом, паркинг, огражденную территорию с контролем доступа. Проектированием домов занимались архитекторы из Канады. Генеральный план был разработан финскими проектировщиками архитектурного бюро Arkval. По информации «ПетроСтиля», строительство поселка будет проходить в две очереди. Первую планируется сдать в IV квартале 2015 года, вторая будет завершена во II квартале 2018 года.

■ Игорь Горский стал партнером Real London Estate Group.

Игорь Горский стал партнером в британском инвестиционном фонде Real London Estate Group. Он будет отвечать за инвестиции фонда в России. Инвестиционный фонд Real London Estate Group был основан в 2002 году в Великобритании с целью поиска высокодоходных проектов в сфере недвижимости и последующего инвестирования в наиболее привлекательные объекты. Весной этого года фонд вышел на российский рынок, учредив дочернюю компанию – London Real Invest. Основные направления деятельности компании: инвестирование в проекты недвижимости и действующие бизнесы, реализация инвестиционных проектов, консалтинговые услуги.



Уважаемые читатели!

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

«О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

в Петербурге
Кто строит

Прием заявок на публикацию официальных документов производится по тел. 8 (812) 242-06-40, partners@ktostroit.ru

РЕКЛАМА

ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ 20-21 ОКТЯБРЯ

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СКК

ГОРОДСКАЯ · ЗАГОРОДНАЯ · ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Генеральный спонсор
БАЛТРОС
Группа компаний
www.baltrosgroup.ru

Славянка
Учреждение культуры Петербурга
www.oslavyanke.ru



БИЗНЕС-ПАРТНЕРЫ



БКН.РУ



НОВЫЙ ДОМ

НЕДВИЖИМОСТЬ.ПРОЕКТ

КРЕОСТРОИТ

КРЕОСТРОИТ.РУ

ВХОДНОЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ:

Т. 600-92-92

NEDV-EXPO.RU

6-7 октября 11⁰⁰-19⁰⁰ **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**
метро «Пр. Большевиков»

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

КАК БЕЗОПАСНО
КУПИТЬ КВАРТИРУ
В НОВОСТРОЙКЕ?

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ
www.gilproekt.ru

32-701-32

ОРГАНИЗАТОРЫ



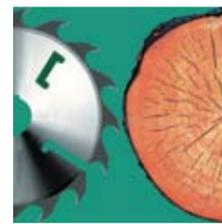
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2012



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ СЕТЬ
ЛЕСОПРОМЫШЛЕННЫХ
ВЫСТАВОК «ТЕХНОДРЕВ»

**TEKHNO
DREV**



Санкт-Петербург
Выставочный комплекс
Ленэкспо

2-4 октября 2012

ТЕХНОДРЕВ

XVI Международная специализированная выставка

Технологии, оборудование и инструмент
для лесозаготовки, деревообрабатывающей
и мебельной промышленности

Новый раздел –
ВСЁ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА МЕБЕЛИ

- 100% профессиональная аудитория посетителей
- Представительный состав участников
- Мастер-классы от производителей техники и оборудования на площадке
- Центр деловых переговоров – бизнес-встречи по индивидуальному графику

Деловая программа:

- XIV Петербургский Международный Лесопромышленный Форум
- Панельная дискуссия, конференции, семинары, круглые столы, бизнес-туры



ОРГАНИЗАТОРЫ

ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕСТЭК®

ЗАО «Выставочное объединение «РЕСТЭК»
197110, Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, 12, лит. А
Тел.: (812) 320-96-84, 320-96-94 Факс: (812) 320-80-90
E-mail: tdv@restec.ru

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ПЕРВОЙ СОЦИАЛЬНОЙ
СЕТИ ЛЕСНОЙ ОТРАСЛИ



www.restec.ru/tekhnodrev

www.forestclubexpo.ru



Технодрев – обсуждение в Твиттере: #tdrev

ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ К НАМ В



ПРОДАЕТСЯ

торговый комплекс «**МЕБЕЛЬВУД**»
с арендаторами (готовый бизнес)

Площадь: 28 800 кв. м
Стоимость: 60 000 руб./м²
Окупаемость: 8 лет

Собственник

+7 (911) 909 17 67

ssp@prior-development.ru

Ассоциация госэкспертиз готова к переменам

Наталья Новороссийская. Сохранить штат высокопрофессиональных специалистов в области строительных экспертиз — такая задача была поставлена на совещании представителей государственных учреждений, осуществляющих экспертизу проектной документации.

В течение двух дней в Геленджике участники совещания, съехавшиеся на берег Черного моря со всех концов страны — от Сибири до Карелии и от Балтики до Дагестана, вели жаркие дискуссии о роли и значении экспертов в современной России. Поводом послужило распоряжение Правительства РФ от 16.08.2012 № 1487-Р «Об утверждении плана мероприятий "Улучшение предпринимательского климата"», так называемая «дорожная карта». Согласно этому документу институт экспертизы проектной документации станет добровольным, а место жесткого административного регулирования займет страховая гражданская ответственность. Подобные перемены, по мнению разработчиков «дорожной карты», оздоровят инвестиционный климат в России и избавят от непроходимых административных барьеров.

Грядущее снижение государственного контроля весьма взволновала экспертное сообщество. В своем докладе президент Ассоциации экспертиз строительных проектов, директор Санкт-Петербургского ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислав Логунов привел следующие цифры и факты. Сегодня в России 83 региональных государственных учреждений, осуществляющих экспертизу проектов строительства, в них трудятся более 2600 человек. По мнению докладчика, нельзя допустить потерю целой армии специалистов, обладающих уникальными знаниями и опытом в сфере экспертизы. Объединение профессионалов в ассоциацию позволит сохранить высокий статус звания эксперта, ввести общие правила и стандарты проведения экспертизы. На настоящий момент 50 региональных учреждений уже поддержали соглашение о взаимодействии. Станислав Логунов перечислил основные цели и задачи ассоциации, среди которых оказание правовой поддержки ее членам, участие в законодательной деятельности, укрепление профессиональных связей, предоставление информационных услуг, проведение конференций, симпозиумов и семинаров.

Своего коллегу поддержал директор ГАУ Московской области «Московская областная государственная экспертиза» Игорь Горячев. Говоря о «дорожной карте», он отметил, что лишение субъектов РФ функций контроля за градостроительной деятельностью муниципальных образований может вызвать временный неконтролируемый «строительный бум», последствия которого мы ощутим в ближайшие 5–10 лет. Кроме того, разработка документации по планировке территории в ускоренном порядке может привести на первом этапе к массовым нарушениям законодательства в области охраны окружающей природной среды и санитарно-эпидемиологической безопасности.

Представитель столицы в лице заместителя руководителя ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза» Вячеслав Леушин высказал несколько конкретных предложений в адрес Правительства РФ. Он убежден, что назрела острая необходимость проведения Госстроем всероссийского совещания с участием госу-



С. ЛОГУНОВ:
«ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ В АССОЦИАЦИЮ ПОЗВОЛИТ СОХРАНИТЬ ВЫСОКИЙ СТАТУС ЗВАНИЯ ЭКСПЕРТА»



дарственных и аккредитованных негосударственных экспертных организаций для рассмотрения проблемных вопросов и выработки взаимодействия в решении общих и частных задач. В частности, до сих пор не разъяснено правовое основание выпуска положительного заключения по проектной документации организацией негосударственной экспертизы после отрицательного заключения государственной экспертизы. Получается, деньги решают все?

В этой связи директор ГАУ Ростовской области «Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования и проектной документации» Эдгар Таржиманов предложил принять свод правил профессиональной этики государственных экспертов России. Этот своеобразный кодекс чести должен определять правила нравственного поведения экспертов, прошедших процедуру аттестации на право подготовки заключений экспертизы. Соблюдение требований свода правил при-

звано содействовать повышению доверия к результатам проведения экспертизы. Вот некоторые пункты данного свода.

«Государственный эксперт не имеет права подчинять общественный интерес частным интересам, действовать в пользу частных интересов во вред обществу, ставить выполнение служебных обязанностей в зависимость от личной заинтересованности. Государственные учреждения экспертизы — это некоммерческие организации.

Объективной основой для выводов, рекомендаций и заключений экспертов может быть только достаточный объем требуемой информации. Эксперты не должны представлять факты неточно или предвзято.

Экспертам следует избегать взаимоотношений с лицами, которые могли бы повлиять на объективность их суждений и выводов, либо немедленно прекращать их, указывая на недопустимость давления на экспертов в любой форме».

Руководитель ГАУ Краснодарского края «Краснодаркрайгосэкспертиза» Владимир Татаринов обратил внимание коллег на сравнительные характеристики стран с точки зрения организации экспертизы строительных проектов. Согласно статистике, ущерб и материальные потери в результате стихийных бедствий в тех странах, где не ведется строгого контроля за строительством на всех его этапах (Индия, Турция, Греция, Таиланд), несоизмеримо выше, нежели в странах, где экспертизе капитального строительства уделяют должное внимание (США, Канада, Германия, Япония).

Избежать негативного опыта других стран поможет активное участие профессионального сообщества. Одной из первоочередных задач ассоциации станет подготовка законодательных инициатив по реализации основных принципов «дорожной карты», создание свода правил для экспертов и единого стандарта госэкспертизы.

Депутаты борются за деньги и полномочия

Алексей Миронов. На заседании постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительным и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга дали добро двум важным инициативам губернатора Полтавченко. Одна из них поможет наполнить казну мегаполиса. Другая, наоборот, отдаст часть денег отдельной группе граждан во имя социальной стабильности.

Но депутаты готовят Смольному и неприятный сюрприз. Они намерены воевать против исполнительной власти в Конституционном суде за право устанавливать градостроительные нормы.

Город заберет миллионы у ратье

Предложенный губернатором законопроект об изменении методики определения арендной платы за объекты нежилого фонда, за который проголосовали депутаты на комиссии, предписывает расширить случаи применения индивидуальной оценки.

Массовая оценка, которая произошла 8 лет назад, хоть и скорректирована, но отстала от жизни. В итоге часть арендаторов принадлежащей Санкт-Петербургу недвижимости пересдают площади в субаренду. Разница же между рыночной и рассчитанной КУГИ ставкой образует доход частного арендатора и, соответственно, недополученную прибыль для городской казны.

По расчетам КУГИ, годовая потеря для бюджета северной столицы от недвижимости на самых ходовых магистралях составляет 700 млн рублей, при том что общий размер поступлений – 1,64 млрд рублей в год.

Представляя проект, начальник методического управления КУГИ Николай Крутицкий отметил, что бороться с субарендой административным путем бессмысленно. К тому же это не всегда продукт спекуляции: иногда площади высвобождаются вследствие оптимизации бизнеса. «Намного более правильно применить экономический подход, предоставляя недвижимость по рыночной ставке, а для этого и нужна индивидуальная оценка», – сказал он.

Данный механизм предназначен для объектов, по которым есть субарендаторы, а также для зданий площадью более 1500 кв. м, зданий и сооружений спецназначения (причалов, банковских хранилищ и др.). Касается он и совокупности связанных объектов, расположенных на едином земельном участке, объектов, требующих проведения капремонта, зданий и помещений на основных городских магистралях и имеющих вход с них; кстати, перечень таких дорог утвержден правительством Санкт-Петербурга.

Новый порядок расчета планируется ввести незамедлительно, исключение пока составит пункт об объектах на основных магистралях, который начнут применять с 2015 года. В КУГИ корреспонденту «Кто строит» пояснили, что отсрочка связана с огромным объемом работы по оценке. К недвижимости, по которой есть договоры субаренды, индивидуальная оценка применяется немедленно, вне за-



висимости от расположения объекта. Также необходимо учесть, что срочной кампании по перезаключению договоров не будет – ставку будут менять по мере окончания действия текущих договоров.

В ходе обсуждения на комиссии депутат Людмила Косткина поинтересовалась судьбой социально значимых арендаторов. Представитель КУГИ объяснил, что эта проблема решается через специальный фонд помещений для данных целей, а также через понижающий коэффициент аренды.

Закон о гаражной компенсации «сырой», но необходимый

Несмотря на явные недостатки законопроекта об изменениях в городской закон «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга», большинство членов комиссии все же высказались за его принятие. Хотя на стадии принятия поправок споры будут, очевидно, серьезными.

Этот законопроект также предложен губернатором Георгием Полтавченко. В документе предложено ввести определение гаражной компенсации как единовременной социальной выплаты и установить, что выплаты гражданам происходят за счет бюджета.

Как пояснил Николай Крутицкий, закон действует с ноября 2011 года и имеет стандартный срок давности – три года. Под компенсации попадают случаи ликвидации гаражей с 11 ноября 2008 года, и «отдвигаться» эта дата не будет. Переход обязанности по выплате на бюджет города связан с тем, что в действующем варианте закона город платит только за гаражи, ликвидируемые для реализации

инвестиционных проектов Санкт-Петербурга. И выплаты эти происходят без проблем.

А за гаражи, сносимые для реализации частных проектов, платить по действующему закону должны инвесторы. Но в ряде случаев они от этих выплат уклоняются.

Можно предположить, что бизнес просто использует нестыковки городского и федерального законодательства. И это можно понять: если Смольный волнует социальная стабильность и чиновники платят не из своего кармана, то предприниматель озабочен только прибылью. Теперь несправедливость деления гаражников устроят, и все они окажутся в равных условиях.

С ноября 2008-го в Петербурге было снесено 20,1 тыс. гаражей, расположенных на участках, предназначенных для строительства. Средняя оценочная стоимость гаража составляет 60 тыс. рублей. На сайте КУГИ каждый владелец может проверить расчет по специальному калькулятору, причем это касается как еще стоящих, так и уже снесенных объектов. Нагрузка на бюджет города от реализации этого закона составит 1,206 млрд рублей.

Правда, включив «гаражные» деньги в продажную цену участков, город сможет вернуть в казну часть потраченных на эти цели денег, считает председатель комиссии Сергей Никешин.

Юридическое управление Законодательного собрания заключило, что законопроект содержит ряд недостатков. Во-первых, компенсация за утраченное имущество не может носить социальный характер, так как представляет собой возмещение ущерба. Во-вторых, в его тексте спутаны имеющие разный смысл понятия «владелец» (этот статус имеют и арендаторы)

и «собственник». В-третьих, неопределенно широкие возможности отказа в выплате создают фактор коррумпированности.

«Согласна, закон сырой, но принимать его надо, учитывая важность и мнение всех фракций», – уверена депутат Людмила Косткина.

Действующий «губернаторский» закон (даже с поправками), с точки зрения радикальных автолюбителей, – не решение проблемы, так как компенсация по нему на порядок меньше, чем цена машиноместа в современном паркинге.

В Законодательном собрании есть два похожих законопроекта, внесенные депутатом Алексеем Ковалевым и муниципальным советом города Петергофа. Они предлагают предоставить право бесплатной приватизации участков, арендуемых гаражными кооперативами, их членам (фактически это тот же механизм, что для приватизации жилья социального найма). Если прикинуть рыночную стоимость этой земли, то здесь убытки для города будут измеряться не миллиардами рублей, а миллиардами долларов.

После заседания комиссии депутат Ирина Комолова рассказала корреспонденту «Кто строит», что подготовила еще один законопроект на эту же тему. Зафиксированная в нем идея – возможность владельцу сносимого гаража получать не разовую выплату, а компенсацию оплаты за хранение машины на новой стоянке, и не обязательно в паркинге. «Деньги, большие или малые, все равно рано или поздно будут проедены. А проблема, где держать машину, останется. Причем актуальна она не только для хозяина, но и для города, ведь тысячи машин переезжают из боксов на газоны, во дворы», – сказала депутат. По ее мнению, действенная компенсация заставит Смольный

задуматься о том, как уменьшить число боксов, идущих под ликвидацию.

Граднормы до суда доведут

Члены постоянной комиссии одобрили проект постановления городского парламента об обращении в Конституционный суд РФ.

Высшую судебную инстанцию намерены попросить проверить легитимность норм о порядке утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования (часть 5-1 статьи 24 Градостроительного кодекса) и признать их не соответствующими Конституции.

Спорная норма была введена в Градкодекс 20 марта 2011 года законом № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс...».

Депутатам не нравится, что теперь нормативы градпроектирования утверждаются органом государственной власти субъекта РФ «с учетом предложений органов местного самоуправления». Применительно к Санкт-Петербургу это полномочие отдано городскому правительству. По мысли законодателей, нормативы нужно утверждать законом субъекта Федерации, который принимается Законодательным собранием и утверждается губернатором города. При этом городские законы не являются актом органа госвласти.

В обоснование обращения планируется указать, что Градостроительный кодекс не может указывать, какой региональной правовой документ должен утверждать нормы проектирования – закон субъекта или же иной правовой акт.

Спор важен для всех горожан, так как нормативы содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Ожидается, что представлять позицию парламента в Конституционном суде будет Сергей Голубок, ставший на последнем заседании комиссии ее экспертом.

КСТАТИ

Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга поддержала привлечение к работе двух новых экспертов. Ими стали Сергей Голубок, адвокат, эксперт информационно-методического центра по международной защите прав человека при совете Адвокатской палаты Санкт-Петербурга, кандидат юридических наук, и Андрей Резников, старший преподаватель факультета географии и геоэкологии СПбГУ, кандидат географических наук.

Энергоэффективность для Петербурга

Валерия Битюцкая. Глава комитета по строительству Вячеслав Семененко подписал региональный методический документ по обеспечению энергетической эффективности жилых и общественных зданий в Санкт-Петербурге.

В рамках форума PROEstate глава комитета по строительству Вячеслав Семененко подписал региональный методический документ (РМД) по обеспечению энергетической эффективности жилых и общественных зданий в Санкт-Петербурге. Работа над документом велась свыше двух лет. Более чем на четырехстах страницах описан комплекс мероприятий, призванных повысить энергоэффективность зданий. Заказчиком выступил комитет по строительству, исполнителем – КБ ВиПС, соисполнителями – ОАО «НИПИ ВиПС», ОАО «Газпром Промгаз», НП «АВОК Северо-Запад», ОАО «ЛенНИИпроект», ВНИИМ им. Д.И. Менделеева, ФГБОУ ВПО Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, ФГБОУ ВПО Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет.

Специалисты создали единый нормативный документ, благодаря которому проектировщикам не придется работать с несколькими СНиП. Документ создан на основе изучения международного опыта и инструментов, которые работают в разных странах.

РМД – комплексный документ, включающий пособия для полного расчета энергопотребления здания. В качестве основного критерия энергетической эффективности жилых и общественных зданий проект документа устанавливает единый комплексный показатель – общий годовой удельный расход конечных видов энергоносителей, который приводится к квадратному метру площади здания или кубическому метру строительного объема. Кроме того, РМД устанавливает классификацию зданий и правила их оценки по показателям энергоэффективности: для зданий введут класс энергетической эффективности, который будет определяться путем оценки архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений, реализованных в нем, и расчетного показателя энергопотребления.

К документу есть несколько приложений – это дополнительные рекомендации по обеспечению энергоэффективности. Так, в приложении В приведены архитектурно-планировочные рекомендации, приложение Г дает советы по обеспечению энергетической эффективности зданий, в приложении Д описаны инженерно-технические рекомендации, в последнем приложении Е рассказывается об утилизации в зданиях вторичных энергетических ресурсов и возобновляемых источниках энергии.



В. СЕМЕНЕНКО:
«ЭТО ТОЛЬКО ПЕРВЫЙ ШАГ.
НО ГЛАВНОЕ, ЧТО ПРОЦЕСС ЗАПУЩЕН...»

«Вопрос энергосбережения у нас в стране не решался долгое время, – говорит Вячеслав Семененко. – Ведь обычно застройщик не является сторонником того, чтобы потратить дополнительные средства. Нормативы и технические регламенты, оставшиеся с советских времен, предполагают жесткую систему технического регулирования, и эта система во многом не интегрирована с европейскими регламентами, отслеживая в основном вопросы безопасности. Не было и стимулов для того, чтобы разработать меры по энергосбережению. Как не был заинтересован и застройщик, потому что ему приходилось следовать этим техническим условиям и, соответственно, платить определенную сумму в любом случае». По мнению главы комитета по строительству, подписание документа позволит применять энергоэффективные решения и экономить на технических условиях. «Это толь-

ко первый шаг, – уверен г-н Семененко, – но главное, что процесс запущен, а дальше, используя опыт коллег из других стран, мы сможем более широко рассматривать не только технические аспекты, но и вопросы урбанистики, транспорта и экологии».

Сейчас комитет по строительству разрабатывает следующий РМД – «Тепловые сети». Он предлагает решения по энергоэффективности и энергосбережению для теплофикационной инфраструктуры. По мнению разработчиков, преимуществ продукта РМД перед другими рекомендательными документами заключаются в их комплексности, так как учитывают все виды энергопотребления и возможность потерь зданий и инфраструктуры, а также дают перечень мер по повышению эффективности здания как на стадии проектирования, так и на стадии эксплуатации.

НОВОСТИ

■ **К аукционам Фонда жилищного строительства допустят не всех.** Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и Федеральный закон "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц"» опубликован на сайте Министерства регионального развития РФ. Планируется законодательно закрепить требования к участникам аукционов Фонда жилищного строительства (допуск СРО, трехлетний опыт деятельности застройщика) и условия включения в Реестр недобросовестных поставщиков.

■ **Газоснабжение по-новому.** Проект постановления Правительства РФ о порядке предоставления услуг по газоснабжению при пользовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования опубликован на сайте Министерства регионального развития РФ.

Ожидается, что порядок будет утвержден в текущем году и вступит в силу с 1 января 2013 года. Для его реализации Федеральная служба по тарифам должна представить в Правительство РФ проект акта о внесении изменений в Основные положения формирования и государственного регулирования цен на газ и тарифов на услуги по его транспортировке на территории Российской Федерации, предусматривающих включение оплаты аварийно-диспетчерского обеспечения внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в тариф газораспределительных организаций на транспортировку газа.

■ **Законопроект о сайтах СРО внесен в Госдуму.** Законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам повышения информационной открытости саморегулируемых организаций» поступил на рассмотрение в Государственную Думу. Документ был подготовлен Правительством РФ. Целью законопроекта является повышение информационной открытости СРО, в том числе определение состава информации, подлежащей обязательному опубликованию, и установление ответственности за неисполнение предусмотренных требований. В частности, законопроектом устанавливается обязанность СРО иметь сайт, доменное имя. СРО обяжут размещать на данном сайте сведения о своей деятельности и реестр членов организации.

Ваш бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

XXV ЮБИЛЕЙНАЯ ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

16-18 ноября
с 11.00 до 18.00

ЛЕНЭКСПО
Организатор ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

СОБЫТИЯ НА ВЫСТАВКЕ

16 ноября	16-17 ноября	16-18 ноября
Конференция «Недвижимость и строительство»	Саммит «ПРИГОРОД» ПЕРЕЗАГРУЗКА	НЕДВИЖИМОСТЬ в ДОХОД Программа для частных инвесторов

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦДС, Группа компаний

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: Е-ИСТО

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости: БИТРОС

Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»: Ивлек Спешлэвиз

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: КОСМА

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»:

Спонсор библиотечного провала: АРСЕНАЛ

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Владимир Шахов: «Союз строительных объединений и организаций — организация полезная»

Продолжается цикл публикаций, посвященных 10-летию юбилею Союза строительных объединений и организаций — крупнейшей профильной общественной структуре в Северо-Западном регионе. О Союзе, его задачах и перспективах — в интервью с первым вице-президентом, членом совета НП «Строительный ресурс» Владимиром Шаховым.

— Владимир Михайлович, НП «Строительный ресурс» сравнительно недавно стало участником Союза и членом президиума ССОО. Чем было продиктовано вступление в ССОО?

— Прежде чем было принято решение о вступлении в Союз, я принимал участие во многих заседаниях президиума, встречался с членами этого коллегиального органа управления на других площадках. Первоначально я не очень отчетливо понимал, зачем нужен Союз в условиях саморегулирования, суть его работы и работы президиума. Я полагал, что если инструменты для регулирования деятельности отрасли государство передало саморегулируемым организациям, то существование Союза теряет актуальность.

— Такая точка зрения была широко распространена и сейчас имеет место.

— Сегодня могу сказать, что я ошибался. И, наверное, неправы те, кто до сих пор так считает. Обратите внимание, сохранился Российский Союз строителей, Ассоциация строителей России, действуют профильные союзы и ассоциации в регионах страны. Да, у них сменилось бюджетирование, потому что большая часть бюджета пошла в СРО и структу-

ры, создаваемые ими. Но ведь о них не забыли. Саморегулируемые организации создаются неким количеством субъектов предпринимательской деятельности во исполнение закона. А общественные объединения создавались на добровольных основах заинтересованными участниками рынка — в каждом регионе со своими оттенками, с учетом местных особенностей. И в этом одна из причин того, что функционирование союзов не прекратилось.

Кроме того, на мой взгляд, саморегулирование ни в коей мере не может подменить идею общественного и независимого обсуждения значимых для отрасли проблем. Круг задач СРО определен рамками закона, он узкоспециальный. А если говорить о Союзе строительных объединений — он как крупная организация получает разные сигналы, не только от представителей отрасли, но и от банковских структур, правительства города, аккумулирует личные мнения профессионалов. Почему бы все это не послушать на площадке для общественного обсуждения?

Ввиду всего этого родилось решение, что нужно вступать в Союз, входить в коллегиальный орган управления. С точки зрения нашего активного участия в работе президи-

ума — не помню ни одного заседания, на котором лично я или Алексей Рыжиков, Андрей Касьянов — президент и вице-президент НП «Строительный ресурс» — не присутствовали.

Я обратил внимание на то, что уважаемые в профессиональной среде лица не уходят из системы общественных отношений. Даже несмотря на то, что оставили посты в исполнительных органах власти или возглавили общественные организации, близкие по тематике к развивающемуся сейчас саморегулированию. Все они остались в президиуме ССОО и, более того, не потеряли интерес к этой работе. Я считаю, что это настолько правильно, что не приветствовать это невозможно.

— Тем не менее Союз — не единственная площадка для взаимодействия строительного комплекса.

— Площадки если не для принятия решений, то для выработки этих решений сегодня — это саморегулируемые организации, координационные советы при полпредстве, при правительстве Санкт-Петербурга. И все же мы считаем, что сохранить площадку Союза строительных объединений и организаций очень важно. Сейчас пошли сигналы негативного свойства. Эти сигналы могут перерабаты-



ваться только сообща, они должны утонуть в общем желании им противостоять. Президиум ССОО, который включает 30 представителей отрасли, способен это сделать. Так же как и воспринять позитивные сигналы, например, сигнал органов власти об улучшении инвестиционного климата в регионе. Только так мы сможем двигаться в правильном направлении и не замкнуться на обсуждении наших внутренних проблем.

— Вы упомянули о задаче улучшения инвестиционного климата. Какие еще задачи, на ваш взгляд, актуальны сегодня?

— Самая главная задача, которую должны решать профильные общественные организации и мы, члены президиума Союза, — объединять строительное сообщество. Иначе мы опять придем к тому, что организации строительного комплекса Санкт-Петербурга будут вынуждены решать свои вопросы в одиночку. Это бесперспективно. Только сообща мы — танк, способный преодолеть все препятствия на пути нашего развития. Все мы, как члены президиу-

ма, существующий сегодня костяк, должны это понимать — формулировать наши задачи, убеждать сообщество в необходимости их решения, находить пути решения.

— В 2012 году Союзу исполнилось 10 лет. Что бы вы могли сказать в этой связи коллегам?

— Я приветствую эту замечательную дату. В ситуации с Союзом речь идет об абсолютно добровольных взаимоотношениях — добровольном вступлении, добровольном выходе. За десять лет в ССОО вступило больше организаций, чем вышло. Более того, членство изменилось качественно: в его составе больше стало образовательных учреждений, финансовых структур, небольших организаций, которые поняли, что свои задачи можно решить, опираясь на Союз, на все строительное сообщество. Желаю и президиуму, и всем членам ССОО процветания профессионального и личного, здоровья всем участникам. И самое главное, чтобы Союз просуществовал еще долго. Это — полезная организация.

15 ноября 2012г.
Дворец Труда
 (Санкт-Петербург, пл. Труда, 4, Актовый зал)



Начало в 11.00
Регистрация участников с 10.00

УЧАСТИЕ В РАБОТЕ КОНФЕРЕНЦИИ БЕСПЛАТНОЕ

Программа на сайте
www.stroysoyuz.ru

Информация об условиях размещения рекламных материалов участников в дирекции Союза строительных объединений и организаций:

(812) 570-30-63
 (812) 571-31-12
 (812) 312-64-72



VII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

10 лет!
 СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Санкт-Петербург
3 декабря 2012г



X СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ
 Санкт-Петербурга

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. ВО., 103)

Начало в 17.00
Регистрация делегатов с 16.00

Союз строительных объединений и организаций
www.stroysoyuz.ru
 (812) 570-30-63
 571-31-12
 312-64-72



ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 112 от 07.09.2012

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу:
Московский район, Стартовая ул., 17, лит. А**

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. В соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 400 от 06.09.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство объекта воздушного транспорта (административно-складское здание для обслуживания пассажиров на борту самолета) до 30.03.2013.

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 В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 113 от 11.09.2012

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу:
Центральный район, Дегтярный пер., участок 1 (западнее пересечения с Новгородской ул.)**

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. В соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 398 от 23.08.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительства 1 очереди (пускового комплекса с подземной автостоянкой) корп. 1–3 административного и общественного делового комплекса с подземной автостоянкой до 30.11.2013.

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 В.В. Семенов

Энергия земли и драйв морской стихии!



Оргкомитет тел.: +7 (812) 655 02 13
awards@bsn.ru www.bsn.ru




дирекция выставки
+7 812 240 4040, доб. 150, 158, +7 812 325 6778/79
promexpo@expoforum.ru, rospromspb@expoforum.ru
www.promexpo.expoforum.ru

МОДЕРНИЗАЦИЯ ОТРАСЛИ | ВРЕМЯ ИННОВАЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ | СЛОВО ЗА БИЗНЕСОМ

САМЫЕ ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ЛПК РОССИИ!

ВПЕРВЫЕ! Ассамблея технологов предприятий деревообрабатывающей и мебельной промышленности

ВЫСТАВОЧНАЯ ПРОГРАММА



ТЕХНОДРЕВ
XVI Международная специализированная выставка
Технологии, оборудование и инструмент
для деревообрабатывающей и мебельной
промышленности



ДЕРЕВЯННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
IX Международная специализированная выставка
Технологии, оборудование, конструкции и материалы,
отделка и интерьер, услуги



При поддержке
ПЕРВОЙ СОЦИАЛЬНОЙ СЕТИ ЛЕСНОЙ ОТРАСЛИ



www.forestclubexpo.ru

ОРГАНИЗАТОР: ЗАО "Выставочное объединение "РЕСТЭК"



Россия, 197110, Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., 12, лит.А
Тел./факс: (812) 320-96-94, 320-96-84, факс: (812) 320-80-90 E-mail: forum@restec.ru

РЕКЛАМА



Класс А Чайковского ул., д. 1



Класс А ВО, 17-я линия, д. 22, II оч.



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



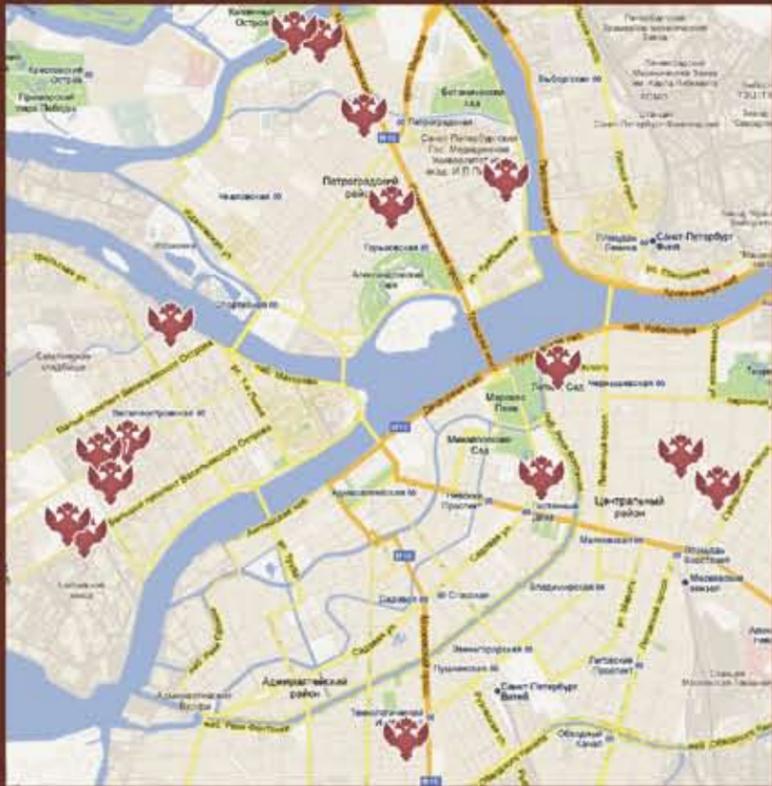
Класс В+ ПС, Пр. Попова ул., д. 37



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