обзор

Зачистка набирает темп

Елена Зубова. Петербургский рынок демонтажных работ сильно пострадал от кризиса. В 2011 году, по оценке участников рынка, начался ренессанс, но до пиковых показателей 2007-го еще очень далеко. За несколько лет полностью сменился расклад сил в данном сегменте, а чтобы выжить, специализированные компании расширяют спектр услуг и удешевляют стоимость работ.

До кризиса объем рынка оценивался примерно в 3 млрд рублей в год. В кризис он упал, по разным оценкам, в четыре – семь раз. По наблюдениям Александра Васильева, управляющего директора группы компаний «КрашМаш», рынок начал проседать еще до осени 2008 года: в предчувствии бури некоторые инвесторы решили отказаться от запуска новых проектов уже в середине года. «Отечественный рынок в нижней точке в отдельные месяцы и вовсе достигал нулевой отметки», – говорит Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах». Особенно тяжелым выдался 2010-й, вспоминает Кирилл Орт, генеральный директор ООО «Терминатор». По его словам, плохим в компании считался год, если в первом квартале не выходили на новый объект. В 2010-м новый объект в «Терминаторе» появился только в сентябре.

Упали не только объемы, но и цены на услуги по демонтажу. Максим Рот, коммерческий директор ООО «Строительная фирма «Ирон», отмечает: до кризиса услуга (демонтаж с вывозом и утилизацией) оценивались в 600–700 рублей за кубометр, сегодня – в 250–300 рублей.

Восстановление рынка началось во второй половине 2011 года. Сегодняшний объем, по некоторым оценкам, составляет 2–2,5 млн кубометров. По словам участников рынка, до кризисных объемов пока далеко. По мнению Максима Рота, сегодняшний объем рынка составляет 50–60% от докризисного. Хотя процесс восстановления идет бодро.

НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ДЕМОНТАЖА ТЕХНИКА, КАК ПРАВИЛО, ПРИОБРЕТАЛАСЬ В ЛИЗИНГ

Яйца в разных корзинах

До наступления кризиса на рынке присутствовали считаные игроки. При солидном объеме работ им было некогда отвлекаться на другие виды деятельности и обращать внимание на другие регионы России. Сжатие рынка заставило участников приспосабливаться к новым условиям. Задачу выжить все решали по-разному.

Необходимая для демонтажных работ техника, как правило, приобреталась в лизинг. Войдя в кризис с долгами перед лизинговыми компаниями, некоторые участники рынка распродали невостребованные машины и механизмы, некоторые попытались сохранить весь парк. «Многие думали, что кризис ненадолго», – комментирует Александр Васильев.

Однако он заставил искать счастья за пределами родного города. Для компании «КрашМаш» спасением стало появление иностранного партнера, а также выход в российские регионы. Сегодня, рассказывает г-н Васильев, пакет предварительных контрактов по Петербургу составляет 4–4,2 млрд рублей, по России в целом – около 10 миллиардов.

«Брались за любые заказы, чтобы выжить», – говорит Максим Рот. В результате сегодня до 80% компаний, работающих на рынке демонтажа, кроме сноса предлагают еще так называемые близкие услуги – земляные работы, работы на нулевом цикле.

Дальше всех пошла компания «Терминатор» – занялась строительством. По мнению Кирилла Орта, в каком-то смысле кризис пошел компании на пользу: удалось организовать схему работы, выгодную для подрядчика и удобную для заказчика. «Терминатор» предлагает полный цикл подрядных работ от сноса до строительства «под ключ» – конечно, привлекая субподрядчиков на отдельные виды. По словам г-на Орта, при больших объемах работ по демонтажу компания может организовать весь строительный цикл, не привлекая заемных средств, за счет денег, вырученных на сносе. Если у компании есть своя техника, затраты на демонтаж сравнительно невелики – в основном заработная плата да расходные материалы.

«ГК "Размах" не столько диверсифицирует бизнес, сколько старается предложить клиенту максимум услуг "под ключ". Это комплексные интеллектуальные решения в области инжиниринга, благодаря которым клиент изначально может выстроить наиболее оптимальную модель окупаемого (это обязательное условие) проекта», – пояснил Сергей Ефремов. По его словам, спрос на снос в чистом виде уходит в прошлое: «Будущее за компаниями, обладающими компетенциями по всему объему работ: начиная от консалтинга по вопросам целевого использования участков и помощи в получении разрешительной документации и заканчивая рекультивацией загрязненных грунтов и выполнением общестроительных работ».

мнение

Антон Васильев, исполнительный директор промышленно-строительной компании «Северо-Запад»:

— Снос в историческом центре Петербурга — палка о двух концах. С одной стороны, хотим сохранить архитектурные памятники, с другой — улучшить инвестиционный климат в городе. Золотую середину Администрация Петербурга никак не может найти. Так, губернатор города Георгий Полтавченко недавно распорядился подготовить изменения в законодательство, ужесточающие снос зданий в историческом центре Петербурга. Сегодня снос зданий в центре Петербурга запрещен, за исключением тех, что не являются историческими или «необратимо аварийными». При этом не совсем понятно, каким критериям они должны соответствовать. Надеюсь, законодатели все-таки внесут адекватные изменения в закон, которые исключат человеческий фактор — субъективное мнение чиновника.
Мне кажется, ужесточение условий сноса и увеличение количества объектов, охраняемых КГИОП, никак не усилит инвестиционную привлекательность. Инвесторы, в том числе зарубежные, знают, сколько нужно потратить времени и денег, чтобы получить различного рода разрешения, поэтому они будут отказываться от запланированных проектов или откладывать их в долгий ящик. При этом у города нет необходимых средств для поддержания памятников в должном состоянии, и Петербург ветшает и разрушается на глазах у горожан.

проект

Хлебное место

Левашовский хлебозавод на Барочной улице в ближайшие годы может быть преобразован в коммерческий объект с общественно-деловыми функциями. При реализации такого проекта инвестору придется нелегко: на днях заводской комплекс был признан памятником архитектуры.

Левашовский хлебозавод, построенный в 1932–1934 годах на Барочной улице, 4 а, лит. А и Б, во всем мире ценится за конструктивистские идеи архитектора и инженера Г.П. Марсакова. По словам авторов историко-культурной экспертизы объекта, специалистов НИИ «Спецпроектреставрация», это единственный в Петербурге завод, где еще действует уникальная конвейерная система, разработанная советским инженером. Изначально таких хлебозаводов, построенных по инженерной мысли Г.П. Марсакова, в России было девять. Сегодня их осталось семь: пять – в Москве и два – в Петербурге (Левашовский и Кушелевский, расположенный на Политехнической улице, 11.

Историко-культурная экспертиза проводилась для последующей реализации коммерческого проекта, который задумал собственник хлебозавода ОАО «Хлеб (торговая марка «Дарница»). Эксперты пришли к выводу придать статус памятника лишь одному корпусу хлебозавода – литере А. Здание литеры Б (общежитие), построенное в 1941 году, показалось слишком тривиальным для того, чтобы включать его в список объектов культурного наследия. Более того, оно, по словам экспертов, пребывает в аварийном состоянии.

Конвейерную систему Г.П. Марсакова, как считают эксперты, нет смысла брать под охрану, поскольку она изношена более чем на 80%.

Совет с такими выводами не согласился и рекомендовал включить в состав памятников архитектуры регионального значения оба здания: корпуса лит. А и лит.Б. Аварийное состояние объекта, как поясняют в совете, не может являться критерием для принятия решения о его включении в состав памятников.

«Если следовать такой логике, то на месте Екатерининского дворца сегодня должен быть пустырь!» – говорит сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александр Марголис.

Почти утраченную систему Г.П. Марсакова совету отстоять не удалось. Собственник завода утверждает, что оборудование, которое использовалось по уникальной инженерной системе, «морально и физически» устарело. «От настоящего конвейера там ничего не осталось, – говорит представитель ОАО «Хлеб» Андрей Иванов. – Завод нужно модифицировать. Он давно работает в убыток».

Андрей Иванов представляет интересы не только собственника, но и компании GC Development, которая готова заняться проектом реконструкции хлебозавода. По словам девелопера, территория хлебозавода – «богом забытое место», которое доставляет неудобства жителям из-за ненужных устаревших построек: сараев, складов и гаражей. Будущие функции хлебозавода компания пока не определила. Девелоперы полагают, что вся его территория может стать общественно-деловой зоной.

мнение

Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах»:

— Самая главная специфика сноса в центре — введение инвестора в заблуждение уже на стадии продажи ему объекта. Фонд имущества в инвестиционном договоре черным по белому прописывает условия исполнения контракта, которые подразумевают снос старого здания без учета его охранного статуса. Инвестор приобретает объект на, казалось бы, удобных условиях, но только после сделки сталкивается с требованиями КГИОП, которые почему-то на стадии продажи в договоре даже не упоминаются... Вот такая дилемма. Приходится плотно работать с инвесторами, следить за деятельностью градозащитных организаций. Показателен пример с демонтажем зданий завода «Петмол»: проект сноса части зданий разработан строго по закону, получены все необходимые согласования в КГИОП, памятники не затрагиваются, никаких нарушений не допущено. И антипод — Фонтанка, 145 — классическая история, где «демонтажная» компания выполняла работы, даже не вникнув в реалии проекта.
Также замечу: нравится нам это или нет, но исторический центр города окружен черным поясом промышленных предприятий, и их надо выводить. Без сносов не обойтись. Другое дело — и я за это, — что снос в данном случае диверсифицируется в реконцепцию: идея лофт-проектов только начинает приживаться в Петербурге, но будущее именно за такими проектами.

Методы конкурентной борьбы

Кризис также спровоцировал передел рынка. В 2008 году 90% рынка делили между собой две крупнейшие компании – «Терминатор» и Ассоциация по сносу зданий. Помимо них в Петербурге было еще несколько мелких игроков. Сегодня расклад сил меняется. Пережив процедуру банкротства, Ассоциация возродилась в качестве ГК «Размах». Но кроме основного игрока на рынке появились небольшие компании, сотрудники которых ранее работали в Ассоциации. Сегодняшнюю долю каждого участника посчитать сложно, отмечают специалисты. Например, «Терминатор» работает исключительно на местном рынке, а другие игроки пошли в регионы. «КрашМаш», по утверждению Александра Васильева, до кризиса занимал 5% рынка, а сегодня ставит задачу довести свою долю до 60–70%.

Выход на рынок новых компаний сопровождается демпингом, говорят специалисты. «До кризиса в этом сегменте работали пятьшесть фирм, сейчас – около 20, разного размера. Но не у всех есть техника. Мелкие фирмы без собственной техники сбивают цену, занижая ее в разы», – поясняет Максим Рот. «На Западе участники рынка, как правило, договариваются об уровне рентабельности. У нас до кризиса рентабельность доходила до 300 процентов. А сейчас некоторые компании откровенно демпингуют. И это не связано с выходом на рынок – это принцип работы», – полагает Кирилл Орт.

Заказчики, говорит Александр Васильев, нередко выбирают демпингующих подрядчиков. В то же время некоторые компании, по его словам, стараются «запугать заказчика», завышая расценки и объясняя это большим количеством рисков, которые заранее просчитать невозможно.

Фронт работ

Итак, заказчик выбирает подрядчика, по-прежнему ориентируясь не столько на качество работ, сколько на стоимость. Но поскольку рынок демонтажных работ расширяется, подрядчики тоже получают возможность выбирать.

Большинство компаний неохотно идет работать в исторический центр Петербурга. Понятно, что снос плотно пристроенных друг к другу домов на бутовом фундаменте – дело сложное. Однако, как выяснилось, отнюдь не сложности демонтажа вызывают аллергию у специализированных компаний, а реакция градозащитников и правовые неясности.

Любой демонтаж в городе до 2008 года, рассказывает Александр Васильев, заставлял «плыть» соседние здания. Сегодня с проблемой научились справляться, но градозащитникам доказать это невозможно.

Градозащитники, по словам Максима Рота, «вылили столько грязи» на специализированные компании, что теперь «раза три-четыре подумаешь, прежде чем в центр города соваться». Даже если дом аварийный.

Между тем, отмечает Кирилл Орт, 40% жилья в центре Петербурга – ветхий фонд. Но до последнего времени строительство в центре (следовательно, демонтаж, который ему предшествует) было запрещено. Во всяком случае, застройщики именно так восприняли заявления нового городского правительства.

Кроме того, говорит г-н Орт, пока встали все программы по демонтажу, интересующие специалистов: реновация хрущевских и аварийных жилых кварталов, перенос промышленных предприятий из центра.

Перепрофилирование индустриальной недвижимости приносит участникам рынка больше положительных эмоций. Во-первых, это значительный фронт работ. «В Петербурге 120 предприятий в центре города», – напоминает Александр Васильев. «У нас очень много привлекательных территорий: набережные Выборгская, Синопская, Октябрьская», – перечисляет Кирилл Орт.

Эти территории – потенциальный фронт работ для специалистов по демонтажу. Работ интересных, отмечают участники рынка. Снос промышленных корпусов предполагает индивидуальный подход к объектам, рекультивацию территории и т.д. Кроме того, здесь тоже не обошлось без памятников архитектуры, которые иногда требуется сохранить. «Халатное отношение к охраняемым объектам может привести к ситуации, сложившейся вокруг Сталепрокатного завода, на территории которого снесли исторические корпуса фабрики Шопена, а теперь собственник территории по закону обязан восстановить здания, – подчеркивает Сергей Ефремов. – В итоге реализация проекта строительства жилого комплекса, запланированная инвестором на этом месте, оттянется на неопределенный срок».

Безусловно, интересны крупные объекты. «С точки зрения имиджа компании нас интересуют знаковые объекты», – говорит Кирилл Орт. Но трудозатраты, во всяком случае на подготовительном этапе (подготовить территорию, пригнать технику и т.д.), отмечает Максим Рот, одинаковы и не зависят от размера объекта. Поэтому очевидно: демонтаж крупного объекта интересен и с экономической точки зрения.

Сергей Ефремов утверждает: лучший способ – самостоятельно искать перспективные инвестиционные проекты, не дожидаясь объявления тендера. «Если необходимо, мы изучаем все стороны проекта и ищем заинтересованных в развитии девелоперов, предлагая им уже готовый и инвестиционно привлекательный проект, который в дальнейшем инвестор реализует при нашем участии», – говорит он.

Вторсырье

Если до кризиса строительный мусор, получившийся в результате демонтажа, свозился на специальные полигоны, то сегодня специализированные компании стремятся использовать вторичное сырье максимально эффективно. «В Европе 98 процентов продуктов сноса идет на повторное использование – после переработки», – говорит Александр Васильев. Селективная разборка, по его словам, дороже, но компании выполняют и такую.

Если заниматься утилизацией отходов, объясняет Кирилл Орт, экономически целесообразно иметь свои перерабатывающие мощности. «Материал переработки востребован – для отсыпки котлованов на строительных площадках, для строительства дорог, – рассказывает он. – Примерно в 80 процентах случаев заказчик просит дробить отходы и оставить их на площадке для отсыпки котлована. В Москве вторичный щебень используют для изготовления поребриков и для прочих дорожных работ, в Петербурге – для подсыпки».

«В основном в переработку идет кирпич, бетон. Помимо переработки кирпича в кирпичный бой, мы очень бережно относимся к клейменному кирпичу, который высвобождается при разборке старых зданий. Такой кирпич мы продаем дизайнерам – декораторам интерьеров», – добавил Сергей Ефремов.

Прогноз позитивный

По оценкам участников, рынок демонтажа медленно восстанавливается. Сергей Ефремов ожидает, что в течение 2012 года он выйдет на объем 3–4 млн кубометров. По мнению Кирилла Орта, докризисных объемов удастся достичь за 2012–2013 годы.

«Рост рынка в 2012 году будет сопряжен с крупными проектами ведущих девелоперов. К тому же мы активно выходим в регионы, где рынок инженерной подготовки и реновации территорий пока существует как придаток строительного рынка», – заметил г-н Ефремов.

По мнению Максима Рота, если стартуют все заявленные городскими властями проекты – реновация, вывод промышленных предприятий, – они дадут толчок, и демонтаж получит фронт работ на долгие годы. Это условие, при котором услуги по демонтажу будут востребованы. Тем более что в застроенной части города свободные пятна давно в дефиците.

новости компаний

■ **«Норд» проиграл дело об Апраксином дворе.** Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области подтвердил законность передачи части корпусов Апраксина двора инвестору в рамках стратегического инвестиционного проекта. Об этом сообщает комитет по инвестициям и стратегическим проектам. Суд вынес решение, которое подтверждает законность постановления городского правительства № 1535 от 10.12.2008 «О мерах по реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга преобразования территории Апраксина двора», утверждающего перечень объектов недвижимого имущества, предназначенных для реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга – преобразования территории Апраксина двора. Судебное дело было заведено в связи с попытками ООО «Норд» оспорить включение в указанный перечень здания, расположенного по адресу Садовая, 28–30, корп. 47. Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в удовлетворении заявленных требований отказано.

■ **«Силовые машины» и Toshiba инвестируют в строительство завода более 5 млрд рублей.** Работы по строительству завода высоковольтного оборудования ООО «Ижорские трансформаторы» (совместное предприятие между ОАО «Силовые машины» и корпорацией Toshiba) ведутся в промышленной зоне «Металлострой» Колпинского района Санкт-Петербурга. Уже выбраны и приступили к работе генпроектировщик ООО «Эдванс» и генеральный подрядчик ЗАО «СУ-326». Также в результате тендеров определены поставщики основного технологического оборудования, в том числе кранового, вакуумного оборудования, линий раскроя. Ими стали ведущие европейские производители станочного и технологического оборудования. Объем инвестиций в строительство завода высоковольтного оборудования составит более 5 млрд рублей. Ввод нового производства в эксплуатацию запланирован до конца 2013 года, пуск серийного производства стартует уже в 2014 году.

■ **ОЖД потратит 100 млн рублей на строительство переходов.** Октябрьская железная дорога (ОЖД, филиал ОАО «РЖД») в 2012 году направит 100 млн рублей на строительство пешеходных переходов на объектах инфраструктуры, сообщила служба корпоративных коммуникаций магистрали. Основной целью работ является «профилактика непроизводственного травматизма на объектах железной дороги». В текущем году планируется построить 15 пешеходных переходов. Они будут построены в зоне ответственности магистрали в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Республике Карелия. В 2011 году было произведено дооборудование 94 пешеходных переходов, установлено 56 км ограждения, 862 плаката и 1105 знаков по безопасности, введены в эксплуатацию семь пешеходных мостов на станциях и платформах: Песочное, Дибуны, Белоостров, Солнечное, Рощино, Каннельярви, Горьковская.

новости компаний

■ **«Фаэтон» распродают.** Фонд имущества провел первую продажу активов ООО «Фаэтон-Аэро» на электронной площадке lot-online.ru. Торги проводились в рамках конкурсного производства. Реализованы две АЗС компании «Фаэтон-Аэро» совместно с земельными участками. Автозаправочные станции «Фаэтон-Аэро» расположены на Октябрьской набережной (дом 56, корп. 2, лит. А), и в Горелове на Красносельском шоссе (дом 2, корп. 1, лит. А). Оба объекта заложены по кредиту в ЗАО «ЮниКредитБанк». После оплаты лотов все ипотечные обременения будут сняты. АЗС площадью 487,5 кв. м с участком площадью 1175 кв. м на Октябрьской набережной, рассчитанная на 250 заправок в сутки, продана по начальной цене – 61,2 млн рублей. Вторая АЗС площадью 607,8 с участком площадью 2025 кв. м реализована за 59 548 500 рублей (начальная цена – 54,135 млн рублей). Оба лота купило ООО «Альянс». Фонд имущества ведет переговоры с другими кредиторами по продаже АЗС ООО «Фаэтон-Аэро».

■ **К строительству жилого комплекса у порта Бронка приступят осенью.** Компания «ДМ-Инвест» планирует приступить к строительству жилого комплекса в Ломоносове осенью 2012 года, об этом сообщает «ДП». Право аренды территории бывшего пионерлагеря в непосредственной близости от порта Бронка (7 га) компания приобрела на торгах Фонда имущества еще в 2010 году. В дальнейшем инвестор будет осваивать и прилегающую территорию площадью 63 га. «Мы планируем строить здесь жилье экономкласса, проект планировки уже разработан и скоро будет сдан в КГА на согласование, – рассказывает директор по развитию ООО «ДМ-Инвест» Сергей Псарев. – После этого приступим к работам, скорее всего, это произойдет в ближайшие полгода. В дальнейшем мы планируем выкупить право аренды на прилегающие территории. После комплексного освоения здесь появится около 200 тыс. кв. м площадей, с учетом размещения детсада, школы, гостиницы, паркингов, спортивных сооружений, магазинов. Кроме того, мы приняли решение включить в проект и гостиницу, которую будем строить уже на первом этапе». Первая очередь проекта составит порядка 76 тыс. кв. м жилья, на ее строительство потребуется 3–4 года.

■ **Ленстройтрест сдал первый корпус ЖК «Вуокса» в Приозерске.** Введен в эксплуатацию первый корпуса жилого комплекса «Вуокса» компании «Ленстройтрест» в городе Приозерске Ленинградской области. ЖК «Вуокса» строят в северной части Приозерска, в микрорайоне № 8, в новом квартале 1 а по улице Суворова. Он представляет собой два пятиэтажных жилых дома панельной серии «Оптима». Проектом предусмотрено 160 квартир (по 80 в каждом доме) общей жилой площадью 3,84 тыс. кв. м. Сейчас сдан один из корпусов, второй находится на стадии строительства.