

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

МИНКУЛЬТ ПРИВЛЕКАЮТ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ГРАНИЦ ПЕТЕРБУРГА
КАК ОБЪЕКТА ВСЕМИРНОГО НАСЛЕДИЯ СТР. 3

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «КОМПЛЕКСНАЯ ИНЖЕНЕРНАЯ
ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ» – ВКЛАДКА

ШТИЛЬ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ: ДАВНО НЕ БЫЛО ТАК СКУЧНО,
КАК В 2011 ГОДУ СТР. 8–9



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Павел Андреев:
«Одного трудолюбия
мало...»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

28.11

Снос торговых павильонов приостановлен

Смольный готовит распоряжение губернатора, которое еще на пять лет продлевает арендаторам возможность работать во временных торговых объектах. При этом арендная плата за участки вырастет в два раза. Ранее власти предполагали, что торговые павильоны подлежат сносу.

По данным комитета по управлению городским имуществом (КУГИ), на аренду земли под временные объекты в Петербурге заключено 3607 договоров, общая площадь составляет более 302 тыс. кв. м. У некоторых из них есть субарендаторы. Те, кто не захочет воспользоваться правом «платить и не сносить», вынуждены будут не позже мая 2012 года привести свои временные объекты к параметрам, изложенным в постановлении № 939. Так, максимальная площадь для объектов общепита должна составлять 400 кв. м, высота – 4 м, для торговых объектов – площадь 150 кв. м, высота 6 м. Либо следует перевести их в разряд капитальных.

До 2015 года в городе возведут пять центров гемодиализа

Вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов встретился с представителями немецкой компании Fresenius Medical Care и ее российским партнером ГК «Конкор». Главной темой совещания стало возможное строительство пяти центров гемодиализа в городе в период с 2012 до 2015 года.

Дополнительные центры могут появиться в Московском, Курортном, а также Приморском районах. Председатель совета директоров ГК «Конкор» Владимир Кононов подчеркнул, что немецкая компания готова взять на себя.

Инвесторам предложено в ближайшее время разработать техническое задание на участок, который им необходим для возведения центра диализа, а город, с учетом пожелания немецкой компании, предложит варианты земельных участков.

29.11

Трамваи будут ходить тише

В 2012 году Смольный планирует заняться реконструкцией трамвайных путей города. На эти цели в бюджете предусмотрено 350 млн рублей. Об этом сообщил первый вице-премьер Правительства России Дмитрий Козак.

В ходе реконструкции рельсы трамвайных путей планируется уложить на резиновую подушку. Такое решение позволит уменьшить шум от движения трамваев. По этой технологии уже проведена реконструкция Кронверкского проспекта на Петроградской стороне.

Часть бюджетных средств планируется потратить на ремонт остановок. Их планируется поднять на несколько сантиметров над уровнем путей, чтобы пожилым пассажирам и маломобильным группам населения было легче сесть в вагон.

Дворец искусств «выводят» из трамвайного парка

Смольный отказывается от строительства Дворца искусств на территории Василеостровского трамвайного парка. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко сообщил о том, что вместо этого проекта на том же участке можно воплотить иную идею, например, построить Технологический музей.

По словам губернатора, Дворец искусств имеет право на жизнь, но, так как это «сугубо частный проект и инвестиции в него полностью частные, город не будет ждать, пока инвестор (ЗАО «Инвестстрой». – прим. ред.) найдет средства».

В июле 2011 года правительство города и ЗАО «Инвестстрой» подписали соглашение о проектировании, строительстве и последующей эксплуатации культурного и общественно-делового центра «Дворец искусств на Васильевском острове» на базе Василеостровского трамвайного парка.

Предполагалось, что объект будет возводиться по принципу государственно-частного партнерства. Срок эксплуатации объекта инвестором должен был составить 9 лет, далее Дворец искусств планировалось перевести в собственность Петербурга.

30.11

В Лисьем Носу продана земля с десятью зданиями

Фонд имущества Санкт-Петербурга провел торги по продаже комплекса зданий с участком в поселке Лисий Нос, на Песочной улице. Объекты находятся в городской и частной собственности. Петербургу принадлежат шесть зданий и участок, остальное – владения частных лиц. Участок 52 263 кв. м находится в поселке Лисий Нос, на Песочной улице, 3. На территории – десять зданий общей площадью 1 692,1 кв. м.

На лот претендовало девять участников, и в ходе торгов его стоимость выросла до 160,6 млн рублей при начальной цене 100 млн рублей. Победитель – физическое лицо.

Участок находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. По данным ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», здания не являются памятниками, их можно снести. На освобожденном участке возможно строительство коттеджей. Объект находится в хорошей транспортной доступности. Приморский район, к которому административно относится Лисий Нос, обладает всей необходимой социальной инфраструктурой.

По словам генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрея Степаненко, продажа единым лотом целого комплекса зданий с участком площадью более 5,2 га расширит возможности покупателя в планировке и застройке территории. Продавцы получают существенно более высокую прибыль, чем от реализации по частям.

Ленобласть приступила к сотрудничеству с Фондом прямых инвестиций

Правительство Ленинградской области подписало меморандум о сотрудничестве с Российским фондом прямых инвестиций (РФПСИ) и Агентством стратегических инициатив (АСИ).

В рамках сотрудничества основное внимание будет уделяться проектам, связанным с повышением энергоэффективности экономики, инфраструктурными инвестициями, замещением импорта, обслуживанием растущего среднего класса, а также инновационными технологиями.

1.12

Строительство ЖК «Платинум» перешло к новому инвестору

Компания «РМБ Инвест» выразила готовность инвестировать в завершение затянувшегося строительства жилого комплекса бизнес-класса «Платинум» на Свердловской набережной, 54–58, напротив Смольного собора.

Акционеры (ООО «Платинум.ру») передали управление проектом новому инвестору с надеждой на то, что комплекс будет сдан в эксплуатацию не позднее июля 2013 года. Инвестор полностью реорганизовал систему управления проектом и создал пул партнеров и подрядчиков проекта с опорой на петербургские компании.

«Мы убедили акционеров в новой логике управления и возврата инвестиций. Благодаря поддержке администрации города смогли убедить должников и кредиторов поверить в успешное завершение строительства комплекса в заявленные сроки», – говорит генеральный директор ООО «РМБ Инвест» Алексей Дедюля.

Компания «Платинум.ру» в качестве финансового партнера проекта привлекла ОАО «Номос-Банк».

Сейчас, по данным компании, все существовавшие ранее ограничения сняты, строительство комплекса развернуто на всех секциях жилого комплекса и ведется с соблюдением норм 214-ФЗ, в строгом соответствии с утвержденным проектом.

Суд оправдал отель на Конюшенной

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд подтвердил законность предоставления на инвестиционных условиях права доступа к зданию по адресу Конюшенная площадь, 1 а, в целях его реконструкции под отель.

Основанием для целевого предоставления здания для последующей реализации инвестиционного проекта является статья 5 Закона Санкт-Петербурга от 26 мая 2004 года № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции».

2.12

Отель на Пулковском шоссе откроется через три недели

Открытие гостиницы премиум-класса Crowne Plaza «Пулковская» планируется 20 декабря. Инвестор – ОАО «Авиелен А.Г.» – получил разрешение на ввод ее в эксплуатацию. Гостиница на Пулковском шоссе рассчитана на 294 номера. С 12 декабря начнется передача отеля под брендом Crowne Plaza управление международного оператора InterContinental Hotels Group (IHG). Это четвертый отель под управлением оператора IHG в Санкт-Петербурге.

Открытие отеля Crowne Plaza является частью первого этапа крупного инвестиционного проекта с привлечением иностранных инвестиций – многофункционального комплекса «АэропортСити Санкт-Петербург». Вместе с гостиницей в рамках первой очереди откроются два современных бизнес-центра класса А общей площадью 18 тыс. кв. м и парковка на 500 автомобилей. Всего в рамках открытия комплекса будет создано 270 новых рабочих мест.

По словам главы комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексея Чичканова, «открытие таких объектов способствует развитию инфраструктуры будущего крупнейшего хаба международного уровня и созданию новой зоны деловой активности в Санкт-Петербурге».

Для госнужд изымут участок в Шушарах

Чтобы продолжить Софийскую улицу до Московского шоссе, промышленной зоны «Металлострой», городские власти решили изъять у собственника (ООО «Каюр») участок площадью 301 кв. м. Он расположен в поселке Шушары, на Софийской улице, юго-восточнее дома 201, лит. А по Московскому шоссе.

Все юридические действия, связанные с изъятием земельного участка для государственных нужд Санкт-Петербурга, выполнит комитет по развитию транспортной инфраструктуры.

Кто строит в Петербурге

№ 35(39) 5 декабря 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostroy.ru
Интернет-портал: ktostroy.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostroy.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostroy.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюккая, Илья Дмитриев, Алексей Миронов, Марина Крылова
Фото:
Максим Дынников
Дизайн и верстка:
Анна Дурова
Технический отдел:
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Вопрос–ответ», «Вопрос брокеру», «Персона», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсалайнен
Тел. +7 (812) 242-06-40
Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская
E-mail: pr@ktostroy.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:
Наталья Титкова
E-mail: info@ktostroy.ru
Отдел рекламы:
Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева
E-mail: adv@ktostroy.ru
Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 500 экз. Заказ № ТД-6252
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 02.12.2011 в 23.00

Всемирные ценности

Марина Голокова. Петербург настаивает на участии Министерства культуры в определении границ объекта всемирного наследия.



МНЕНИЕ



Никита Явейн, архитектор, член Совета по сохранению культурного наследия:

— Проект декларации страдает манией величия. Охватываемая в нем площадь раза в три больше, чем площадь всех вместе взятых объектов всемирного наследия в Европе. Более того, номинации, указанные в проекте, настолько разные, что возникает вопрос об уместности некоторых из них. Нельзя ставить в один ряд Колтуши и Пушкин. Большой вопрос вызывают предлагаемые водные и дорожные объекты. Какими должны быть режимы их охраны? Не будем менять фарватеры? А если новые платные дороги появятся, мы их запретим? Из проекта нужно исключить как минимум Выборгское и Приморское шоссе, Неву и другие водные объекты. Этой работой мы разрушим систему охранного законодательства, выстраданную годами. У нас лучшая система в России. Худо-бедно, но она входит в сознание людей и действует. В конце концов мы рискуем остаться у разбитого корыта.

В очередной раз, обсудив работу над корректировкой резолюции, которую планируется представить ЮНЕСКО, эксперты решили, что кардинальных изменений в документ вносить не стоит, а без вмешательства федеральной власти просто не обойтись.

Совет по сохранению культурного наследия выразил сожаление о том, что в корректировке границ объекта всемирного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» не принимает должного участия Министерство культуры РФ. По словам первого заместителя главы комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Алексея Комлева, многие проблемы в продвижении резолюции по данному вопросу связаны с тем, что Россия как страна – участница ЮНЕСКО не внесла в это своего вклада.

В частности, как считают в КГИОП, Министерство культуры могло бы вмешаться в решение проблемы координации действий Ленинградской области и Санкт-Петербурга. В сегодняшней версии документа об определении границ объекта всемирного наследия учитываются зоны, расположенные на территории Ленобласти.

Проект декларации о выдающейся универсальной ценности исторического центра Санкт-Петербурга и связанных с ним групп памятников предусматривает охрану не отдельных объектов культурного наследия, а исторических территорий в целом. В число охраняемых объектов наряду с загородными усадьбами

и дворцово-парковыми ансамблями предлагается включить систему оборонительных и памятных сооружений Зеленого пояса Славы, «Дорогу жизни», фортификации Петра I, систему дорог и магистралей, Ладожский канал, акваторию Невской губы. По словам руководителя рабочей группы по созданию проекта декларации Сергея Семенцова, получилось 12 ландшафтных групп, которые соединяют рукотворную среду со времен Петра I до 1950-х годов, археологическую среду и природный ландшафт.

Эксперты совета не раз жаловались на то, что Ленобласть не предоставляет четких данных, на основе которых можно было бы обозначить буферные зоны. Решить эту проблему, по мнению городских чиновников, можно уже лишь с помощью Минкульты, который мог бы оказать авторитарное влияние на Ленобласть. Другой вариант решения проблемы – создание специального координационного совета федерального правительства.

По мнению председателя петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александра Марголиса, все недостатки проекта декларации – следствие «чудовищного цейтнота». Совет считает, что глобальных изменений в существующую версию проекта декларации вносить не стоит. Главное – определиться с позицией Ленобласти и дождаться резонного ответа от российской комиссии ЮНЕСКО. Петербургские власти уверены, что со своей стороны они сделали все возможное. «Мы успе-

ли провести международный форум экспертов ЮНЕСКО в Петербурге до начала 35-й сессии в Париже (19–29 июня 2011 года. – прим. ред.), – говорит Алексей Комлев. – Однако документация, которую надо было передать экспертам ЮНЕСКО, в Министерстве культуры так и не рассмотрена. Комитет ЮНЕСКО выразил сожаление о том, что Россия не выполнила своих обязательств. На мой взгляд, представители российской комиссии ЮНЕСКО работают не вполне добросовестно».

Директор департамента государственного контроля и надзора в сфере культурного наследия Министерства культуры РФ Владимир Цветнов пообещал, что федеральные власти продолжат работу в ближайшее время, когда придет официальный представитель Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС) Тодор Крестев. В это же время они планируют определиться с финансированием работы.

Напомним, комиссия ЮНЕСКО просила Россию представить пересмотренный проект заявления об универсальной всемирной ценности с учетом рекомендаций ответной мониторинговой миссии Центра всемирного наследия ИКОМОС 2010 года не позднее 1 октября 2011 года. Сроки прошли, а пересмотренный проект ЮНЕСКО не представлен.

Актуальный отчет о состоянии охраны объекта и выполнении просьб комитета России нужно будет представить Центру всемирного наследия не позднее 1 февраля 2012 года.

Материнский капитал городского масштаба

Питерские многодетные семьи получат дополнительно 100 тыс. рублей на улучшение жилищных условий и образование детей. Законодательное собрание Санкт-Петербурга на последнем заседании текущего созыва приняло в окончательном виде городской закон «О материнском (семейном) капитале в Санкт-Петербурге» (за – 34 депутата, против и воздержавшихся не было).

Закон предусматривает предоставление материнского (семейного) капитала в размере 100 тыс. рублей при рождении третьего, четвертого ребенка или последующих детей в период с 1 января 2012 года по 31 декабря 2016 года, если ранее семьи не воспользовались правом на указанную дополнительную меру социальной поддержки. Ежегодно размер выплаты будет индексироваться на коэффициент не меньший, чем уровень инфляции, используемый при формировании бюджета Петербурга.

Городской материнский капитал дополняет аналогичную меру, действующую на федеральном уровне, однако более доступную, так как она выплачивается уже на второго ребенка.

Семейный капитал получает, как правило, мать: у мужчины отца право на него возникнет, если он – единственный родитель (или усыновитель).

«Детские деньги» разрешается использовать только на три цели. Во-первых, улучшение жилищных условий (в том числе строительство), включая погашение ипотечных кредитов, при этом жилье должно находиться на административной территории Санкт-Петербурга. Во-вторых, на дачное строительство (в этом случае региональное ограничение в законе нет, то есть садоводство может быть и в Ленобласти), в том числе строительство жилых домов на дачных участках. В-третьих, получение образования ребенком (в учебных заведениях всех форм собственности).

Финансирование исполнения закона возлагается на бюджет Санкт-Петербурга.

БИЗНЕС-НОВОСТИ

У руля ГК «УНИСТО Петросталь» один из лучших менеджеров Санкт-Петербурга

Ольга Александровна Покровская, вице-президент ГК «УНИСТО Петросталь», поздравила генерального директора управляющей компании ГК «УНИСТО Петросталь» Арсения Владимировича Васильева с вручением диплома рейтинга лучших топ-менеджеров «Топ-100».

Ежегодно редакция газеты «Деловой Петербург» выбирает 100 лучших топ-менеджеров Петербурга. Газета отмечает достижения самых креативных предприни-

мателей, которые не боятся рисковать и побеждать.

«Мы рады поздравить Арсения Владимировича с престижной наградой и присоединяемся к высокой оценке его профессиональных качеств, – комментирует Ольга Александровна Покровская, вице-президент ГК «УНИСТО Петросталь». – Мы гордимся тем, что наши оценки совпадают с мнением широкой общественности и наших коллег – представителей бизнеса. Желаем Арсению Владимировичу новых успехов и свершений на благо компании».



Перемены Градкодекса

Президент Дмитрий Медведев подписал федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ».

Градостроительный кодекс РФ дополняется новой главой 62 «Эксплуатация зданий, сооружений», которой устанавливаются требования к эксплуатации зданий и сооружений, а также обязанности собственников и иных лиц, ответственных за эксплуатацию.

Закон предусматривает имущественную ответственность собственников и иных лиц за причинение вреда «вследствие разрушения или повреждения зданий и сооружений, нарушения требований к обеспечению их безопасной эксплуатации». Указанные лица должны будут возместить причиненный вред в соответствии с гражданским законодательством РФ, а также выплатить потерпевшему компенсацию сверх возмещения вреда.

Кроме того, в законе указана возможность проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации объектов капитального строительства как альтернативы государственной экспертизе, а также устанавливаются требования к лицам, которые вправе подготавливать заключения негосударственной экспертизы.

За подписанием закона следуют соответствующие изменения в Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, а также в федеральные законы, в числе которых «О безопасности гидротехнических сооружений», «О несостоятельности (банкротстве)».

Федеральный закон «О внесении изменений...» был принят Государственной Думой 17 ноября 2011 года и одобрен Советом Федерации 25 ноября 2011 года.

МНЕНИЕ



Станислав Логунов, директор ГАУ «Центр государственной экспертизы»:

— Наш Центр активно участвовал в разработке данного закона. Наши предложения послужили основой для статей, регламентирующих порядок проведения негосударственной экспертизы. Особого внимания, на наш взгляд, заслуживает вопрос определения размера платы за проведение негосударственной экспертизы. Единая ценовая политика на рынке экспертизы в строительстве, установленная Правительством Российской Федерации, — залог здоровой конкуренции. В противном случае может возникнуть ситуация, когда в борьбе за клиентов участники рынка будут демпинговать, снижая не только цену, но и качество предоставляемой услуги. А это недопустимо, так как от качества экспертизы, в конечном счете, зависит здоровье и благополучие граждан.

реставрация

Волнения лавры

Марина Голокова. В преддверии 300-летия Свято-Троицкой Александро-Невской лавры ее служители забили тревогу. Время идет, а реставрация продвигается очень медленно.



БЛАГОВЕЩЕНСКУЮ ЦЕРКОВЬ ВЛАСТИ СКОРО ПЕРЕДАДУТ МОНАСТЫРЮ

Чтобы добиться должного финансирования из федерального бюджета, лавра обратилась за помощью к городской власти.

Наместник Свято-Троицкой Александро-Невской лавры, епископ Выборгский Назарий обратился к комитету по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) с просьбой посодействовать в решении финансовых проблем. В 2013 году лавре исполнится 300 лет. К этой дате в идеале нужно отреставрировать все объекты лавры, но денег на это пока не хватает.

По словам епископа, комплексной реставрации никогда не было. Средства из федерального бюджета приходится выбивать с большим трудом. Большую часть работ лавра выполняет за свой счет.

Как отмечает епископ, первые деньги — 8 млн рублей — лавра получила от государства в 1999 году. Они

пошли на ремонт фасадов Троицкого собора, который длился десять лет. Перекрытия соборного купола лавра обновила на свои средства.

В 2011 году 30 млн рублей были выделены по целевой программе «Культура России». Эти деньги лавра направила на восстановление внутренних помещений Феодоровской

ДОСЬЕ

Александр Макаров заявил о том, что Исаакиевский собор должен быть передан Русской православной церкви (РПЦ). Поводом для такого суждения, как объяснил чиновник, послужило то, что в соборе «торгуют бижутерией». глава КГИОП подчеркивает, что необходимость передачи собора РПЦ — лишь его личное мнение. Главное решение остается за губернатором Санкт-Петербурга.

церкви. На реставрацию ее фасадов денег нет. «Феодоровская церковь стоит без окон и без штукатурки, понятно, к чему это может привести, — досадует епископ Назарий. — Особую проблему представляет ремонт Троицкой лавры. Нужно усилить подпорную стену, без вмешательства государства нам никак не обойтись. Нам придется всех уволить, чтобы сделать эту работу самостоятельно. С помощью или без, но реставрацию мы продолжим в любом случае».

Епархия и ранее обращалась в КГИОП за помощью. В ответ получила письмо о том, что, по подсчетам комитета, на завершение основных реставрационных работ ей требуется 933 млн рублей. Епископ обеспокоен тем, что лавра не получит должной суммы вовремя, поэтому и бьет тревогу сейчас.

Священнослужителей также беспокоят имущественно-правовые вопросы. Епископ просит город-

ские власти посодействовать в деле о передаче лавре некоторых объектов. «Кусочничество» в передаче объектов, по мнению священнослужителей, тоже не дает возможности планомерно вести реставрационные работы.

Речь идет, в частности, о Благовещенской церкви, расположенной на территории лавры. «Эта церковь не наша, но она нуждается в реставрации, — говорит наместник. — То же касается и моста у Благовещенской церкви. Пройти до него, не сломав ногу, сложно. Территория нуждается в благоустройстве». Епископ опасается, что в таких условиях будет невозможно достойно принять гостей к 300-летию.

Глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Александр Макаров в этом вопросе полностью поддержал епископа, пообещав в ближайшее время решить проблему передачи храма Русской православной церкви (РПЦ), в пользование монастыря. Он считает, что это необходимо сделать еще и по причине приближения другой даты — 200-летия Отечественной войны 1812 года. Именно в Благовещенской церкви похоронены герой войны генерал Михаил Милорадович и генералиссимус Александр Суворов. Передача церкви, по мнению чиновника, позволит ускорить процесс финансирования реставрационных работ.

Наместник пожаловался комитету также на то, что братии, состоящей из 40 человек, не хватает жилья. Пожаловался с намеком на то, чтобы КГИОП посодействовал лавре в переводе нежилых помещений в жилые. Из-за таких проблем у некоторых братьев монастыря нет возможности получить регистрацию в Санкт-Петербурге.

Александр Макаров пообещал епископу разобраться с этими вопросами на ближайшем совете по сохранению культурного наследия.

объект

«Триумф Парк» продают

Любовь Андреева. Mirland Development Corporation открыла продажи квартир в жилом комплексе «Триумф Парк». Эксклюзивный брокер объекта — компания «Петербургская недвижимость».

«Триумф Парк» представляет собой восьмисекционный жилой дом на 510 квартир с подземным паркингом на 194 машиноместа. Однокомнатные квартиры площадью от 35 «квадратов» стоят от 2,9 млн рублей. Предлагаются квартиры с полной отделкой или с качественной подготовкой под отделку. Первый этап строительства завершится во втором квартале 2013 года.

«Триумф Парк» строится в Московском районе Санкт-Петербурга, на пересечении Дунайского проспекта и Пулковского шоссе. Проектом предусмотрено создание свыше 1 млн кв. м площади. Общий объем инвестиций в проект оценивается более чем в 1 млрд

USD. Проектное финансирование осуществляет ОАО «Сбербанк России».

Над проектом работает команда российских и иностранных специалистов. Архитектурная концепция разработана архитектурным бюро Y.A. Yasher Architects Ltd. под руководством Авнера Яшара, генеральным подрядчиком по строительству выступает ООО «НСК-Монолит», маркетинговую поддержку проекта осуществляет ООО «ЦРП "Петербургская недвижимость"», риски застройщика застрахованы в компании «ВТБ-Страхование». Девелопером проекта выступает Mirland Development Corporation.

Напомним, что Mirland Development Corporation вышла

на российский рынок в 2004 году. Контрольный пакет акций компании принадлежит израильскому инвестиционному холдингу Fishman Group, под управлением которого находится свыше 6 млн кв. м площадей по всему миру. Акции компании котируются на Лондонской фондовой бирже. Помимо Санкт-Петербурга Mirland успешно реализует проекты в сфере жилой и коммерческой недвижимости в Москве, Саратове, Ярославле, Новосибирске и других городах России. На сегодняшний день в активе компании шесть завершенных проектов общей площадью свыше 230 тыс. кв.м. Еще десять проектов площадью около 1,5 млн кв. м находятся на разных этапах реализации.

МНЕНИЕ



Лев Марголин, директор по строительству Mirland Development Corporation:

— Строительство домов ведется с использованием международных экологических стандартов. Это и энергосберегающие технологии, и контроль выбора материалов, и принципиально новый для России подход к организации строительного процесса.

«Славянка» сдается комплексно

Елена Зубова. В строящемся жилом районе «Славянка» началась массовая сдача в эксплуатацию: сдается жилой квартал общей площадью 140 тыс. кв. м, возведенный в рамках госзаказа, также начала работу новая школа № 511 Пушкинского района — один из первых в России опытов государственно-частного партнерства.

Первые дома в районе «Славянка» застройщик (ГК «Балтрос») сдал в эксплуатацию год назад — два жилых квартала общей площадью 326 тыс. кв. м на 5161 квартиру. Сейчас к заселению готовится еще один квартал, на 27 многоквартирных домов, построенный по госзаказу. В планах 2012 года — сдать еще около 500 тыс. кв.м. Завершить проект предполагается в 2015 году. К тому времени площадь построенной недвижимости должна составить 1,4 млн кв. м, а население — 65 тыс. человек.

Заселение кварталов, сданных прошлой осенью, началось в мае 2011 года, и застройщик заинтересован, чтобы жители микрорайона имели под боком объекты социальной инфраструктуры. Отсутствие бюджетных средств на строительство социальных объектов стало общей бедой, поэтому город и застройщик применили на проекте комплексного освоения схему ГЧП. Первый в России договор ГК «Балтрос» заключила с городской администрацией в апреле 2011 года. Три детских сада и две школы (в совокупности — 1980 мест) застройщик возведет на подаренной им городу земле в проектах «Новая Ижора» и «Славянка» за счет заемных



У ЖИТЕЛЕЙ МИКРОРАЙОНА ПОД БОКОМ ВСЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

средств. Северо-Западный региональный центр банка «ВТБ» открыл дочерней компании ГК «Балтрос» — ООО «УК "Перемена"» — невозобновляемую кредитную линию с лимитом 2,2 млрд рублей до 2022 года. Затем УК в течение 10 лет будет эксплуатировать здания. Соглашение о ГЧП с городом действует 12 лет. Через несколько лет город начнет

постепенно рассчитываться с застройщиком. Оговоренная договором максимальная сумма выкупа — 3,765 млрд рублей. Длительный срок соглашения по-

зволяет снизить единовременную нагрузку на городской бюджет, однако некоторые чиновники считают, что город оказывает застройщикам услугу. В частности, недавно на одном из круглых столов Олег Лысков, первый заместитель председателя КИСПа, назвал схему ГЧП «формой скрытого кредитования бизнеса государством». При этом, по расчетам Института проблем предпринимательства, 53,2% в стоимости проекта квартальной застройки занимают расходы на инфраструктуру, которые в других странах берет на себя государство.

Первая школа, введенная в строй в рамках договора ГЧП, обошлась «Балтросу» в 770 млн рублей. По словам первого вице-президента ГК «Балтрос» Олега Еремина, здание построено «по самому современному проекту» — с бассейнами, спортивными залами, специализированными классами и специальными подъемниками для детей-инвалидов. Пока в школе учатся 280 детей, но и все население «Славянки» насчитывает 13 тыс. человек. Детские сады в микрорайоне — на 110 мест каждый — планируется ввести в эксплуатацию в 2012 году. В «Новой Ижоре» компания также приступила к сооружению школы и детского сада.

заселение «Славянки» насчитывает 13 тыс. человек. Детские сады в микрорайоне — на 110 мест каждый — планируется ввести в эксплуатацию в 2012 году. В «Новой Ижоре» компания также приступила к сооружению школы и детского сада.

Детские сады в микрорайоне — на 110 мест каждый — планируется ввести в эксплуатацию в 2012 году. В «Новой Ижоре» компания также приступила к сооружению школы и детского сада.

РЕКЛАМА

КУПИМ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛОЩАДКИ



Девелоперская компания

(495) **797 49 49**
www.tekta.com

РЕКЛАМА

С европейской отделкой



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

677-5555



**Готовые
квартиры!**

www.sktemp.ru

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Павел Андреев: «Одного трудолюбия мало...»

Елена Зубова. Компания «ЛЭК» давно входит в перечень крупнейших застройщиков петербургского рынка. Ее руководитель Павел Андреев строит работу, исходя из экономической выгоды и стратегии бизнеса. Других критериев нет.

— Недавно вы объявили о предстоящем ребрендинге. «ЛЭК» перестанет быть «компанией номер один»?

— Номер один, как неизменное отражение устремлений в нашей работе, а также фирменный голубой цвет и облака сохранятся и на новом знаке. Он уже утвержден. Ребрендинг мы готовили давно – планировали выходить на биржу в 2007–2008 годах. Инвестиционные банкиры, которые занимались подготовкой нашей компании к IPO, посоветовали сменить название: для английского уха оно звучит не очень хорошо. Мы готовили смену названия. Но тут произошел кризис, и выход на биржу стал неактуален. А менять товарный знак при падении продаж – не очень правильно. Теперь, когда рынок восстанавливается, мы вернулись к идее IPO и делаем один из запланированных шагов в этом направлении.

Вторая причина в том, что плата за использование товарного знака увеличилась и работать под ним стало просто экономически невыгодно.

— Предполагаются какие-то затраты на продвижение нового знака?

— В рамках текущей рекламной кампании они будут незначительны.

— И как скоро вы собираетесь разместиться на бирже?

— Подготовка IPO – процесс долгий, минимум полгода. За это время станет ясно, будет ли вторая волна кризиса, о которой идут разговоры. Тогда и определимся с датой размещения и с его актуальностью вообще.

— «ЛЭК» – одна из немногих компаний, которая давно занимается редевелопментом промышленных территорий. В сегодняшних условиях интересно ли вкладываться в такой вид бизнеса?

— Редевелопментом надо заниматься – с точки зрения общечеловеческой, что ли. Нужно выводить из города промышленные предприятия – никому не нужны фабричные трубы в виде пейзажа за окном.

Но это стало экономически невыгодно. Регламенты все больше ужесточаются. Пять лет назад было намного проще, десять лет назад – еще проще. Очень большой объем согласований, плюс новые нормы. Старый документ заканчивает действие, а его нельзя продлить – правила за это время изменились, надо получить совершенно новое разрешение.

Застройщики, которые этим занимались раньше, в курсе ситуации, но тем, кто берется в первый раз, кажется, что это интересно и выгодно. Владельцы предприятий предлагают купить их по непомерной цене. Они рассчитывают на прибыль, на компенсацию упущенной выгоды, назначают цену исходя из этого, плюс место (многие предприятия размещаются в центре города), плюс рассчитывают, сколько квадратных метров по максимальным нормам можно посадить на пятне. А это практически невозможно – мы же не в поле строим. Но в результате цена назначается огромная.

Комбинация высоких цен и проблемой с разрешительной документацией делает такие проекты неоправданно сложными или просто невыгодными.

— Интересны ли застройщикам программы реновации?

— Мы все это уже проходили, и больше не хочется. Все упирается в расселение: работает человеческий фактор, никаких законов нет. Начинали реновацию шикар ного квартала в Дачном десять лет назад. Столкнулись с таким сопротивлением жителей, что решили: лучше у города покупать пятна и спокойно строить. Единицы переселенных сказали спасибо. Хотя очевидно, что это очень хорошее дело. Я готов взять на себя определенные риски, если буду видеть перспективу. Вроде бы перспектива есть, и программы реновации социально важны, – но людям, на которых программы направлены, этого не надо. Поэтому сегодня программы реновации сводятся, видимо, к стремлению получить пятна под строительство.

— Многие крупные компании занимаются комплексным освоением территорий. Интересно ли проекты КОТ вашей компании?

— Надо смотреть, как в проектах экономика работает. Есть предел насыщения с точки зрения размера участка. Мы в свое время, когда достигли финансовой возможности реализовывать проекты комплексного освоения, рассчитали, каков должен быть размер земельного участка, чтобы проект был рентабельным. Могу точно сказать: покупать можно участки размером не больше 40 гектаров. Иначе проценты, которые платишь за деньги, потраченные на приобретение участка и общие сети, больше, чем прибыль, которую получаешь от постепенного строительства на нем. Ведь на большом участке невозможно начать строить все одновре-

менно: ни спроса необходимого нет, ни организации. Поэтому, если покупать участки больше 40 гектаров, надо привлекать инвестора, который участвует в конечной прибыли, либо продавать части участка по более высокой, чем купил, цене.

— До кризиса у вас был очень большой земельный банк. Теперь многие участки выставлены на продажу. Вас устраивает цена, по которой они продаются?

— Цена устраивает. С вырученными суммами мы способны погасить наши кредиты, которые с кризисом стали обременительными. Сейчас у нас осталась небольшая часть долга перед Сбербанком. Надо на рынок посмотреть – может, не будем больше продавать землю, погасим долг за счет других источников.

— Покупаете ли новые участки?

— Мы рассматриваем разные предложения, следим за городскими торгами. Но в ситуации, когда наш приоритет – финансированиестроек, мы пока не готовы покупать землю про запас. Если у кого-то есть большой земельный банк, он сформирован до кризиса. Тогда рынок был потенциально большой и цены росли. Инвесторы очень высоко оценивали наличие земельного банка. Мы исходили из ежегодного удвоения объемов сдачи. К кризису подошли с объемом сдачи в 200 тысяч квадратных метров. Потом денег у людей не стало, поэтому удвоения не происходило. И держать большой банк земли, купленный на заемные деньги, стало экономически невыгодно. Я и сейчас не вижу компаний, которые бы наращивали земельный банк сверх минимальной потреб-

ности. Те, которые покупают, скорее, восполняют: в работе должно быть постоянно несколько участков на разных стадиях проекта – чтобы было куда перейти, окончив застройку предыдущего. На рынке нет такого ажиотажа, который наблюдался до кризиса, когда рынок рос и застройщики покупали землю впрок.

— Вы работаете во всех сегментах первичного рынка жилья. Какой сегмент сегодня для застройщика наиболее интересен?

— Во всем мире больше всего покупают жилье класса эконом. «Жигули» (в штуках) покупают больше – при всем моем уважении, например, к «Мерседесам». Поэтому очевидно, что экономкласс нужен больше всего. Перед кризисом пропорция больше была смещена в бизнес-класс. Поэтому сейчас в экономе рынок с точки зрения предложений земли довольно ограничен.

— Большинство застройщиков сосредоточилось на сегменте эконом. Это «поход» вслед за предпочтениями покупателей?

— В большинстве случаев да. Просто иногда возможности ограничены. Если совсем не получается приобрести землю под эконом, кому-то приходится покупать участки под более рискованные дорогие проекты.

— Вы наращиваете строительные объемы. За счет чего?

— Рост продаж позволяет наращивать строительные объемы. Мы надеемся выйти на докризисные показатели к весне, если не случится ничего кардинального в экономике.

В октябре уже были очень достой-

экспертиза

Болельщики «Динамо»

Марина Голокова. Стадион «Динамо» совет по сохранению культурного наследия рассматривает как историческую ценность. Эксперты убеждены, что нужно заказывать новую историко-культурную экспертизу объекта, исключаящую интересы инвестора.

Участники совета рекомендуют комитету по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) отклонить результаты историко-культурной экспертизы двух зданий стадиона «Динамо»: ресторана «Грелка» и тира на проспекте Динамо, 44, лит. А, К. Это выявленные объекты культурного наследия, построенные в 1930-х годах.

Историко-культурная экспертиза выполнена по заказу СПб ГУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам

на памятниках истории и культуры» (входит в структуру КГИОП). Как считают в совете, в ней рассмотрены лишь два отдельных объекта, вне окружающего их пространства, в то время как следовало бы проанализировать территорию стадиона в целом.

По мнению участника совета, депутата Алексея Ковалева, стадион в комплексе представляет собой историческую ценность и рассматривать объекты вне его контекста нельзя. Совет рекомендовал КГИОП отклонить результаты экспертизы, определить

границы территории выявленного объекта культурного наследия и заказать повторную историко-культурную экспертизу.

От выводов экспертизы зависит судьба проекта общества «Динамо», начатого московской компанией «Евраз Капитал». По сведениям общества «Динамо», «реконструкция стадиона на Крестовском острове совмещена со строительством новых спортивных и коммерческих объектов, доход от эксплуатации которых будет направляться на уставную деятельность общества».

Общество намерено реконструировать стадион и за четыре года построить на его территории (17,5 га) центр тенниса, комплекс для стрельбы из лука, крытый спортивный манеж и открытые плоскостные объекты. По проекту также предполагается строительство бизнес-центра и жилого комплекса.

Территория стадиона выкуплена в собственность общества. Проект планировки и межевания территории проходит финальную стадию согласования.

Деньги сами по себе ничего не стоят. Производство не упало — эквивалент его измерения изменился.

Павел Андреев, руководитель компании «ЛЭК»

ные продажи. А хочется достичь блестящих — как в 2007–2008 годах. Есть поступления средств — получается быстро строить. Это успокаивает людей — они видят, что дом строится. И приходят, и еще больше покупают. Динамика стройки еще ускоряется — процесс раскручивается сам себя.

— Собираетесь ли вы возобновить работу на рынке коммерческой недвижимости?

— Направление коммерческой не-

движимости было продиктовано нашими возможностями — наличием свободных средств. Но сейчас все свободные средства вкладываются в жилое строительство.

— Участились разговоры о следующей волне кризиса, причем речь идет о европейском кризисе. Можно ли ожидать изменений спроса на жилье в этой связи?

— Я не считаю, что у Европы будут отдельные от другого мира про-

блемы. Если будет кризис в евро — в Америке он тоже будет. Это два локомотива.

Европейский кризис приведет к жесткому усилению доллара, а это, в свою очередь, — к снижению конкуренции американских товаров на мировых рынках.

Но действительно серьезные потрясения происходят, когда их никто не ждет. А сейчас складывается другая ситуация — если кризис возникнет, окажется, что его ждали, к нему готовились. Менталитет в сегодняшнем кризисе другой.

— Похоже, условия ипотечно-го кредитования начинают ужесточаться — многие банки повысили ставки по кредитам. Насколько серьезно это повлияет на спрос?

— Деньги сами по себе ничего не стоят. Производство не упало — эквивалент его измерения изменился. Честно говоря, по нашей компании незаметно, чтобы ипотека сократилась, — у нас она составляет примерно 10 процентов. Но даже если количество ипотечных покупателей уменьшится, 5–10 процентов все равно останутся.

— Как поведут себя цены в этой ситуации?

— Есть две группы покупателей. Группа, которая располагает живыми средствами, вкладывает их или в депозиты, или в недвижимость. Это небольшая группа. Другая группа — те, кто покупает квартиру, чтобы в ней жить. И эта группа — многочисленная, она и делает погоду на рынке. А рынок сейчас пошел в рост — и объемы продаж растут, и цены понемногу.

— У вас есть договор с агентством на продажу квартир в строящихся домах. Почему вы продаете часть объектов сами?

— У нас большая база вторичных продаж — люди приходят по второму-третьему разу. Таких людей много. В Америке в среднем квартиру покупают раз в пять лет. У нас тоже есть такие покупатели. Люди, которые приобретают жилье, должны

иметь возможность выбирать, каким способом это сделать. Кому-то с агентством недвижимости комфортно работать, кто-то предпочитает прийти к застройщику напрямую. Исходя из этого, мы должны иметь разные каналы сбыта.

— «ЛЭК», кажется, никогда не входил ни в какие общественные объединения. Это позиция? Чем она продиктована?

— Это не принципиальная позиция. Есть цель предприятия. Все направления, по которым мы работаем, подчинены этой цели. Получалось все время так, что направления «вступить в общественную организацию» не возникало. Но если мы поймем, что это выгодно для клиентов и для компании, — вопросов нет, вступим.

Работа общественных объединений не связана с экономикой никоим образом, поэтому и не влияет на деятельность компаний.

— Не секрет, что отношение к «ЛЭК» у других застройщиков, мягко говоря, осторожное. Говорят, вы создали собственную СРО именно по этой причине. Это правда?

— Нет, конечно. Я ко всем застройщикам отношусь с огромным уважением и, более того, не видел обратного с их стороны. Выбор СРО — чисто экономический момент. А осторожное отношение — это типичное отношение к любому лидеру рынка.

— Как предпочитаете проводить свободное время? Есть ли у вас хобби?

— Нравится футбол — нравится смотреть матчи «Зенита», нашей сборной, испанских команд. Люблю автомобили. Люблю кататься — не в смысле рулить, а в смысле наслаждаться поездкой, путешествием. По Европе, Америке путешествовал на автомобиле, по Австралии. Получаю огромное удовольствие. Бывает, если очень устал к вечеру, просто сажусь за руль и катаюсь по ночному городу.

— Какой другой бизнес кроме строительства вы считаете интересным и перспективным?

— Мы попробовали даже нефтяной в 1993 году. Поняли, что это не наше. Лично мне интересен автомобильный. Когда-то думал про-

Досье

Павел Андреев

Родился 5 апреля 1967 года в Ленинграде. Окончил Ленинградский политехнический институт им. М. И. Калинина по специальности «робототехника». После окончания института, в 1992 году, основал совместно с партнером компанию ЛЭК Estate, позднее переименованную в компанию «ЛЭК». С момента основания компании руководит ею. Основным направлением деятельности были выбраны операции с недвижимостью. Сначала компания работала на вторичном рынке жилья, занималась сдачей помещений в аренду и т. д., но уже с 1993 года сконцентрировалась на жилищном строительстве и девелопменте. Начиная с середины 2000-х компания «ЛЭК» — один из крупнейших строительно-девелоперских холдингов не только Санкт-Петербурга, но и России.

дать строительный бизнес и купить автомобильное производство. Кризис отодвинул эти планы. Сейчас, кроме стройки, вообще ни о чем не думаю.

— У вас есть собственное представление о том, как организовать успешный бизнес? Ингредиенты рецепта назовете?

— Первое — это знание. Что делать, как делать. Параллельно идут умение и трудолюбие. Нарисовал стратегию — надо уметь ее воплотить. Знаешь, что делать, но не умеешь — ничего не получится. Именно потому большинство идей ничего не стоят. Ну, а если и знаешь, и умеешь, но не работаешь, я бы даже сказал, не вкалываешь — тоже вряд ли чего-то яркого добьешься. При этом работать надо и над повышением знания, и над повышением умения. Люди часто жалуются: я, мол, вкалываю, а денег нет. Так потому что знания или умения нет. Если не туда гребешь, устанешь — факт, а до берега не доберешься. Одного трудолюбия мало: все вместе должно быть. Банально звучит, но рецепт, на мой взгляд, именно такой. Остальное — его производные. Во всяком случае, я именно так строю свою работу.



НОВОСТИ

■ **Бюджетники будут создавать ЖСК по новому закону.** Президент Дмитрий Медведев 30 ноября 2011 года подписал Федеральный закон «О внесении изменений в федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты РФ». По закону работники бюджетной сферы могут создавать жилищно-строительные кооперативы на земельных участках Фонда РЖС. Категории лиц, имеющих право на вступление в ЖСК, будут определять органы государственной власти. Предусмотрены изменения в Жилищный кодекс РФ в части необходимости выполнения ЖСК функций застройщика, а также в части запрета на вступление в члены ЖСК юридических лиц.

■ **Гостиницу на Лиговском перепрофилируют под МФК.** Филиал гостиницы «Октябрьская» на Лиговском проспекте, 45 будет реконструирован под многофункциональный комплекс. Инвестором выступает ООО «Отель "Октябрьская"». По предварительным данным, реализация проекта может обойтись ему примерно в 30 млн EUR. Директор ООО «Отель "Октябрьская"» Владимир Иванов говорит, что идею перепрофилирования компания будет воплощать в жизнь при поддержке банка «Викинг». В течение двух ближайших лет инвестор намерен подготовить проект реконструкции здания, затем начнутся строительные работы. Полностью проект планируется реализовать не ранее 2016 года.

■ **В Петербурге могут построить еще один фармацевтический завод.** В Смольном прошла встреча вице-губернатора Санкт-Петербурга Сергея Вязалова с руководством ведущей хорватской фармацевтической компании «Белупо». Компания реализует в нашей стране 40% своей продукции. Это заставило руководство фармацевтического предприятия задуматься о строительстве завода в России. Сергей Вязалов проинформировал представителей компании о развитии фармацевтического кластера в Санкт-Петербурге и предложил «Белупо» принять активное участие в его создании, заверив руководство хорватской фармацевтической компании, что наш город — наиболее привлекательное место для вложения инвестиций.

■ **На Новой Голландии завершена реконструкция фасада Дома коменданта.** Трехэтажный памятник архитектуры построен в 1840-х годах. На время реализации проекта реконструкции острова Новая Голландия здание преобразовано в административное здание ООО «Новая Голландия Девелопмент». Кроме того, инвестор приступил к организации бытового городка для строительства — 1500 кв. м. Продолжаются работы по временному электроснабжению строительной площадки. Инвестиционный контракт подписан с инвестором 15 декабря 2010 года. Согласно инвестиционному договору, «Новая Голландия Девелопмент» должна инвестировать в проект не менее 12 млрд рублей за период строительства сроком 7 лет.

■ **Въезд в центр ограничат.** Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко не исключает, что въезд частного автотранспорта в исторический центр города будет ограничен. Когда может быть реализована эта идея, власти пока не решили. Губернатор отметил, что ограничения ни в коей мере не будут носить тотальный характер. Горожане, живущие в центре, смогут свободно перемещаться на своих машинах. Кроме того, по словам Георгия Полтавченко, необходимо будет создать объезд вокруг центра города и целую систему перехватывающих парковок. Те, кто все-таки предпочтет двигаться по центру на машине, должны будут заплатить сумму, превышающую стоимость парковки в два или три раза.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

Штиль на офисном рынке

Олег Мейер. Офисный рынок Петербурга давно не был так скучен, как в 2011 году: бизнес-центры достраивались, ставки дрейфовали, а спрос пытался справиться с оставшимися после кризиса площадями.

Несомненно, несколько громких событий за этот год случилось. Так, в начале года «Газпром нефть» арендовала деловой комплекс Quattro Corti на Почтамтской улице. При этом изначально в данном проекте закладывалась возможность создания бутик-отеля – под него даже был найден оператор, но из-за нехватки качественного предложения в центре города объект был целиком отдан «дочке» Газпрома. Объем сделки составил 11 тыс. кв.м. Арендатор до сих пор переезжает в здание.

На петербургском рынке появился новый амбициозный игрок – УК «Соло». Компания объединила активы нескольких собственников и заявила об открытии сразу трех бизнес-центров в разных районах города. Первое офисное здание общей площадью 10,5 тыс. кв. м на Белоостровской улице, 6, недалеко от станции метро «Лесная», было выставлено на продажу еще на этапе строительства по цене от 80 тыс. рублей за «квадрат». В этом году стали известны его новые собственники – ГУП «ТЭК» и компания «Ленстройинвест». Два других проекта УК «Соло» – бизнес-центр «Греческий» (Лиговский пр., 13–15, напротив БКЗ «Октябрьский») и вторая очередь «Елизаветинского» (В.О., 13-я линия, 14) – сдаются в аренду. Как заявляют в самой компании, объекты пользуются высоким спросом и практически заполнены.

Заполнились в этом году и два бизнес-центра в формирующейся деловой зоне близ международного терминала аэропорта Пулково – «Технополис» и «Пулково Скай». Несмотря на неоднократные предостережения консультантов и брокеров о том, что такие объемы офисных площадей в данной локации могут оказаться невостребованы (на двоих – более 50 тыс. кв. м), оба объекта оказались весьма успешны. Почти каждая вторая крупная сделка на рынке за последний год пришлось на «Технополис» (основной этап заполнения «Пулково Скай» был в 2009–2010 годах). Арендаторами бизнес-центра стали компании Exigen Services (5 тыс. кв. м), «Ренессанс Страхование» (3,5 тысячи), Metso (3 тысячи), «Элтех СПб» (1 тысяча), Schneider Electric (1 тысяча) и др.

Наконец, именно в 2011-м был вве-



ПРОЕКТ УК «СОЛО» — БИЗНЕС-ЦЕНТР «ГРЕЧЕСКИЙ» НА ЛИГОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ — СДАЕТСЯ В АРЕНДУ

ден в эксплуатацию долгожданный проект на Малой Охте – «Санкт-Петербург Плаза», включающий 21-этажную башню, в которой разместилась штаб-квартира банка «Санкт-Петербург» и два офисных здания общей площадью более 50 тыс. кв. м (арендопригодная – 31,5 тыс. «квадратов»), поступившие на открытый рынок. Банк уже переехал в свой новый офис, заполнение двух других корпусов делового комплекса продолжается.

В остальном же, признаются эксперты, год был спокойным. Новые крупные проекты практически не заявлялись (девелоперы до сих пор пытаются разобраться со старыми), инвестиционные сделки были единичны (интерес инвесторов в большей степени сосредоточен на торговом сегменте), а неопределенность развития экономической ситуации и ожидания очередной кризисной волны вновь заставляют участников

рынка повременить: кому-то с переездом в новый офис, кому-то – с запуском нового проекта.

Увеличили на треть

По информации Jones Lang LaSalle, на начало октября 2011 года объем качественных офисных площадей классов А и В достиг отметки в 1,97 млн кв.м. При этом общий объем предложения с учетом зданий категории С составил почти 2,6 миллиона – это порядка 533 «квадратов» на тысячу жителей города (данные NAI Becar).

«С января по сентябрь текущего года в эксплуатацию было введено около 110 тысяч квадратных метров офисных площадей, в том числе 71 тысяча в бизнес-центрах класса А, 5 тысяч – в классе В+ и 33 тысячи – в В-классе», – подчитала руководитель отдела аналитических исследований АРИН Оксана Малеева. За первые девять

месяцев 2011-го прирост общего объема предложения, отмечают в NAI Becar, составил 4,7 %, а ожидаемый прирост за год в целом будет на уровне прошлогоднего показателя – около 10 %.

Одним из основных трендов текущего года эксперты рынка называют перераспределение офисных площадей по районам Петербурга. Так, Выборгский район, занимавший до сих пор третье место по объему офисного предложения среди нецентральных районов города, уступил свои позиции Красногвардейскому. Здесь появилось сразу два качественных объекта – уже упомянутый комплекс «Санкт-Петербург Плаза» и бизнес-центр Scandinavian House. В Knight Frank St. Petersburg уточняют, что за счет ввода этих объектов доля офисных площадей в Красногвардейском районе возросла более чем вдвое, до 5 % от общего объема

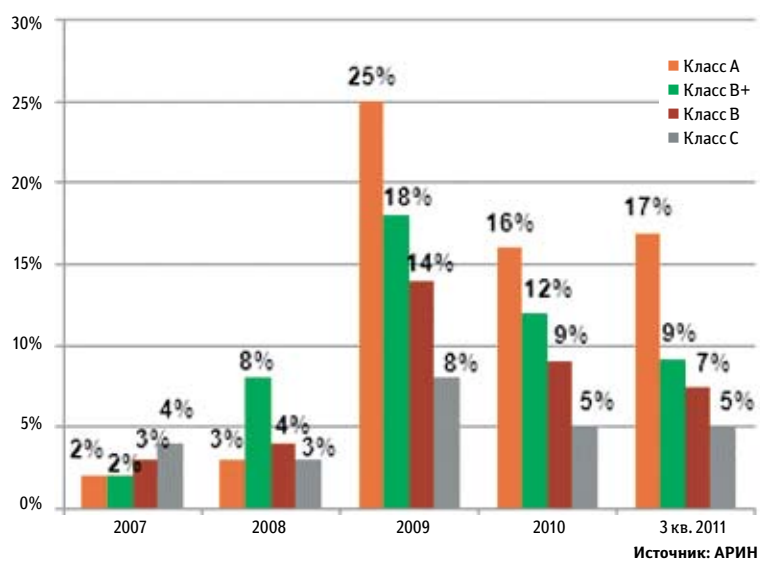
мнение



Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International St. Petersburg:

— До середины 2012 года планируется выход на рынок десяти бизнес-центров классов А и В арендной площадью около 70 тысяч квадратных метров («Аэропорт Сити», «Морской, 24», «Овентал Ткачи» и прочие). Из них класс А – четыре бизнес-центра арендной площадью 29 тысяч квадратных метров, класс В – шесть бизнес-центров (40 тысяч «квадратов»). Эти проекты рассредоточены по разным районам города (Васильевский остров, Пулково, «Московские ворота», Обводный канал, центр, Синопская набережная). Их размеры сравнительно небольшие, поэтому ввод в эксплуатацию этих зданий существенно не повлияет на изменение средних ставок аренды как в городе в целом, так и в деловых зонах, где эти проекты расположены. При прогнозируемом вводе новых площадей не более 100 тысяч квадратных метров в 2012 году мы ожидаем снижения среднего уровня вакансии на рынке до 10–11 процентов и плавного роста ставок аренды на высококачественные офисные помещения.

Динамика и прогноз предложения площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В, С)



кстати

В первой половине 2011 года, по данным Colliers International, состояние рынка офисной недвижимости в большинстве городов Европы, Ближнего Востока и Африки (ЕМЕА) оставалось стабильным. Хотя в некоторых городах отмечалась положительная динамика офисного рынка, в других, напротив, – отрицательная. Наибольший прирост арендных ставок зафиксирован в российских столицах – Москве и Санкт-Петербурге: 11 % и 10 % (в долларах США) соответственно. На ту же долю подрос лондонский Уэст-Энд – 10 %. Наибольшее снижение ставок продемонстрировали Афины (–7 %), Дубай (–8 %) и София (–8 %). Если говорить об изменениях ставок капитализации, два российских города и здесь показали выдающиеся результаты: в Москве ставка капитализации снизилась на 100 базисных пунктов, а в Петербурге – на 200 базисных пунктов, составив 9,5 % и 11 % соответственно. Прогноз арендных ставок на офисную недвижимость класса А в основном благоприятен. В течение ближайших 12 месяцев во многих городах региона ЕМЕА ожидается сохранение ставок на текущем уровне. Наибольший прирост арендных ставок в бизнес-центрах А-класса ожидается в крупнейших финансовых центрах, таких как Лондон, Москва, Мюнхен, Стокгольм. Дальнейшее снижение ставок аренды прогнозируется в Дубае и Софии, где предложение превышает спрос.

рынка. На сегодняшний день, добавляют в Jones Lang LaSalle, тройка лидеров среди нецентральных районов выглядит следующим образом: Приморский (12,3% от всего объема существующих площадей), Московский (11,1%) и Красногвардейский (6,7%) районы.

Аналитики констатируют: несмотря на то что в целом по общему количеству строящихся квадратных метров центральные районы Петербурга все еще являются для девелоперов более привлекательными, тенденция к децентрализации продолжается. «Конечно, более 80 процентов новых офисных зданий класса А сегодня по-прежнему возводятся в центре города. Девелоперы не пугают ни сложная транспортная доступность, ни ограниченная парковка, которые могут повлиять на заполняемость будущих объектов. Престижность локации в большинстве случаев определяет класс офисного здания и внушает надежды на успешность проекта. Но в В-классе мы уже наблюдаем противоположную ситуацию – 68 процентов офисов данной категории строится в нецентральных районах», – утверждает заместитель генерального директора компании Maris/CBRE Надежда Ермашина. По ее словам, наиболее крупной деловой зоной становится Московский район, где планируется построить 45% от всего количества квадратных метров в нецентральных районах.

Г-жа Ермашина отмечает, что данная ситуация вполне соответствует спросу: «Тенденция к децентрализации запросов по сравнению с предыдущими годами налицо. Для сравнения, в 2010 году

36 процентов заявок от потенциальных арендаторов приходились на нецентральные районы Петербурга, в первом полугодии 2011-го этот показатель увеличился до 43 процентов». Но с небольшими поправками – спрос имеет свои четкие границы. Даже в годы кризиса он не дошел до самых до окраин, ограничившись рубежами сопротивления «Василеостровская» – «Старая Деревня» – «Черная речка» – «Выборгская» – «Ладожская» – «Пролетарская» – «Московская» – «Кировский завод» – «Балтийская». «За пределами этого кольца количество офисных проектов незначительно, успешных – единицы», – отмечает Надежда Ермашина. По ее прогнозам, существующая структура спроса может сохраниться в ближайшие 1,5–2 года, а значит, нехватка площадей в нецентральных районах в пределах указанного кольца будет все более ощутима.

Ключевые сделки аренды офисных площадей в 2011 году

Арендатор	Площадь арендованных площадей, кв. м	Бизнес-центр	Адрес бизнес-центра
«Газпром нефть»	11 000	Quattro Corti	Почтамтская ул., 3–5
«МРСК»	6000	Без названия	Пл. Конституции, 3
Exigen Services	5000	«Технополис Пулково»	Пулковское ш., 30/4
ГУП «Водоканал»	3700	МДЦ «РЕСО»	Таккелевская ул., 21
«Ренессанс Страхование»	3500	«Технополис Пулково»	Пулковское ш., 30/4
«Сервисно-визовый центр Финляндии»	3200	«Олимпик Плаза»	Ул. Марата, 5/21
«СПб Реновация»	3000	Без названия	Ул. Некрасова, 14
Metso	2970	«Технополис Пулково»	Пулковское ш., 30/4
Philip Morris	300	Без названия	Ул. Некрасова, 14
NCC	1900	«Стокманн Невский центр»	Невский пр., 114
Сбербанк	1800	«Пулково Скай»	Внуковская ул., 2
Coca Cola HBC Eurasia	1350	«Обуховь-центр»	Пр. Обуховской Обороны, 271
«Интервим»	1100	«Сенатор»	Ул. Профессора Попова, 37
Schneider Electric	1050	«Технополис Пулково»	Пулковское ш., 30/4

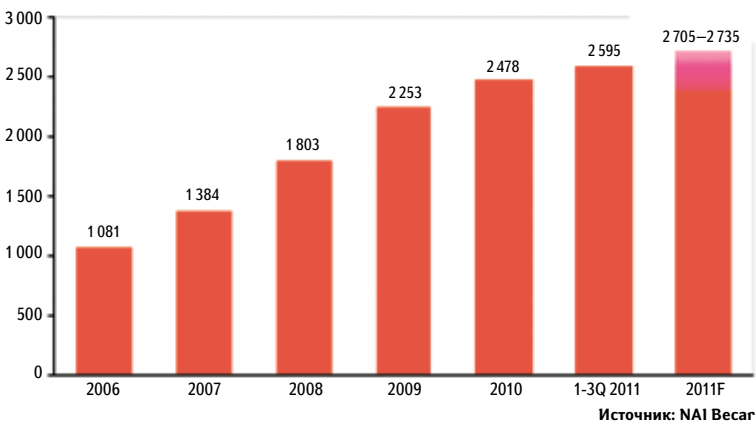
Источник: Knight Frank St. Petersburg

В очередь, арендаторы!

Еще одна характерная черта нынешнего рынка офисного девелопмента – поочередная и даже поэтажная сдача проектов. «Сроки ввода бизнес-центров запаздывали всегда, кризис здесь ни при чем. До 2008 года причиной таких задержек были сложности с согласованием: объекты строились намного быстрее, чем профильные комитеты городской администрации успевали утвердить всю необходимую документацию. В кризисный период к этому добавились финансовые сложности самих девелоперов», – комментирует генеральный директор группы компаний «Унисто Петросталь» Арсений Васильев. По его словам, слабые концепции проектов и непонимание требований рынка привели к тому, что вводить объект целиком стало нецелесообразно: «Необходимо сначала гарантировать себе спрос, вернуть часть денег, а затем продолжать, понимая, что ты на верном пути. Бизнес, лишенный былой уверенности и испытывающий значительные трудности, обдумывает каждый следующий шаг с большой осторожностью. А вдруг я предлагаю то, что никому не нужно? Чего хочет рынок? Это едва ли не наиболее типичные вопросы сегодняшних его участников. Отсюда и очередность – у продавцов, у маркетологов и у консультантов просто не хватает профессионализма и смелости, подкрепленной реальными знаниями. В результате девелопер создает листинг на этаж, проводит отделку, вводит этаж в эксплуатацию, получает свои деньги и готов к дальнейшей работе».

По данным АРИН, на конец третьего квартала 2011 года уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса А составил 17%, класса В+ – 9%, класса В – 7%. За-

Динамика и прогноз предложения площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В, С)



Источник: NAI Becar

Строящиеся бизнес-центры с перспективой ввода в 2011–2014 годах

Месторасположение	Общая площадь объектов, тыс. кв. м*		
	Класс А	Класс В	Всего
Центр	300	77	377
Нецентральные районы	65	165	230

* за вычетом торговых площадей и паркингов

Источник: Maris/CBRE

полняемость бизнес-центров категории С близка к 100%, добавляют в NAI Becar.

«По сравнению с 2009–2010 годами сокращается доля вакантных площадей в бизнес-центрах классов В+ и В, – рассказывает г-жа Малеева. – В классе А значительный объем ввода новых объектов препятствует увеличению уровня заполняемости, несмотря на постепенное восстановление спроса». В классе А, по ее словам, наибольшим спросом сегодня пользуются офисы площадью до 100 кв. м (50% заявок). Арендаторы бизнес-центров В+/В чаще всего интересуются офисами в 100–150 «квадратов». «С конца лета основной спрос приходится на помещения 300–400 квадратных метров, в то время как прежде интерес был на меньшие площади (150–200 метров)», – уточняют в Knight Frank St. Petersburg. Также в компании отмечают, что на рынке сохраняется активность со стороны крупных компаний, желающих арендовать площади от 1,5 тыс. до 6 тыс. кв. м, а некоторые организации рассматривают и возможность покупки офисов, однако «в связи с нестабильной экономической ситуацией многие откладывают аренду или покупку площадей на следующий год».

В целом, по подсчетам аналитиков Knight Frank St. Petersburg, доля свободных площадей в качественных бизнес-центрах с начала года снизилась на 2,2 процентных пункта – до 200 тыс. кв.м.

Цены в росте

В начале 2011 года, говорят эксперты, наметился плавный рост ставок аренды. «Пройдя своеобразное "дно" в первом квартале прошлого года, ставки аренды в рублевом эквиваленте за 9 месяцев текущего года показали небольшой рост: на 2 процента – в классе А и 8 процентов – в классе В, что произошло вследствие снижения доли вакантных помещений, а также в силу малого количества новых площадей на рынке», – отмечает заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International St. Petersburg Евгения Васильева.

По данным NAI Becar, в среднем по Петербургу ставки аренды в открытом предложении действующих бизнес-центров находятся в диапазонах 1–2 тыс. рублей за квадратный метр в месяц – для класса А, 650–1300 рублей – для класса В и 500–950 рублей – для С-класса (с учетом НДС и коммунальных услуг). «На конец третье-

мнение



Арсений Васильев, генеральный директор группы компаний «Унисто Петросталь»:

– В ближайшие 3–5 лет рынок офисной недвижимости будет прирастать в основном за счет возобновления проектов, приостановленных в кризис. В целом он насыщен, и ввода большого объема нового предложения не требуется. Подтверждается это и тенденцией 2011 года – переездом с сохранением площадей. В докризисные «сытые» годы арендаторы, расширяя свой бизнес, переезжали, увеличивая площадь. В кризис компании, сокращая свой штат, искали офисы поменьше. Сегодня же в тренде – сохранение того, что есть, и переезд в офис с лучшими условиями, более низкой арендной ставкой, лучшей локацией, но с той же площадью.

мнение



Анна Романова, руководитель отдела офисных площадей Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– В ближайшие полгода (до июня 2012 года) запланирован вывод на рынок около 15 бизнес-центров общей площадью порядка 120 тысяч квадратных метров. Половина из них относится к классу А. Из наиболее крупных проектов – «Аэропорт Сити Санкт-Петербург» и новый бизнес-центр «Сенатор» на Васильевском острове. Мы не ожидаем серьезного влияния новых проектов на изменение арендных ставок. Скорее, причиной для их изменения могут служить макроэкономические факторы, определяющие уровень стабильности развития бизнеса в городе, а следовательно – и перспективы формирования спроса на офисные площади со стороны бизнеса.

го квартала 2011 года наиболее высокие арендные ставки наблюдались в Красногвардейском, Центральном и Выборгском районах (1290–1400 рублей за квадратный метр в месяц с учетом НДС и КУ). Наиболее низкие – в Петродворцовом (500 рублей). Высокие средние ставки аренды в Красногвардейском районе связаны с большим объемом вакантных площадей и высокими ставками аренды в деловом комплексе "Санкт-Петербург Плаза". В Калининском районе относительно высокие ставки аренды связаны с большим объемом вакантных площадей в бизнес-центре "Лето", – уточняет Оксана Малеева.

«Цены продаж одного квадратного метра площади в строящихся и недавно введенных бизнес-центрах также за год не претерпели больших изменений и варьировались в диапазоне от 50 тысяч (при продаже здания целиком) до 140 тысяч рублей», – добавили в NAI Becar.

* указана общая площадь объекта

Источники: Colliers International, Knight Frank St. Petersburg, NAI Becar, Jones Lang LaSalle

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

территория

Переправленный остров

Лилия Третьякова. Сэкономив за счет отказа от строительства Ново-Адмиралтейского моста, Смольный теряет инвестиции в развитие одноименного острова. Отрезанный от материка Ново-Адмиралтейский остров неинтересен инвесторам.

О необходимости как минимум одной дополнительной переправы в этой части Петербурга речь идет еще с советских времен. Правда, по генплану мост должен быть в другом месте – в створе 22–23-й линий Васильевского острова, а не 16–17-й, как указано в документах генподрядчика строительства моста ЗАО «Пилон», выигравшего конкурс в мае этого года.

Не та линия

В 2009 году Смольный признал вариант, обозначенный в генплане, неудачным: для обеспечения переправы пришлось бы возвести такие огромные конструкции, что они перекрывали бы исторические панорамы Петербурга. Поэтому и был выбран другой вариант размещения моста.

Но строить его запретили суды. Городской суд Санкт-Петербурга, а за ним и Верховный суд признали незаконным проект планировки Ново-Адмиралтейского острова, разработанный с учетом строительства одноименного моста. Истец – депутат петербургского парламента Алексей Ковалев – утверждает, что контракт с ЗАО «Пилон» на строительство моста заключен незаконно, так как город сделал это, не дожидаясь решения суда. И даже выкупил часть территории острова площадью 2,8 га у Объединенной судостроительной корпорации (ОСК), которой принадлежат расположенные на острове Адмиралтейские верфи. Земля обошлась городу в 560 млн рублей. Участок нужен был для строительства переправы. Решение о выплате ОСК было принято экс-губернатором Валентиной Матвиенко.

Деньги были перечислены ОСК незаконно, убежден Алексей Ковалев, так как Смольный не имел права начинать градостроительный проект, противоречащий генплану.

Напомним, что соглашение о переносе мощностей Адмиралтейских верфей с Ново-Адмиралтейского острова на остров Котлин Смольный и ОСК подписали летом 2010 года. Два

род или проиграет. «Вместо дополнительного моста, без которого город и так задыхается, мы получим нагрузку на существующую транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру. Инвесторы это тоже понимают, поэтому, несмотря на дефицит участков в центре города, с осторожностью относятся к таким проектам», – говорит Игорь Лучков. Он не взялся оценить стоимость всей земли на острове, пояснив, что все зависит от условий продажи и градостроительных ограничений, от состояния инженерных сетей острова и т.д.

«Проблема пересечения Невы стоит остро, поэтому отмена строительства переправы понизит инвестиционную привлекательность территорий», – комментирует отказ Смольного от моста руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Вероника Лежнева.

ЗАО «Пилон» тоже озаботилось получением своих денег. Предчувствуя, что с оплатой контракта могут возникнуть проблемы, «Пилон» в сентябре этого года (еще до объявления об отказе от строительства моста) направил в суд иск, с помощью которого рассчитывает получить от города аванс на возведение переправы – 68,4 млн рублей (вся сумма контракта – 3,91 млрд рублей).

В бюджете 2011 года на мост предусмотрено 240 млн рублей. Из них распорядитель бюджета ГУ «Дирекция транспортного строительства» перечислил лишь около 5% (данные на конец сентября 2011 года). Пока «Пилон» вел лишь подготовительные работы на объекте. До выдачи разрешения на ведение строительных работ дело так и не дошло.

Дорогая экономия

Экономии на пересмотре проекта строительства моста (это было главной причиной отказа новой команды Смольного от данного проекта) не получится, считают эксперты. Во-первых, город потеряет потенциальных инвесторов,



ОТМЕНА СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕПРАВЫ ПОНИЗИТ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИЙ

из строительных работ по консервации и затрат, которые необходимо будет понести для корректного прекращения начатых правоотношений с остальными участниками строительного процесса. В противном случае последуют судебные иски, и их урегулирование потребует еще более значительных затрат», – резюмирует управляющий партнер юридической компании «Качкин и партнеры» Денис Качкин.

Даже девелоперы с соседних территорий, не относящихся к Ново-Адмиралтейскому острову, отмечают, что на их проекты повлияет отказ от строительства моста. Например, гендиректор компании «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто (его компания строит жилой квартал «Илматар» на Васильевском острове, вблизи Ново-Адмиралтейского) признает: мост существенно облегчил бы транспортную ситуацию, и компания была заинтересована в его появлении. Правда, отказ от моста не повлияет на планы «Лемминкяйнена» – комплекс на 2000 квартир на Васильевском острове продолжает строиться.

А вот для развития самого Ново-Адмиралтейского острова отсутствие моста – определяющий фактор.

Прежнее правительство Петербурга во главе с Валентиной Матвиенко было убеждено, что наилучшим вариантом использования Ново-Адмиралтейского острова была бы нарезка освобожденной Адмиралтейскими верфями территории на лоты и продажа их инвесторам.

Проблема в том, что из 17 га площади острова около половины занимают охраняемые объекты исторического наследия. Но, как считали в Смольном, их можно было бы приспособить для

размещения офисов, гостиниц, торговых, социальных и прочих нежилых объектов общей площадью около 45 тыс. кв. м. Остальные примерно 8,5 га предполагалось застроить жильем такой же площадью, где могло бы поселиться около 3600 человек.

В октябре в реестр памятников регионального значения было внесено еще семь островных объектов. Однако КГИОП не видит в этом проблемы для застройки острова. Объекты будут охраняться как отдельные памятники, а не как единый комплекс, поясняют чиновники. Это означает, что у инвесторов на острове будет больше свободы в принятии архитектурных решений, чем если бы речь шла о едином комплексе. Главным будет условие сохранить сами памятники.

Другой вариант развития острова, получивший шансы на реализацию с приходом Георгия Полтавченко, – передача освобожденных ОСК территорий Санкт-Петербургскому госуниверситету. Сам университет в начале осени обратился в Смольный с предложением о целевой передаче. С аналогичной инициативой в ноябре выступили депутаты петербургского Законодательного собрания. По их мнению, на Ново-Адмиралтейском острове уместнее всего будет выглядеть классический студенческий кампус, включающий учебные корпуса, жилые малоэтажные здания, объекты спорта и культуры, а также музей судостроения и флота России. Спикер парламента Вадим Тюльпанов считает, что доступ к этим достопримечательностям должен быть открыт для всех, а не только для студентов и преподавателей СПбГУ.

Георгий Полтавченко заявил, что он не против такого проекта,

если СПбГУ выкупит территорию у города. Для этого можно продать часть принадлежащих университету зданий, которых у него на данный момент около 400.

Кому дать?

Вадим Тюльпанов рассуждает: если остров отдать частным инвесторам, то они построят там «суперэлитное жилье, и только супербогатые петербуржцы и москвичи смогут купить там квартиры. А они и так это делают по всему городу, покупая квартиры и целые парадные. Это не решит проблемы с жильем, не сократит списки очередников, не уменьшит и количество коммуналок». Зато кампусом город сможет гордиться и хвастать перед туристами, добавляет г-н Тюльпанов.

С такой оценкой не согласна Вероника Лежнева: «На мой взгляд, здесь необходимо развивать интересный проект формата "Набережной Европы": культурная, жилая, сопутствующая коммерческая составляющие. Это будет интереснее, чем научный городок СПбГУ. Место позволяет организовать транспортную инфраструктуру и большой жилой и деловой район».

Президент Союза архитекторов Петербурга Владимир Попов более осторожен. Прежде чем принимать решение о внесении изменений в генплан и вообще об использовании острова, нужно провести экономическую и архитектурную экспертизы, уверен он: «Я очень уважаю университет, и мне хотелось бы пойти им навстречу, но это сложный вопрос, и он должен быть изучен с экономической и архитектурной точек зрения». По словам Владимира Попова, оба варианта использования острова – продажа участков инвесторам и передача СПбГУ – имеют право на существование.

Для развития Ново-Адмиралтейского острова отсутствие моста – определяющий фактор. При этом из 17 га площади острова около половины занимают охраняемые объекты исторического наследия. Объекты будут охраняться как отдельные памятники, а не как единый комплекс.

месяца назад президент ОСК Роман Троценко сообщил, что в середине 2012 года будет проведен инвестиционный конкурс по освоению территории острова. По его словам, окончательно верфи покинут Ново-Адмиралтейский остров не раньше чем к 2020 году.

Губернатор Георгий Полтавченко предложил вариант решения проблемы с заплаченными ОСК деньгами – перепродать выкупленную у компании землю инвесторам. По мнению советника по консалтингу и оценке NAI Besar Игоря Лучкова, задачу вернуть потраченные казенные средства таким образом выполнить можно, но вопрос в том, выиграет от этого го-

которые планировали вложиться в развитие территорий на острове. Во-вторых, изменение проекта и проведение нового конкурса по отбору подрядчиков потребует дополнительных вложений. Например, на проектирование моста в створе 22–23-й линий ЗАО «Стройпроект», выигравшее контракт в 2006 году, получило свыше 130 млн рублей.

«Отмена или приостановка любого начатого строительного проекта означает затраты. Как минимум на его консервацию. Прежде чем принимать то или иное управленческое решение, обычно рассчитывают его стоимость, которая складывается непосредственно

Евгений Резвов: «Я построил много красивых домов»

Генеральный директор ЗАО «Строительный трест» Евгений Резвов не любит говорить об удаче. Он считает, что в основе успеха любого бизнеса лежит рациональное ведение работы, четкое планирование и оптимальная организация труда на строительных площадках.

— В следующем году ваша компания празднует двадцатилетие. С какими достижениями вы пришли к юбилею? За счет чего их удалось достичь?

— Результаты работы хорошие — завершаем год, как и планировали, вводом в эксплуатацию новых объектов в Петербурге, Ленинградской области и Калининграде. Таким образом, к своему двадцатилетию «Строительный трест» сдаст порядка 2 миллионов квадратных метров. Все это качественные кирпичные дома, которые сегодня украшают свои районы. В последние годы мы стали уделять особенно большое внимание архитектурной составляющей наших проектов — стремимся сделать каждый новый дом лучше и интереснее предыдущего. И это получается! Посмотрите на наши строящиеся и сданные объекты, в Кудрове, например, или на Железноводской улице в Василеостровском районе, — это очень красивые, по-настоящему петербургские дома! И очень комфортные для проживания, с современной инженерией, иностранными лифтами, качественными системами безопасности. То, что сегодня мы создаем жилье с отличными потребительскими характеристиками, которое пользуется постоянно высоким спросом со стороны покупателей, — и есть главное достижение «Строительного треста» за 20 лет работы. Призы и награды на профессиональных конкурсах — только следствие нашей хорошей работы. Хотя и в этом плане у «Строительного треста» все в порядке: победы на городских и российских конкурсах одерживают наши рабочие — прорабы, мастера, каменщики, бетонщики, строительные площадки награждаются за лучшую организацию работ, жилые комплексы получают разнообразные призы. За счет чего удается достичь этих побед? Конечно, за счет упорства в достижении поставленных целей, сплоченности нашего коллектива и, главное, профессионализма сотрудников компании.

— «Строительный трест» — едва ли не единственная компания на рынке, которая сдает свои объекты всегда точно в срок. Как вам это удается?

— Вряд ли здесь можно говорить об «удаче». В основе успеха «Строительного треста» — рациональное ведение работы, четкое планирование и оптимальная организация труда на строительных площадках. Без этого никак не обойтись: моя задача как руководителя — обеспечить непрерывность строительного цикла, чтобы, заканчивая работы на одном объекте, сотрудники сразу переходили на новый. Сейчас у нашей компании большой фронт строительства, в работе — жилой комплекс «Капитал» в Кудрове, вторая очередь комплекса «Золотое сечение» в Калининском районе, новый проект на Фермском шоссе, загородные объекты, второй дом в Калининграде... По каждому объекту существует четкий план финансирования и строительных работ. Конечно,



2 МИЛЛИОНА КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ КАЧЕСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ — ЗАСЛУГА ВСЕГО КОЛЛЕКТИВА ОБЪЕДИНЕНИЯ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ» ЗА 20 ЛЕТ РАБОТЫ

в нынешних условиях, когда правила игры на строительном рынке постоянно меняются, неукоснительно соблюдать графики сложно. В советское время проблемы тоже были — то кирпич не привезли, то раствор закончился... Сейчас вопросы другого масштаба: из-за корректировок градостроительных законов, в которых появляются все новые и новые требования к застройщикам, мы один проект не можем согласовать уже 8 лет! К счастью, объектов, уже запущенных в реализацию, эти проблемы не касаются. Обязательства перед покупателями квартир мы всегда выполняем четко. В этом нам помогает правильное распределение рабочих сил, а также дисциплина и ответственность наших строителей.

— В 2011 году «Строительный трест» сдает 200 тысяч квадратных метров. Какой из своих объектов, сданных в этом году, вы считаете самым интересным и почему?

— Мне очень нравится комплекс «Золотое сечение» на пересечении проспекта Металлистов и улицы Васенко с Замшиной улицей. Раньше этот участок принадлежал одному заводу и находился практически в заброшенном состоянии... Сейчас здесь построен новый современный микрорайон: восемь жилых корпусов на 900 квартир, два многоуровневых паркинга, коммерческие помещения. Внутри квартала уже открыта школа-лицей № 126 — кстати, одна из лучших в Калининском районе. Работает два бассейна, где могут заниматься все местные жители. Проектом планировки предусмотрено строительство детского сада. Выполнено полное благоустройство квартала. Так что получился очень позитивный пример качественного развития территории.

— Что для вас главный критерий хорошего жилого дома: красивый архитектурный проект, комфортность для проживания, качество строительных материалов или что-то еще?

— Помните: в человеке все должно быть прекрасно? Вот так и в хорошем жилом комплексе надо предусмотреть максимум преимуществ. «Строительный трест» всегда очень внимательно подходит к выбору места застройки, тщательно продумывает планировочные решения. Хороший дом — это тот, где людям хорошо живется! Значит, и материалы в нем должны быть использованы качественные, и обслуживание на уровне, и соседи приятные.

— В последние годы «Строительный трест» особенно внимательно относится к вопросам качества и клиентского сервиса. Это требование потребителей, обострение конкуренции или собственная инициатива «Строительного треста»?

— Наше конкурентное преимущество — в обеспечении определенного уровня жизни. Именно этого ждут от нас наши клиенты, а мы стараемся соответствовать их желаниям. Например, не так давно в «Строительном тресте» появилась служба сервиса — специальное подразделение для взаимодействия между застройщиком, жильцами и управляющими компаниями, которые обслуживают наши сданные дома. Предлагая покупателям квартиры, мы обещаем им определенный уровень комфорта — значит, должны и после сдачи дома следить за соблюдением стандартов качества обслуживания. Поэтому выбор управляющих компаний у нас проходит на конкурсной основе. И даже после гарантийного срока «Строительный трест» не оставляет

свои дома и, если возникают какие-то сложности, всегда готов помочь их решить.

— На ваш взгляд, какие перспективы ждут строительный рынок Санкт-Петербурга? Какую оценку вы бы поставили питерским строителям?

— Твердую четверку. Петербургские строители работают хорошо. При этом нам есть куда развиваться: в городе еще не скоро иссякнет потребность в качественном комфортном жилье. Есть множество территорий — сегодняшних производственных баз, которые обязательно надо выводить за городскую черту, а на освободившихся участках строить новые дома для петербуржцев. Но для этого необходимо волевое решение городского правительства. А говорить что-либо о перспективах строительной отрасли сейчас сложно — подождем, чем закончатся выборы...

— Каково ваше мнение — что будет с ценами на недвижимость в ближайшее время? Стоит ли бояться второй волны кризиса?

— Надо просто жить по средствам — тогда никакой кризис не страшен. В своей компании я всегда имею запас: готовые квартиры в построенных домах, довольно большой земельный портфель. Даже если мы берем кредит в банке — мы в любое время готовы его отдать. Цены на недвижимость, конечно же, будут расти. Надеюсь, обойдется без резких скачков, но в долгосрочной перспективе жилье всегда было и будет самым надежным вложением денежных средств.

— Какие планы вы ставите перед своей компанией на ближайшие годы? Какие планы ставите перед собой?

— Планы остаются неизменными: каждый год сдавать в среднем по 100 тысяч квадратных метров жилья — этого достаточно для того, чтобы обеспечивать компанию, содержать наш штат сотрудников и своевременно пополнять земельный банк. Текущего запаса земли нам хватит до 2020 года. Уже в конце зимы — начале весны выведем на рынок наш новый жилой комплекс «Невский стиль» на Фермском шоссе, рядом с Удельным парком. Очень красивый проект, уверен, он должен понравиться горожанам! Строить будем, как всегда, из кирпича, первую очередь этого проекта сдадим в середине 2013 года. В 2012 году закончим первую очередь жилого комплекса «Капитал», начнем осваивать новый лот в Кудрове. Запустим еще несколько интересных проектов.

А личные планы у меня простые — оставаться в хорошей форме и работать еще лет 20, пока правнук не подрастет.

— Вы в этом году также празднуете юбилей. Что для вас является главными достижениями в жизни?

— Я построил много красивых домов. Посадили дерево, и не одно, а целый сад. Родил дочь и сына, а они родили мне четырех внуков и правнука. В общем, сделал все, что прописано в жизни человеку!

Досье



Евгений Георгиевич Резвов

Родился 23 декабря 1936 года в Ленинграде. Трудовую и профессиональную карьеру начал слесарем-сборщиком. В дальнейшем — строитель, прораб, начальник участка. С 1980-го — начальник управления № 13 треста № 32 «Главзапстрой». В 1992 года вместе с Б. Р. Берсировым основал ЗАО «Строительный трест». Заслуженный строитель Российской Федерации. Ветеран труда. Строитель года — 2006. Награжден государственными наградами «Житель блокадного Ленинграда», «60 лет Победы в Великой Отечественной войне», «В память 300-летия Санкт-Петербурга». Более 40 лет своей трудовой деятельности посвятил строительству родного города. Женат, имеет дочь и сына, четырех внуков, правнука. В отпуске предпочитает путешествовать. Любит читать.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

вырубка

Парк в «Зените»

Марина Голокова. Совет по сохранению культурного наследия возмущен ситуацией вокруг Удельного парка. Вина в его планомерной вырубке, по мнению экспертов, лежит как на инвесторах, так и на городской власти.

Участники совета по сохранению культурного наследия обнаружили серьезную ошибку в действиях комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). По их мнению, чиновники согласовали такие выводы историко-культурной экспертизы Удельного парка (выявленного объекта культурного наследия), которые повлекли необратимые последствия: парк планомерно вырубают.

Совет увидел парадокс в том, что на его рассмотрение представили результаты уже согласованной экспертизы. Однако, проанализировав ситуацию, участники совета отметили, что согласование документа необходимо отозвать.

Экспертиза проводилась по заказу футбольного клуба «Зенит». Его объекты уже расположены на территории парка. В целом, по данным главного специалиста КГИОП Андрея Реймана, в Удельном парке есть два футбольных поля с натуральным газоном, спортплощадка с набивным покрытием, площадка «Зенит», стадион спортивного общества «Спартак», стадион на нижней террасе, административное здание и баня ФК «Зенит».

Кроме объектов ФК «Зенит» в парке расположена котельная Федерального центра сердца, крови и эндокринологии им. В.А. Алмазова, строится жилой комплекс «Шведская корона».

В дальнейшем ФК «Зенит» планирует построить еще два футбольных поля. По результатам экспертизы, на территориях, занимаемых ФК «Зенит», нет охраняемых пространств. Хотя совет уверен, что парк следует рекомендовать к охране как объект культурного насле-



РАНЬШЕ ПАРК ПРЕДНАЗНАЧАЛСЯ ТОЛЬКО ДЛЯ ПРОГУЛОК

дия в целом. По словам Андрея Реймана, парк представляет собой лесные угодья XIX века. В 60-е годы XIX века над ним работал садовый мастер Клементий Геккель. Парк обладает особой композицией, сформированной благодаря тому, что он находится на двух террасах – редкое явление для природного ландшафта. Изначально он создавался с той же общественной функцией, что и Нижний парк Петергофа, – «для гуляющей публики».

Между тем в представленной на рассмотрение экспертизе, по мнению рецензента – председателя совета ИКОМОС Сергея Горбатенко, «нет анализа объемно-пространственной

композиции и исследования внутренних визуальных связей».

Сейчас парк активно застраивается, и, как полагают в совете, не без участия городской власти. Совет уверен, что неосмотрительно согласованная экспертиза усугубляет положение дел. По словам зампреда петербургского отделения ВООПИиК Александра Кононова, происходит «не урбанизация, а зачистка парка».

Эксперты выразили глубокое сожаление по поводу того, что их просто поставили перед фактом, представив на рассмотрение уже согласованную документацию. Более того,

обсуждать данный документ экспертам пришлось в отсутствие председателя КГИОП. Новый глава комитета Александр Макаров покинул свой первый Совет по сохранению культурного наследия задолго до его завершения.

Обсуждая судьбу Удельного парка, эксперты пришли к выводу, что без представителей власти никакие вопросы решить невозможно. Некоторые участники совета восприняли такое положение дел как вызов, выразили возмущение и предупредили, что в дальнейшем они отказываются работать в таких условиях.

«Все чиновники во время совета нас покинули. Мы категорически отказываемся впредь работать в таких условиях, когда нет ни председателя КГИОП, ни его заместителей, – заявил сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александр Марголис. – Считаю, что это вызов экспертному сообществу».

На такой ноте совет предусмотрел несколько рекомендаций для КГИОП. Во-первых, отозвать согласование экспертизы и представить на обсуждение результаты новой. Во-вторых, впредь не допускать согласование работ в отсутствие авторов экспертизы и ответственных лиц КГИОП. В-третьих, вернуться к вопросу на следующем заседании совета. В-четвертых, поставить общий вопрос об использовании, сохранении и развитии общедоступных парков города на обсуждение с участием губернатора. В-пятых, представить на рассмотрение совета проект строительства на территории Удельного парка.

технологии

Всемирная паутина

Илья Дмитриев. Петербургские интернет-провайдеры не стоят на месте, постоянно работают над совершенствованием сети, предлагают своим клиентам различные высокотехнологичные новинки.

Теперь поставщики интернет-услуг предоставляют пользователям возможности IP-телефонии и телевидения через оптоволоконные сети. Но при прокладке «паутины» в центре Петербурга зачастую возникают сложности.

По словам технического директора петербургского филиала ООО «Сумма Телеком» Сергея Аксенова, строительство сетей в исторической части города действительно имеет свои нюансы, поскольку подключение домов к Интернету, телевидению и IP-телефонии в центре на деле может оказаться гораздо более трудоемким и дорогостоящим, чем выполнение аналогичных работ в новых районах. «Чтобы установить оборудование на историческом здании, каковых в центре большинство, необходимо получить разрешение от уполномоченных органов местной администрации, а это требует дополнительных временных затрат», – отмечает г-н Аксенов.

Кроме того, застройка в центре в основном, малоэтажная, и чтобы обеспечить связь, например, 200 квартир, здесь потребуются подключить не один дом, как в спальных районах, а три или четыре.

Технические специалисты компании «ПиН Телеком» считают, что прокладка оптоволоконных сетей в центре Петербурга имеет ряд особенностей. В первую очередь это связано с возрастом зданий, общей изношенностью, а порой и ветхостью старого фонда. Возникают сложности с пропускными возможностями коммуникаций внутри зданий,

в отличие от спальных районов, где еще есть потенциал для прокладки кабеля.

Монтаж – дело тонкое

Проблемы монтажа оборудования в центральных районах Северной столицы усложняются еще и конструктивными особенностями крыш. Поскольку в большинстве случаев они двускатные, то от монтажников требуются специальные навыки работы на высоте.

Часто трубостойки, внутри которых прокладывается оптоволоконный кабель, приходится монтировать на деревянном основании,

мнение



Ксения Караджа, директор по маркетингу компании «ПиН Телеком»: – В 2011 году операторы стремились консолидировать собственные активы. В связи с ротацией приобретенных компаний достаточно сложно выявить явных лидеров по строительству сетей на рынке Санкт-Петербурга. Но, несмотря на это, можно с уверенностью утверждать, что в скором времени услуги интернет-провайдеров займут лидирующие позиции в области строительства интернет-сетей.

РЕКЛАМА

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '11

21 ДЕКАБРЯ Санкт-Петербург

ДЕКАБРЬ 2011

Краснодар
 Казань
 Нижний Новгород
 Москва

Омск
 Хельсинки
 Екатеринбург

www.PROEstate.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

ВЕДУЩИЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

О НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВИЛЬНОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ

ПРИГОРОД

Chief Time

НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

МНП&DOM

Поиск недвижимости

ДОМ ЗА РУБЕЖОМ

Детские площадки в подарок

Михаил Гамедин. Холдинг «МегаМейд», известный в городе как строитель социально значимых объектов, в честь своего десятилетия решил порадовать маленьких петербуржцев и подарить им новые детские площадки. Игровые комплексы открылись этой осенью в разных районах города.



В детском саду на ул. Лазо, 12 (Красногвардейский район)



Игровой комплекс в Южно-Приморском парке (Красносельский район)



Площадка во дворе ул. Книпович, 1 (Невский район)

Благодаря «МегаМейд» новые детские площадки открылись в четырех районах города. В Красносельском районе «пиратский городок» вырос на территории Южно-Приморского парка. Комплекс включает в себя красочно оформленные песочницы, беседки, качели.

В Невском районе площадка появилась во дворе дома № 1 по улице Книпович, в котором располагается детский сад № 17. Конструкция установленных на площадке «песочниц-пеналов» позволяет открывать их только на время игры – это могут делать родители или воспитатели. А в Красногвардейском районе современные игровые комплексы установили на территории детского сада № 89 (улица Лазо, 12).

Новая площадка у школы № 174 Центрального района (Детярный переулок, 24) предназначена для детей постарше. Горки, детские турники и полоса препятствий стали отличным дополнением к «взрослой» спортивной площадке, расположенной во дворе учебного заведения.

«Еще на этапе проектирования новых кварталов мы, строители, думаем о том, как обустроить рекреационные зоны, – говорит пред-



Детская площадка у школы № 174 (Центральный район)

седатель совета директоров холдинговой компании «МегаМейд» Виталий Супиченко. – В частности, особо выделяем места, предназначенные для установки игровых и спортивных площадок. Но, возможно, нам не стоит забывать и о тех районах, кото-

рые были застроены много лет назад и детские площадки в которых пришли в негодность, пострадали от вандализма. Надеемся, современные, интересные и красивые игровые комплексы, установленные компанией «МегаМейд», еще долго будут радовать самых маленьких жителей нашего города.



мнение



Ирина Шувалова, заведующая ГДОУ Детский сад № 17 Невского района:
– В день рождения обычно принимают подарки и поздравления. А компания «МегаМейд» нарушает эту традицию и сама дарит такой замечательный подарок нашему детскому саду! Ребята обрадовались возможности интересно проводить время на улице. Родители благодарны, что у площадки появилось ограждение: теперь они спокойны за безопасность детей. А воспитателям теперь гораздо легче организовать прогулку.

работает как часы



С ПРОВЕДЕНИЕМ ИНТЕРНЕТА У ПРОВАЙДЕРОВ ПРОБЛЕМ ХВАТАЕТ

что усложняет установку, требует дополнительной поддержки конструкций. В спальных районах монтаж производится на бетонные основания, на ровную поверхность, что значительно облегчает работу. Возникают проблемы и с тем, что чердаки, где обычно хранится коммутирующее оборудование, зачастую оказываются переведенными в разряд жилых помещений. Смежные организации иногда не учитывают в своей работе кабельную инфраструктуру оператора. Например, в прошлые зимы сотрудники ЖКХ не раз повреждали провода при удалении наледи с крыш. Нередко проблемы бывают связаны с жильцами центральных районов города. Речь идет о людях преклонного возраста, которым чуждо само понятие Интернета. При укладке кабеля и установке оборудования нужно создавать такие условия, чтобы не досаждал пожилым петербуржцам посторонним шумом.

Несмотря на все эти нюансы, петербургские провайдеры продолжают развивать сети в историческом центре и за его пределами. На данном этапе лидирующие позиции по темпам строительства волоконно-оптических линий связи занимают компании «Сумма Телеком», «ПИН Телеком», «Авангард», InterZet.

Петербург в «паутине»

Петербургские провайдеры охватывают практически весь город. Работа идет не только в густонаселенных спальных районах, где спрос на услуги домашнего Интернета традиционно высок, но и в центральной части Санкт-Петербурга: Адмиралтейском, Центральном, Василеостровском и Петроградском районах.

Волоконно-оптические линии связи позволяют обеспечить соединение на гораздо более высокой скорости, чем спутниковые каналы, с ощутимо меньшими задержками на линии вне

мнение



Сергей Аксенов, технический директор петербургского филиала ООО «Сумма Телеком»:
– Как бы ни совершенствовались технологии, а развиваются они постоянно. Волоконно-оптические линии связи и спутниковая связь конкурировать между собой не будут. Причина этому – разные функции. Отмечу, что будущее за волокном, поскольку монтаж оборудования и пропускная способность линий намного выше, нежели чем у спутника.

зависимости от погодных условий. Но у волокна есть и обратная сторона медали – невысокая скорость развертывания. Например, чтобы гарантированно подключить абонента в течение одного-двух дней, требуется довести охват сети в Санкт-Петербурге до 75–80%. Эксперты компании «ПИН Телеком» не согласны с тем, что спутниковая связь дороже волокна. Во-первых, спутниковая связь представлена во всех частях России благодаря ее технологическим особенностям и относительно дешевой стоимости для конечного абонента. Оптико-волоконная связь представлена в основном в больших городах, где расходы на строительство сетей меньше. Возможности, которые открывает волокно, существенно шире в связи со значительной пропускной способностью каналов. У спутниковой связи несколько другие задачи. Во-первых, она менее надежна, во-вторых, обеспечивает относительно невысокую ско-

рость передачи данных с большой задержкой. Если в волоконно-оптической линии связи между абонентом и оператором несколько сот или тысяч метров идеально прозрачного оптического волокна, защищенного от помех, то антенны спутника и приемника разделяют десятки километров неспокойной и нестабильной атмосферы. Поэтому спутниковую связь обычно используют там, где волокно проложить невозможно. Это труднодоступные удаленные районы Крайнего Севера, корабли и самолеты, отдаленные села или же места, где подключение требуется здесь и сейчас, – например, для прямого телерепортажа с места событий или в условиях борьбы с чрезвычайной ситуацией. Но главное удобство для абонента, который использует оптическое волокно, – это то, что все три услуги: Интернет, телевидение и телефония – можно получить, подключив квартиру к одному-единственному кабелю.

IP-телефония и IP-телевидение в развитии
IP-телефония в Петербурге активно расширяет зону покрытия. Цифровая фиксированная связь постепенно заменяет привычные домашние аппараты. Так же высоки и темпы развития IP-телевидения. Оно вытесняет спутниковое. При одинаковой абонентской плате IP-телефония и цифровое телевидение предлагают более широкий набор услуг: от определителя номера и автоответчика до условной и безусловной переадресации. Да к тому же, как отмечают эксперты компании «ПИН Телеком», качество связи в несколько раз превосходит традиционные телефония и телевидение. В первую очередь интернет-телефония интересна бизнесу. Возможности IP-Centrex, в том числе и виртуальной АТС, шире, чем у дорогой и требующей профессионального обслуживания офисной телефонной станции.

ПРАВИЛА ИГРЫ

практикум



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

Технологический регламент по обращению со строительными отходами

СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» сообщает, что в связи с вступлением в силу Приказа Комитета по природопользованию, экологической безопасности и охране окружающей среды от 15.11.2011 № 126-ос «О внесении изменений в Положение о порядке согласования технологических регламентов по обращению со строительными отходами, утвержденное приказом Комитета по природопользованию, экологической безопасности и охране окружающей среды от 30.05.2007 № 86-ос», отменяющего понятие «проект технологического регламента», с 1 декабря 2011 года на государственную экспертизу принимаются:

- проекты технологических регламентов по обращению со строительными отходами, согласованные комитетом по природопользованию, экологической безопасности и охране окружающей среды до 15 ноября 2011 года;
- не согласованные комитетом по природопользованию, экологической безопасности и охране окружающей среды технологические регламенты по обращению со строительными отходами.

Требования разработки и согласования технологических регламентов содержатся в распоряжении Администрации Санкт-Петербурга от 15.05.2003 № 1112-р.

Какие материалы представляются на государственную экспертизу в части экологических изысканий?

В части экологических изысканий для проведения процедуры государственной экспертизы проектной документации и/или результатов инженерных изысканий в СПб ГАУ «ЦГЭ» представляется технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий. Требования к содержанию техническое отчета указаны в пунктах 8.16-8.18 СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», в пункте 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 № 20, в части 4.1 статьи 47 Градостроительного кодекса РФ.

Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы spbexp.ru в разделе «Обратная связь» или по e-mail: info@gne.gov.spb.ru.

закон

Для памятников ищут собственников и меценатов

Алексей Миронов. Президент России Дмитрий Медведев заявил, что надо ввести новый механизм финансирования содержания памятников культуры. В ближайшее время соответствующий закон должен пройти через Госдуму.

Передача памятников в частную собственность будет предусмотрена при наличии соответствующего обязательства принимающей организации содержать его надлежащим образом, финансировать, сохранять со всей ответственностью.

Как пояснил директор юридической фирмы «Первый поверенный» Игорь Лушин, приватизация памятников теоретически стала возможна с 2001 года. Но на соответствующее положение закона о приватизации сразу же был наложен мораторий, который несколько лет назад отменили. В Москве и Петербурге уже много объектов, ставших частными. Сейчас президент говорит о модернизации законодательства об охране культурного наследия. Законопроект о его изменении – подробный документ примерно на четыреста страниц, Дума успела за него взяться, но оставила доработку и приняла новому созову. Документ должен быть детальным, так как это рычаг воздействия на будущих собственников.

Старший юрист практики недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» в Санкт-Петербурге Юрий Халимовский отмечает: «Приватизация и передача в аренду памятников истории и культуры возможна уже сейчас. Однако эта деятельность не приобрела систематического характера. Положения закона о памятниках (ФЗ № 73 "Об объектах культурного наследия народов РФ"), несмотря на давность принятия, до сих пор не получили полной реализации». По мнению юри-

ста, причина в том, что не всегда понятны критерии выбора объекта предоставления, есть трудности с процедурой и согласованиями, включая заключение охранного обязательства и т.п.

Генеральный директор ООО «Интарсия» Виктор Смирнов говорит, что есть жесткие требования к сохранению культурного наследия. «Но посмотрите, как оно сохраняется! Исторические здания приходят в упадок, потому что на их достойное содержание у государства не всегда хватает средств. На мой взгляд, у памятников архитектуры должен быть заинтересованный в них собственник, который возьмет на себя обязательства сохранить все то, что смогло уцелеть. Государство, прежде чем передавать здание, должно подписать с новым владельцем договор, согласно которому собственник обязуется провести в здании научную реставрацию с помощью квалифицированных специалистов. Только в этом случае такое сотрудничество пойдет на пользу всем заинтересованным сторонам», – поясняет свою позицию г-н Смирнов.

Главное – состояние

Градозащитники уверены, что главное – состояние памятников, контроль за тем, как соблюдают охранные обязательства и ограничения. В провинции есть немало ценных объектов, до которых не доходят руки федеральных властей, а у местных и региональных просто нет средств.

«Печальные примеры можно найти в Ленинградской области. В Петер-

бурге самый яркий случай – Уткина дача. Усадьба на современной восточной окраине города разрушается, продать ее никак не могут», – вспоминает координатор движения «Живой город» Антонина Елисеева. В то же время при наличии доброй воли можно добиться хороших результатов и при слабой правовой базе. «Дом Юргенса официально не является памятником, хоть и находится в зоне, где уничтожение объекта невозможно. Мы опасались за его судьбу, но у нашего

движения получился конструктивный диалог с инвестором, зданию ничто не угрожает».

Член совета Санкт-Петербургского городского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Виктор Коренцев отмечает, что помимо обязательств по содержанию объектов наследия важно, чтобы частные собственники не закрывали их.

Впрочем, в мире есть способы, найти компромисс и в такой ситуации. Например, через нало-

кстати

Некоторые знаковые памятники Санкт-Петербурга, перешедшие в частные руки

- «Пассаж»
 - Кинотеатр «Колизей»
 - Шереметьевский дворец на Шпалерной, 18 (горел, был восстановлен частным собственником)
 - гостиница «Европа»
 - Дом Строганова (здание Волжско-Камского коммерческого банка, архитектор К. Росси, XVIII век) – Невский пр., 38
 - Дом Н. И. Чичерина (купцов Елисеевых) – Большая Морская, 14
 - Дом Кафталы – Галерная, 47
 - Особняк Тенишевых – Английская наб., 6
 - Конногвардейский бульвар, 17 (ООО «Петербургрегионгаз»)
- Кроме приватизированных, в КУГИ относят к удачам долгосрочную аренду Дома Зингера. Дом отреставрирован, открыт книжный магазин.

Примеры использования памятников в общественных целях:

- Юсуповский дворец – культурный центр
- «Дом музыки» (Дворец Великого князя Алексея Александровича) на Мойке, 122 (отреставрирован)
- Михайловский манеж (Зимний стадион)
- Особняк на улице Аврова в Петродворце – ЗАГС
- Усадьба Воронцова «Новознаменка» – гимназия
- Румянцевский особняк – музей истории Санкт-Петербурга
- Выставочный комплекс «Манеж»
- Первый кадетский корпус – гимназия (Кадетская линия, 5)
- Дача Чернышова «Александрино» – детская художественная школа (пр. Стачек, 226)

прецедент

ТСЖ заплатит штраф за сосульку-убийцу

Алексей Миронов. Прошлой зимой глыба льда, упавшая с дома на Замшиной улице, убила студентку. Жуткий случай прогремел на всю страну и стал одним из символов неблагополучия в жилищно-коммунальной сфере северной столицы и России в целом.

Расследование обстоятельств трагедии показало несовершенство законодательства. Наледь рухнула не с крыши дома, а с козырька застекленного балкона, который по проекту был открытого типа. Хозяин соорудил стены и установил рамы, не согласовав это с экспертами.

За имущество, в том числе и самовольно установленное, отвечает его владелец. И за вред, причиненный этим имуществом, – тоже он. Поэтому в уголовном деле обвиняемый – хозяин квартиры.

Домовое ТСЖ «Наш дом» (Замшина улица, 21, корп. 1) также

не осталось в стороне. После случившегося прокуратурой Калининского района города была проведена проверка. В действиях ТСЖ было найдено административное правонарушение «Нарушение сроков и порядка проведения работ по уборке территории». По результатам рассмотрения материалов административного дела Государственной жилищной инспекцией на ТСЖ был наложен штраф – 100 тыс. рублей. «Наш дом» с этим решением не согласился и обратился в суд.

Председатель Ассоциации жилищно-строительных коопе-

ративов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья Санкт-Петербурга Марина Акимова говорит, что надо определить, кто отвечает за состояние балконов и лоджий. По нынешнему жилищному законодательству они являются общедолевой собственностью всех совладельцев площадей в доме. До 2005 года на них регистрировалось право собственности, как на части квартир. Если жилье было приватизировано по старым правилам, то «конфисковать» балкон уже не могут. Но вне зависимости от того, чей он формально, все равно пользует-

ся им жильцы конкретной квартиры. «Я рекомендую оформлять решением собрания собственников дома передачу права пользования "общедолевыми" балконами, тогда будет документ, что они за него отвечают», – советует Марина Акимова.

ТСЖ «Наш дом» заключило с ООО «Жилкомсервис № 3 Калининского района» (ООО «ЖКС № 3») договор, по которому ЖКС № 3 обязуется обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования, крыши, чердака, подвала, инженерного оборудования дома. Поэтому, считает товарищество,



ДОМ ЗИНГЕРА ОТРЕМОНТИРОВАН ИНВЕСТОРОМ, ВЗЯВШИМ ЗДАНИЕ В АРЕНДУ

говые льготы, предоставляемые открытым для посещения замкам и паркам. Г-н Коренцвит считает, что настало время задуматься о том, чтобы привлечь к охране памятников наследников их дореволюционных владельцев. Хотя о реституции он не говорит.

Юрий Халимовский более прагматичен: «На сегодняшний день модной и новой является тематика частно-публичного (государственно-частного) партнерства. Применение этой формы взаимодействия к отношениям по предоставлению памятников также очень возможно. На мой взгляд, принятие нового закона о ГЧП в сфере предоставления культурных объектов будет способствовать не только упорядочению и умножению отношений, касающихся частного использования памятников, но и развитию как такового института ГЧП в Российской Федерации и его законодательного закрепления».

Генеральный директор ООО «Интарсия» Виктор Смирнов добавляет: «К сожалению, традиция бесхозия ственного отношения к историческому памятнику появилась не вчера, а почти сто лет назад, когда у каждого здания было множество новых собственников – молодых организаций. Отсюда и попустительское отношение к тому, что доста-

лось. Взять, к примеру, восточное крыло Главного штаба, где мы сейчас проводим масштабные работы по реставрации. Ведь здание было в ужасающем состоянии. В некоторых помещениях четвертого этажа было видно небо. Могу привести документ 1935 года, когда его варварское разрушение, утрата элементов беспристрастно зафиксированы».

Петербургские цифры

В КУГИ считают, что приватизация памятников федерального значения, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, возможна и целесообразна. Во-первых, объекты нуждаются в реставрации. И задача по их сохранению в нынешних условиях по плечу только бизнесу. Сегодня в них сидят арендаторы, которые ведут реставрационные работы. По городскому закону потраченные на реставрацию средства зачитываются в качестве арендной платы. Соответственно, объем прямых отчислений в бюджет невелик. Во-вторых, необходимо привлечение инвестиций, и приватизация эту задачу решит. Это и прямые инвестиции частных средств в памятники, за которыми могут последовать и инвестиции в городскую экономику за счет привлечения новых крупных налогоплательщиков.

Действительно, в России имеется печальный опыт утраты памятников. Но это было в период несовершенства законодательства. Сегодня в Законе «О культурном наследии» прописана каждая манипуляция с памятником. При покупке собственник подписывает охранное обязательство, где берет на себя ответственность за состояние объекта. В обязательстве указаны жесткие сроки и объемы проведения работ. Без этого документа сделка недействительна.

Город почти три года вел кропотливую работу по разграничению права собственности на расположенные в Санкт-Петербурге памятники федерального значения. Итог – на основании трех распоряжений Правительства РФ в городскую собственность отошли 204 архитектурных ансамбля, это более тысячи зданий. И город на Неве в этом вопросе стал первопроходцем: именно Санкт-Петербург первый в стране разграничил права собственности.

«И ни сейчас, ни в перспективе мы не планируем массовой приватизации. В 99 процентах случаев это есть и было наше общее культурное наследие», – сообщили в КУГИ нашей газете. В собственности города останутся памятники, которые нужно использовать как социальные объекты.

за наледь на балконе ответственность вместе с хозяином квартиры несет и ЖКС № 3.

Генеральный директор юридической компании ООО «Медиатор» Наталья Цветкова отмечает, что по стандартному договору с обслуживающей организацией, последняя должна убирать общее домовое имущество. Тарифы с жильцов и плата за уборку рассчитываются исходя из площади крыши над домом. А самовольно установленная крыша над балконом – это не часть общей крыши. Это индивидуальное имущество конкретного гражданина, которое никто не подтягивает убирать за него.

В итоге суды (первая, а на днях и апелляционная инстанции) решили, что жилинспекция правомерно оштрафовала ТСЖ. Товарищество расположено непосредственно в доме, его представители обязаны регулярно осматривать внешнее состояние наледи на здании. «Наш дом» должен был выдать ЖКС № 3 техническое задание на выполнение необходимых ра-

бот, в том числе по удалению наледи на кровли «лоджии» (так значится в тексте судебного решения, хотя это балкон). В данном случае задания не было, что освободило ЖКС № 3 от ответственности.

Кроме того, именно на ТСЖ возложена обязанность пресекать действия, вредящие домовому имуществу, а также нарушающие правила пользования жилыми помещениями. Осматривая дом, представители «Нашего дома» не могли не видеть, что балкон застеклен. Однако никаких доказательств, что к владельцу квартиры применялись какие-либо санкции, в деле нет, указали суды.

Марина Акимова объясняет: «Мы в ассоциации доказываем председателям жилтовариществ, что время изменилось и надо в каждом доме вводить правила пользования общим долевой имуществ. Раз люди их нарушают, то пусть сами платят штраф – а он может доходить до 500 тысяч рублей. Если гражданину под подпись выдано предписание убрать остекление, то ТСЖ ответственности не несет».

В конце концов, председателя товарищества, как и работников, желающих почистить снег, хозяин может просто не пустить к себе в квартиру – ведь по конституции жилище неприкосновенно. И как тогда проверять, что творится на балконе? Полагаться только на визуальный осмотр снизу? А если дом слишком большой?

Профессионалы в сфере недвижимости считают, что лучше бы государству упростить правила регистрации остекления балконов, но ужесточить правила к его проектам. Вопрос отчасти политический. Вспомним, как несколько лет назад градоначальница северной столицы Валентина Матвиенко заявила, что наведет порядок с изуродованными фасадами (изуродованы они не только застекленными как попало балконами, но и выбивающимися из тона стеклопакетами, огромными кондиционерами и др.). Но, столкнувшись с народным гневом, экс-губернатор быстро забыла об этой идее и больше к ней за время ру-

мнение



Александр Марголис, сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры:

– Я обратил внимание на высказывание Дмитрия Медведева. Но, честно говоря, принципиально новых моментов в нем не нашел. Вот если бы он сказал: «Приватизируем все за год», – это была бы новость. Но этого не случилось. Фактически президент подтвердил, что нынешний подход к проблеме – передача в частные руки идет, но постепенная, – правильный. Приватизация памятников законом разрешена давно, в частности приватизация памятников федерального значения – два или три года. Сложно назвать новинкой и требование о контроле за состоянием объектов. Как и идею о желательности привлечения меценатов. Действующий закон о культурном наследии, который существует почти десять лет, все время обсуждается – как его изменить. Общественная палата готовила поправки. Их проект вошел в Думу, потом изменялся. Может быть, президент решил обратить внимание на проблему из-за приближающихся выборов? Теперь работа над документом о внесении в него изменений будет отложена. Новый парламент избирают сейчас; пока он решит организационные вопросы, пока сформирует список, какие законопроекты будут приняты в первую очередь, а какие отложены, – пройдет время. При нынешнем президенте он явно не будет принят. При этом новый состав Думы может воспользоваться правом начать работу над проектом сначала. Борьба за внесение поправок в закон идет так тяжело, потому что есть группы интересов – как ремонтировать, что можно перестраивать в памятнике, жесткие должны быть ограничения или мягкие.

вопрос брокеру



– В чем заключаются особенности работы с клиентами, имеющими зачетную недвижимость?

– Многие компании предлагают программу зачета имеющегося жилья для оплаты стоимости квартиры в новом строящемся доме. Но немногие делают это в прямом понимании «зачета-бартера», имея в виду лишь покупку квартиры в новостройке с отсрочкой платежа. Самый простой, но временительный финансово для строительной компании вариант зачета осуществим, если есть возможность освободить для продажи старую квартиру, реализацией которой будет заниматься агентство недвижимости. Производится оценка ее рыночной стоимости, ищется покупатель, денежные средства от продажи квартиры переводятся в счет оплаты договора на квартиру в строящемся доме. Юридически между клиентом и компанией это оформляется договором долевого участия с отсрочкой платежа на несколько месяцев. Следовательно, в этом случае имеющийся объект недвижимости расценивается сторонами как финансовый инструмент, так называемый банк для хранения денежных средств для последующей покупки желаемой недвижимости. Зачет жилья – очень неоднозначный термин, применяемый в ситуации, когда вы предлагаете в счет оплаты старую квартиру и хотите переехать в новую, лишь доплатив некоторую сумму. Гораздо сложнее, когда в старой квартире проживают и остаются прописанными ее владельцы. Ведь продавать ее нужно после завершения строительства нового дома, а переехать и прописаться в новой квартире можно только после ее оформления в собственность. Возникает вопрос, что же делать тем, кому некуда переезжать для продажи имеющейся недвижимости, чтобы оплатить понравившуюся квартиру в новом доме. Вторая, наименее распространенная форма зачета, требующая дополнительных финансовых вложений со стороны строительной компании, – это получение и оформление имеющейся недвижимости в качестве оплаты квартиры в новостройке в качестве обмена. То есть, подписав договор долевого участия, покупатель продолжает жить в своей квартире и ждать передачи для оформления в собственность квартиры в новостройке. Это достаточно сложный процесс с точки зрения его организации и осуществления. И строительная компания просто не заинтересована в дополнительных расходах на его реализацию. Эта форма зачета возможна при взаимодействии с независимой брокерской организацией, которая сотрудничает с рядом заинтересованных компаний, а именно – с застройщиками, агентствами недвижимости, подрядными организациями, оценочными и страховыми компаниями, банками и кредитными брокерами, то есть отвечает за организацию и проведение сделки с зачетной недвижимостью.

Санкт-Петербург, Спасский пер., 14, оф. 422, БЦ «На Сенной», тел.: (812) 600-600-1, 986-05-33 www.proximaspb.ru

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

IX Съезд строителей Санкт-Петербурга: ориентиры определены, задачи поставлены

28 ноября в 7-м павильоне выставочного комплекса «Ленэкспо» состоялся IX Съезд строителей Санкт-Петербурга. Съезд, организованный правительством северной столицы и Союзом строительных объединений и организаций, вызвал значительный интерес профессионального сообщества.



Это была первая встреча строителей с губернатором Георгием Полтавченко, в ходе которой городская власть и отрасль сверили часы и определили векторы дальнейшего развития.

Координация планов

В работе IX Съезда строителей Санкт-Петербурга приняли участие около тысячи делегатов. Среди них представители строительных компаний северной столицы и Ленинградской области, компаний – производителей стройматериалов, руководители саморегулируемых и профильных общественных орга-

низаций, представители профильных учреждений образования.

В президиуме съезда: Дмитрий Козак, заместитель председателя Правительства России, Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга, Вадим Тюльпанов, председатель Законодательного собрания северной столицы, Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей, Александр Вахмистров, первый вице-президент Национального объединения строителей, Сергей Петров, депутат Государственной Думы России, Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций, Анатолий Катаевич, председатель комитета по строительству правительства Ленобласти, Максим Шубарев, член Совета НОСТРОЙ.

Открыл IX Съезд строителей вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Роман Филимонов. В начале заседания состоялась традиционная церемония награждения: Владимир Гуриянов, генеральный директор ЗАО «Лендорстрой-2», удостоен нагрудного знака «Строителю Петербурга» первой степени – за плодотворную работу в области строительства. Нагрудный знак учрежден пять лет назад правительством Санкт-Петербурга по инициативе Союза строительных объединений и организаций и является символом высшего признания заслуг работников стройкомплекса северной столицы. Награду вручил губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко.

С приветственным словом к делегатам съезда обратился вице-

премьер российского правительства Дмитрий Козак. В своем выступлении он отметил: «Строительство – это синоним возрождения нашей страны, создания ее нового облика, формирования нового отношения к жизни».

С докладом о городских строительных проектах, оценкой состояния инвестиционно-строительного комплекса отрасли Санкт-Петербурга и направлениях его развития выступил губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко. Губернатор озвучил

кв. м больше показателя, установленного для города федеральным центром. К 2015 году Петербург планирует перешагнуть трехмиллионную планку ввода жилья.

Председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга Вадим Тюльпанов в своей речи коснулся вопросов законодательного обеспечения функционирования строительной отрасли города, а также перспектив развития отрасли. Депутат Госдумы России, координатор НОСТРОЙ в Северо-Западном федеральном округе, член Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга Сергей Петров посвятил свое выступление проекту закона о негосударственной экспертизе и реализации закона № 94 от 21 июля 2005 года. Президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев остановил внимание участников съезда на вопросах развития отрасли в России, в том числе, производства строительных материалов, и основных проблемах строительного комплекса и перспективах развития.

Итоги развития саморегулирования в строительной отрасли Санкт-Петербурга и задачи, стоящие перед СРО города стали темой доклада Алексея Белоусова, депутата Законодательного собрания города, вице-президента СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», члена Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга. О взаимодействии органов власти, строительных общественных союзов и строительных организаций, объ-

Впервые в истории проведения Съезда строителей Санкт-Петербурга на сайтах ССОО (<http://www.stroysoyuz.ru/>) и «Кто строит.ру» (<http://ktostroit.ru/>) велась прямая трансляция. Наблюдать за работой центрального события строительной отрасли северной столицы могла вся профессиональная общественность России.

первоочередные задачи, среди которых: повышение объемов и дальнейшее улучшение качества строительства, повышение доступности жилья, уточнение Генерального плана, Правил землепользования и застройки, более эффективное использование городских земель, в том числе освоение новых территорий, модернизация бывших зон промышленной застройки, реновация «хрущевок» и многое другое. По прогнозам, озвученным губернатором, в этом году ввод жилья в Санкт-Петербурге составит порядка 2,7 млн кв. м, что на 400 тыс.

МНЕНИЕ



Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга:

— Наша встреча — возможность подвести итоги работы петербургского строительного комплекса в этом году, наметить задачи на будущее. Ведь у нас с вами одна цель — повышение благополучия петербуржцев, улучшение жилищных условий горожан. Последние два года экономика нашего города, нашей страны переживала кризис, который затронул всю мировую экономику. И мы знаем, что строительной отрасли «досталось» больше всех. Но петербургские строители при поддержке правительства города достойно справились с непростой ситуацией, сохранили мощности, сэкономили кадры, не бросили свои проекты. Хотя, надо признать, не все еще проблемы до конца решены. Но для того, чтобы они успешно решались, мы и ведем наш постоянный диалог.

МНЕНИЕ



Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей:

— Перед строителями стоят огромные задачи. В нынешнем году мы должны ввести в строй 63 миллиона квадратных метров жилья, в 2015 — 100 миллионов, в 2020 году — 140 миллионов квадратных метров. Сто сорок миллионов квадратных метров — это именно тот показатель — один квадратный метр на душу населения, о котором говорил президент России Дмитрий Медведев. Это крупнейшая, это огромнейшая задача! И мы все вместе должны выйти на эти рубежи.

единенных в систему саморегулирования, говорил в своем докладе Владимир Чмырев, президент НП «Балтийский строительный комплекс», член Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга.

По оценке участников, Съезд строителей Санкт-Петербурга прошел плодотворно и конструктивно. Представители строительного сообщества получили возможность познакомиться с точкой зрения губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко на развитие инвестиционно-строительного комплекса, озвучить главные проблемы и определить пути их решения.

МНЕНИЕ



Дмитрий Козак, вице-премьер правительства России:

— Хочу пожелать всему строительному сообществу Санкт-Петербурга не сбавлять набранный темп работы, высоко держать планку качества. Строительство — сегодня это синоним возрождения нашей страны, создание ее облика, формирования нового отношения к жизни. Мы (строители и власть) должны много и хорошо, рука об руку, работать, чтобы люди могли с уверенностью смотреть в завтрашний день. И смело строить вместе с нами планы на будущее.



Инновационный Петербург

Съезд строителей Санкт-Петербурга предваряла выставка инновационных решений, используемых в службах городского правительства. Экспозиция была развернута в холле 7-го павильона ВК «Ленэкспо».

Свои разработки представили Комитет по строительству, Комитет по градостроительству и архитектуре, а также Служба государственного строительного надзора и экспертизы. В том числе делегатам и гостям съезда была продемонстрирована уникальная 3D-модель города, разработанная петербургскими архитекторами, и другие новации, призванные упростить процесс взаимодействия строительного рынка с профильными комитетами и службами. Во время VIP-обхода выставки были продемонстрированы уникальные приборы в действии.

мнение



Владимир Чмырев, президент НП «Балтийский строительный комплекс»:

— Имеющиеся сегодня проблемы, такие как коммерциализация СРО, пассивность контрольных органов, безнаказанность, проблема кадрового дефицита и иные, дискредитируют систему саморегулирования, но я уверен, что совместными усилиями всего профессионального сообщества: предприятий и организаций строительного комплекса, СРО, общественных строительных объединений и государственных органов — мы сможем сделать реальные шаги на пути к защите интересов строителей, а значит, на пути развития строительного комплекса нашей великой России.

мнение



Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций:

— Это наши достижения и инновации, направленные, в первую очередь, на преодоление административных барьеров при оказании государственных услуг, а также способствующие повышению качества взаимодействия участников процесса строительства.

Выставку сопровождала экспозиция фотографий объектов строительства и реконструкции Комитета по строительству: здание Крюковых казарм, реконструированное для размещения военноморского музея, детская городская больница имени Раухфуса, новое здание театра «Буфф», новое современное здание Политехнического колледжа, реабилитационный центр «Детские Дюны» и другие.

ССОО: расширен состав президиума

В рамках работы IX Съезда строителей Санкт-Петербурга, который в том числе является Общим собранием членов Союза строительных объединений и организаций, были подведены итоги деятельности Союза за год и планы работы на будущий год.

Решением Общего собрания ССОО расширен состав президиума. В него вошли крупнейшие строительные компании: ОАО «Метрострой», возглавляемое Вадимом Александровым, и ОАО «Группа ЛСР», которым руководит Александр Вахмистров, что свидетельствует о высоком авторитете Союза в строительном обществе.

Организаторы благодарят инвесторов съезда

IX Съезд строителей Санкт-Петербурга — одно из важнейших событий отрасли нашего города — прошел при активной поддержке профессионального сообщества. Среди инвестиционных партнеров мероприятия: саморегулируемые организации «Строительный ресурс», «Строители Петербурга», НП «Балтийский строительный комплекс», «Региональное строительное объединение», компании ЗАО «СМУ-303», ООО «Гранд-СПб», ООО «Гарант ПБ», ассоциации «Управляющий холдинг «Адамант», ООО «Северо-Западный научно-исследовательский и проектный институт строительной физики», ЗАО САО «ГЕФЕСТ» (Санкт-Петербургский филиал), ООО «ДемонтажСтройИнжиниринг», ОАО «ЛЕНИИПРОЕКТ», ОАО «Монолитстрой», ООО «Строительная компания «ИМПЕРИАЛ», ЗАО

«Производственное предприятие «КРЕПС», ООО «Регион ЭлектроМонтаж».

IX Съезд строителей — топовая новость

Съезд вызвал большой интерес у журналистов общественно-политических и специализированных изданий, телекомпаний и радиоканалов. На съезде работали съемочные группы телеканалов ТВ

С текстами докладов и выступлений, прозвучавших на съезде, а также с фотографиями и видео со съезда можно ознакомиться на сайте Союза.

«Санкт-Петербург», «Сто ТВ», «РЕН-ТВ», «ТКТ-ТВ», «Деловое.tv», «Строй ТВ», журналисты ведущих информационных агентств — «Интерфакс», «ИТАР-ТАСС», РИА «Новости», га-

мнение



Сергей Петров, депутат Государственной Думы РФ, член Совета НОСТРОЙ:

— В процессе проведения электронного аукциона единственным критерием выбора победителя является цена. При размещении заказов в сфере строительства, когда фактор качества является играющим ключевую роль, — такой подход недопустим. Сегодня ситуация меняется. В первом чтении принят федеральный закон о внесении изменений в статью десятую федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ и оказании услуг для государственных и муниципальных нужд». Он предусматривает определение подрядчика, либо на выбор, либо путем проведения открытого аукциона в электронной форме, либо путем проведения конкурса. Есть и другие изменения. Текст закона есть на сайте Госдумы в свободном доступе.

зет «Деловой Петербург», «Площадь Труда» и других, представители «Радио России», «Радио Зенит».

Генеральный информационный партнер съезда — издание «Кто строит в Петербурге», генеральный информационный партнер — единый строительный портал «Кто строит.ру». Информационные партнеры: газета «Строительный еженедельник», журналы «СТО», «Федеральный строительный рынок», «Петербургский строительный рынок», «Строительство и городское хозяйство», «Промышленно-строительное обозрение», «Архитектура, Реставрация, Дизайн и Строительство», «Строй-ПРОФИль», «Саморегулирование@бизнес», «Вестник строительного комплекса», «Большой сервер недвижимости», интернет-портал «Саморегулирование» (www.sroyportal.ru), «Бюллетень недвижимости», «Балтийский горизонт», «Инженерные системы», а также официальное печатное издание Российского Союза строителей «Вестник РСС».



ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ № 362 от 22.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Кировский район, Ленинский пр., 140, у платформы железнодорожной станции Ленинский проспект (восточнее дома № 140 по Ленинскому пр.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «УНИКС» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 365 от 17.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта — строительство торгово-рекреационного комплекса — до 30.10.2012.

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. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ № 364 от 22.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, Верхняя ул., участок 1 (северо-западнее дома № 12, лит. А по Верхней 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. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Фазтон — топливная сеть номер 1» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 365 от 17.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта — строительство промышленного предприятия IV-V классов вредности — до 17.11.2012.

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. Семененко

«ВОЗОБНОВЛЯЕМАЯ ЭНЕРГЕТИКА ЭКОЛОГИЯ И ЖКХ-2011»

гост. Октябрьская
12-15 декабря 2011 года

e-mail:
bionanoteh@mail.ru

(812) 643-00-26

www.bio-nanoteh.com





При поддержке
Правительства Санкт-Петербурга

Организаторы:



ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ



БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

8 декабря

ВРЕМЯ РАБОТЫ ВЫСТАВКИ

17.00-21.00

СЕМИНАРЫ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

18.00-19.30
Семинар «Как улучшить жилищные условия»

19.00-20.00
Семинар «Рекомендации покупателям жилья в Приморском районе: рынок недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура»

20.00-21.00
Семинар «Риски ипотеки: мнимые и реальные»

20.00-21.00
Семинар «Права и возможности граждан по участию в государственных программах «Молодежи - доступное жилье», «Жилье - бюджетникам», «Расселение коммунальных квартир»

20.00-21.00
Семинар «Цены на готовое и строящееся жилье: текущее состояние и прогноз»

театр «Балтийский дом»
Александровский парк, д. 4, ст. м. «Горьковская»

ВХОД СВОБОДНЫЙ **32-701-32** **www.gilproekt.ru**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 369 от 24.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Василео-стровский район, 10-я линия В.О., участок 1 (восточнее дома № 53, лит. А по 10-й линии В.О.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Империя» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособо-бления для современного использования, протокол № 365 от 17.11.2011, продлить срок ре-ализации инвестиционного проекта – строительство паркинга – до 26.01.2013.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и эксперти-зы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубли-кования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Ко-митета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 375 от 28.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Не-вский район, пр. Обуховской Обороны, участок 1 (северо-западнее пересечения со Шлис-сельбургским пр.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Бассейны» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предо-ставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 366 от 24.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство плавательного бассейна до 26.10.2012.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и эксперти-зы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубли-кования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Ко-митета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 376 от 28.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Вы-боргский район, на пересечении Б. Сампсониевского пр., М. Сампсониевского пр. и Грена-дерской ул. (западнее дома № 34, лит. А по Б. Сампсониевскому пр.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «РАНТ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строи-тельства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 366 от 24.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство офисного здания – до 30.05.2012.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и эксперти-зы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубли-кования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Ко-митета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 378 от 28.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красносельский район, Ленинский пр., участок 4 (северо-восточнее пересечения с ул. До-блести)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственность «Сэтл Сити» и в со-ответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предо-ставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 366 от 24.11.2011, продлить срок реализации ин-вестиционного проекта – строительство жилого дома до 14 декабря 2012 года.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и эксперти-зы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубли-кования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Ко-митета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

ИНФОРМАЦИОННОЕ
СООБЩЕНИЕ

В соответствии со ст. 9 Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке орга-низации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осущест-влении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», распоряжением Комите-та по земельным ресурсам и землеустройству от 28.11.2011 № 8478-рк «Об утверждении схемы расположения земельного участка» администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга и ООО «Стрелец» информируют о возможном или предстоящем предоставле-нии земельного участка для строительства объекта торговли по адресу: Санкт-Петербург, пос. Александровская, Ленинградское шоссе, участок 1 (северо-западнее пересечения с Кузьминским шоссе).

Заказчик: ООО «Стрелец». Адрес: 196608, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Железнодорожная ул., 85 А; тел. 8-905-201-93-05.

Проектная организация: ООО «АрКон». Адрес: 196600, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 50/30.

Размещение объекта торговли предполагается на земельном участке, расположенном в Пушкинском районе, на пересечении Ленинградского и Волхонского шоссе с Кузьмин-ским шоссе, переходящим в Соболевскую ул.

Земельный участок расположен в соответствии с Правилами землепользования и за-стройки Санкт-Петербурга в жилой зоне индивидуальных (одноквартирных) отдельно сто-ящих жилых домов с участками не менее 1200 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (Т1Ж2-2).

Земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной дея-тельности.

Фактически использование земельного участка: в границах участка расположено вре-менное строение с прилегающей мощеной площадкой, газон, дорожки.

Разрешенное использование участка: строительство объекта торговли.

Площадь участка в границах проектирования – 1881 кв. м, площадь застройки – 245 кв. м.

Здание одноэтажное со вторым (мансардным) этажом над залом кафе. Крыша скатная разновысокая. Высота до максимальной точки 9,65 м.

В здании расположены: залы для торговли, бытовые помещения для работающих и по-сетителей, котельная.

Площадь асфальтированного покрытия с проведением работ по комплексному благоу-стройству территории составляет 1250 кв.м. Площадь озеленения – 386 кв.м. В границах участка предусмотрены парковка гостевых автомобилей на 8 машиномест, с учетом ме-ста для машины инвалида.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», для объекта торговли раз-мер санитарно-защитной зоны не регламентирован.

Информацию о градостроительном решении можно получить по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, комн., 107 с 06.12.2011 до 20.12.2011, с 9.00 до 17.00, обед с 13.00 до 14.00.

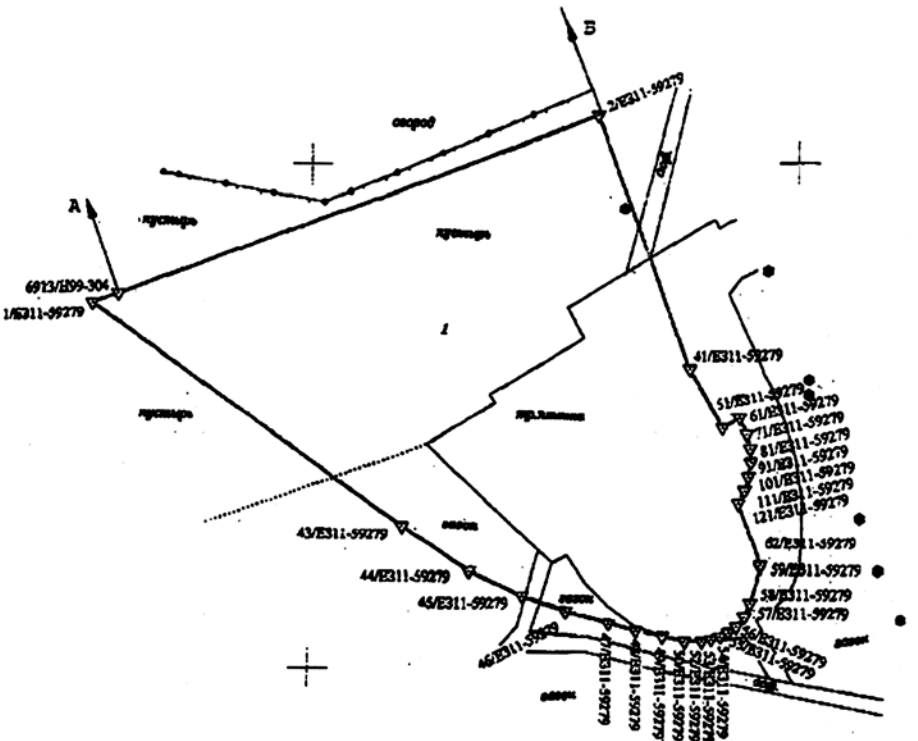
Запросы и предложения по проекту могут быть представлены о течение 14 дней с даты пу-бликации настоящего сообщения в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Октябрь-ский бульвар, 24, каб. 107 – приемная граждан, каб. 409 – приемная по работе с организа-циями.

Приложение к распоряжению
Комитета по земельным ресурсам
и землеустройству Санкт-Петербурга
от 28.11.2011 № 8478-рк

СХЕМА расположения земельного участка

Местоположение:
Санкт-Петербург, поселок Александровская, Ленинградское шоссе, участок 1
(северо-западнее пересечения с Кузьминским шоссе)

Площадь: 1881 кв. м



Петербургская Недвижимость



БРОКЕРИДЖ

- Крупнейший брокер и эксперт по продажам на рынке недвижимости Санкт-Петербурга;
- 17 лет на рынке недвижимости;
- Реализация квартир в новостройках Петербурга и области;
- Продажи загородных домов в коттеджных поселках;
- Сеть филиалов по России.

КОНСАЛТИНГ

- Единственный отраслевой эксперт, обладающий с 1995 года достоверной информацией о спросе и потребительских предпочтениях на рынке жилья;
- Разноплановые исследования жилищного рынка и его целевых сегментов;
- Анализ наиболее эффективного использования существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепции развития существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепций комплексного развития крупных территорий;
- Сопровождение проектирования и разработка планировочных решений квартир, встроенных коммерческих помещений, внутриквартирных помещений;
- Планирование ценовой политики, продаж, денежных потоков, маркетинговой и рекламной кампаний.

Ключевые клиенты по брокериджу и консалтингу:



www.spbrealty.ru

33-55555