

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

СУД ПОСТАНОВИЛ СНЕСТИ ТРИ ДОМА, ПОСТРОЕННЫЕ
НА ЗЕМЛЯХ ИЖС СТР. 3

В ЛЕНОБЛАСТИ УТВЕРДИЛИ ПРОЕКТ СОГЛАШЕНИЯ
«СОЦОБЪЕКТЫ В ОБМЕН НА НАЛОГИ» СТР. 5

РЫНОК ЛОГИСТИКИ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ПЕРЕЖИВАЕТ СТАГНАЦИЮ СТР. 8-9

2013
**День
строителя**

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Вячеслав Ершов:
«Мы создадим
диалоговую площадку»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

01.07

Госбюджет профинансирует метро

Правительство РФ частично покроет расходы Петербурга на реконструкцию спортивных арен и тренировочных баз, а также продолжение Невско-Василеостровской линии метрополитена от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина», включая строительство станции «Новокрестовская». По первоначальным расчетам, эти работы оценивались в 24 млрд рублей. Средства будут выделены по программе подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года.

Кроме того, частично из федерального бюджета будут профинансированы реконструкция тренировочных площадок на стадионах «Петровский» и «Смена», тренировочных баз в Ломоносове, Пушкине, Сестрорецке, Зеленогорске и Павловске и строительство путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом, обеспечивающей подъезд к аэропорту.

Дорогой займется прокурор

Прокуратура Ленобласти выявила незаконное строительство примыкания к региональной автодороге Санкт-Петербург – Колтуши. Там ведутся земляные работы (отсыпка и складирование грунта в отвал) у полосы отвода с левой стороны региональной автомобильной дороги Санкт-Петербург – Колтуши. При этом строительная компания не обращалась в комитет для получения технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению при строительстве автодороги.

«Даже если такое обращение поступит, комитет не вправе дать согласие на строительство примыкания по причине необеспечения безопасности дорожного движения. Если строительство будет продолжаться без согласования, комитет имеет право ликвидировать незаконно возводимое примыкание», – заверил жителей деревни Старая председатель комитета по дорожному хозяйству Алексей Львов.

Комитет по дорожному хозяйству обратился к прокурору для проведения проверки и привлечения к ответственности лиц, допустивших нарушения законодательства.

02.07

Министерство обороны отдаст Ленинградской области 14 земельных участков

В 2013 году Минобороны планирует передать Ленинградской области 14 земельных участков в семи муниципальных районах общей площадью 684 га. Речь идет о передаче высвобождаемые для военных объектов на территории 47-го региона. За 2012–2013 год изданы приказы о передаче 366 объектов недвижимости (в 2012 году передано 93 объекта).

По информации муниципальных образований, область также готова принять от Минобороны земельные участки площадью 30 510 га, не используемые для военных нужд и необходимые для развития муниципальных образований.

Приказом министра обороны РФ № 2320 в Ленинградской области создана рабочая группа по передаче имущества Министерства обороны муниципальным образованиям. Согласно этому приказу, перечень имущества подлежит согласованию с органами государственной власти и органами местного самоуправления.

По данным областной администрации, ведется работа по оформлению передачи муниципалам детских садов, в том числе расположенных в закрытых военных городках, объектов жилищно-коммунального хозяйства, домов офицеров, жилого фонда. Особенно острым в связи с грядущим через два месяца началом учебного года остается вопрос передачи детских садов.

По плану Министерство обороны должно передать муниципалам 17 дошкольных учреждений. Документы по десяти детским садам во Всеволожском, Ломоносовском, Кингисеппском, Лодейнопольском районах находятся на стадии оформления, по семи – только получено согласование.

Губернатор поручил вице-губернаторам Константину Патраеву и Николаю Емельянову подготовить предложения по размещению детей в иных областных дошкольных образовательных учреждениях в тех случаях, если до 1 сентября передача объектов не будет завершена и детские сады не откроются для работы.

03.07

Жилые дома Васильевского острова оградят от шумного проекта Западного скоростного диаметра

Компания ICA («Асталди Ич-таш»), генеральный подрядчик строительства Центрального участка Западного скоростного диаметра, приступает к шумозащитному остеклению жилых домов на Васильевском острове.

Согласно условиям контракта, генеральный подрядчик обязан обеспечить комплекс шумозащитных мероприятий и, в частности, остеклить жилые дома, расположенные в зоне строительства ЗСД. Остеклению подлежат жилые помещения квартир, определенных проектом (с окнами, выходящими на определенные фасады зданий), в 39 домах Васильевского острова и 6 домах Канонерского острова.

Адресная программа первой очереди остекления включает в себя дома, расположенные по следующим адресам: Мичманская ул., 4, лит. А, Морская наб., 9, лит. А, Морская наб., 19, лит. А, Морская наб., 17, корп. 1, Морская наб., 17, корп. 2, лит. А, ул. Кораблестроителей, 18, лит. А, Морская наб., 15, Морская наб., 15, корп. 3, лит. А.

Работы по шумозащитному остеклению уже начались в домах 17 и 19 на Морской набережной, а также в доме 4 на Мичманской улице. Субподрядчик, выбранный в результате тендера, ООО «РемСтрой» проводит замеры окон и приступает к установке стеклопакетов в первых квартирах.

В обязанности субподрядчика входят демонтаж и утилизация существующих окон, балконных дверей и вентиляционного оборудования, установка нового противозвукового оборудования с реконструкцией и восстановлением внутренних и внешних стен, косяков дверей и окон.

Для удобства и безопасности граждан перед началом работ по замене оконных блоков субподрядчик уведомляет жильцов посредством адресной почтовой рассылки. Далее осуществляется прием заявок от собственников квартир.

Компания просит жителей остерегаться мошенников и предупреждает, что специалисты ООО «РемСтрой» придут только в заранее оговоренное время.

04.07

Город выделит средства на гаражный комплекс

Правительство Петербурга выделит средства из городского бюджета на проектирование и строительство зданий по адресу: улица Ворошилова, участок 1 (юго-восточнее дома 2, лит. АБ по улице Ворошилова).

Исходя из постановления города, власти планируют построить гаражный комплекс для автомобильной техники. Начало проектирования запланировано на 2013 год, окончание строительства – на 2015 год. Государственным заказчиком выступит комитет по строительству.

Строительство путепровода в Гатчине начнется не раньше 2014 года

ОАО «РЖД» опубликовало на своем сайте информацию, согласно которой ведомство «в полном объеме выполняет обязательства по софинансированию строительства путепровода в городе Гатчина в размере 20% от сметной стоимости проекта, а также в части строительства временного переезда с учетом необходимых мероприятий по обеспечению безопасности движения автотранспортных средств».

Железнодорожники считают, что проблема – в организации временного объезда. «Принятые администрацией Ленинградской области обязательства по реконструкции автодорожных подходов к переезду в створе улицы Старая Ладога не выполнены», – говорится в сообщении РЖД.

ОАО «РЖД» в очередной раз поручило ОАО «Ленгипротранс» разработать проект реконструкции Центральной улицы и Старой дороги в городе Гатчине Ленинградской области для организации временного объезда на период строительства путепровода взамен закрываемого переезда на станции Гатчина, полностью взяв на себя финансирование проекта.

Проектировщики обещают сдать проект реконструкции улиц в экспертизу частями по мере готовности, с целью получения положительного заключения в кратчайшие сроки. В РЖД отмечают, что в связи с этим строительство путепровода начнется не раньше 2014 года.

05.07

Британских инвесторов пригласили к участию в заседаниях совета по инвестициям

Комитет по инвестициям дал знать британским инвесторам, что город заинтересован в их проектах. Чиновники пригласили зарубежных бизнесменов представлять свои проекты на заседаниях совета по инвестициям.

Стороны договорились о проведении дальнейших встреч для рассмотрения совместных инвестиционных проектов и сотрудничества в финансовой, юридической и консалтинговой сферах.

Глава комитета по инвестициям Ирина Бабюк отметила, что по итогам 2012 года Великобритания заняла первое место по объему инвестиций, вложенных в экономику Санкт-Петербурга, который составил 1,861 млрд USD. Сейчас в городе работает более 150 британских предприятий.

Смольный объявил о порядке получения компенсаций за снесенные гаражи

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры проводит компенсационные выплаты владельцам гаражей, демонтированных в связи со строительством Западного скоростного диаметра. Денежные средства будут переводиться на банковские счета владельцев гаражей на основании заключенных с ними соглашений о компенсационных выплатах. При этом правом на получение денежной компенсации обладают владельцы гаражей, демонтированных с 2006 года.

Для заключения такого соглашения необходимо обратиться в ОАО «Западный скоростной диаметр». Размер компенсации за демонтированный гараж определяется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению действительной стоимости индивидуального гаражного бокса (типового гаража, расположенного на территории строительства I, II, III очередей и северного участка V очереди ЗСД).

в Петербурге
Кто строит

№ 26 (124) 8 июля 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., 68
Тел/факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Алексей Мионов, 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 «Союзные новости», «Бизнес-идея», «Есть вопрос», «Бизнес-интервью», «Практикум», «Юбилей» 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

Отдел подписки и распространения:
Анна Сергеевич
E-mail: np@ktostruit.ru, spb@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR
E-mail: marketing@ktostruit.ru, pr@ktostruit.ru

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н

Тираж 4000 экз. Заказ № ТД-3318

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 05.07.2013 в 23.00

Суды выносят сносные решения

Василий Смирнов. Приморский районный суд 4 июля принял беспрецедентное решение: снести сразу три многоквартирных четырехэтажных дома, возведенные на землях, где возможно строительство лишь индивидуального жилья. Вообще-то вердикты о сносе уже выносились, но по одному, а не списком.

Участки, о которых идет речь, вплотную примыкают друг к другу и находятся по адресам: Тбилисская улица, 38-а, 40-а и Горная улица, 22-а.

Иск подала Служба государственного строительного надзора и экспертизы в сентябре 2012 года. Она требовала признать эти объекты самовольной постройкой и обязать владельца снести их. В ходе рассмотрения дела его объединили с иском Приморской районной администрации, который был подан в мае прошлого года. Районная власть предлагала действовать мягче: обязать привести дом на Тбилисской, 38-а (по этому адресу разрешение на строительство было) в соответствие с параметрами дома на одну семью, а не сносить объект. По двум другим адресам ситуация была более суровой, и такого варианта никто не предлагал.

Ответчиком по делу выступала некая Анна Ш. Она выдвинула встречный иск: о признании права собственности на постройку. По иску Службы госстройнадзора изначально ответчиком было другое физлицо, гражданка Г.; впрочем, это не так важно.

Судья Приморского районного суда Анна Малиновская решила удовлетворить все требования Службы госстройнадзора. Районной администрации в ее требованиях отказали. Встречный иск Анны Ш. также остался без удовлетворения. Некоторые эксперты на условиях анонимности предполагают, что физические лица, которые оформлены как владельцы земли, — лишь номинальные собственники и действуют в интересах крупного застройщика. Но стопроцентно подтвердить эту версию никто не может, хотя косвенных аргументов в ее пользу много.

Все три дома входят в так называемый микрорайон «Никитинская усадьба» (микрорайон расположен вблизи исторической усадьбы графа Никитина, она же усадьба графов Орловых-Денисовых, так как через брак графские роды породнились). По-другому, это квартал 11-Б Коломяг.

В 1980-е годы здесь думали снести сохранившиеся частные домики и построить стандартные высотные дома. Однако по результатам проведенных геологических исследований института «Ленниипроект» в 1988 году было принято решение отказаться от многоэтажного строительства. В 1991 году мэр Санкт-Петербурга Анатолий Собчак подписал распоряжение о предоставлении свободных городских земель Коломяги в дол-



ГОССТРОЙНАДЗОР ВОЮЕТ С НЕЗАКОННЫМИ УСАДЬБАМИ

госрочную аренду фирме ЗАО «Коломяги-Ретро» (в настоящее время ушла с рынка). В 1995 году часть прав по застройке Коломяг приняла Северо-Западная строительная корпорация (СЗСК).

На сайте Северо-Западной строительной корпорации три объекта, которые сейчас разом поставили вне закона, рекламируются под брендами «Дом с садом», «Дом с террасами» и «Новый дом на Горной». В рекламе говорится о продаже квартир в зданиях (напомним, по закону никаких квартир в домах ИЖС быть не может, это принципиально многоквартирные дома). Все здания находятся в высокой степени готовности. Строительство их фактически закончилось, осталось провести лишь небольшой объем внутренних работ.

На заседаниях судов покупатели жилья не ходили. Однако, судя по коммерческим предложениям, в «Доме с садом» в продаже остались лишь две крупноформатные квартиры (трехкомнатная квартира площадью 76 кв. м и двухуровневая четырехкомнатная квартира площадью 132 кв. м). Просят за них от 85 тыс. рублей за квадратный метр. При этом сайт сообщает, что в доме предусмотрены квартиры «от 44 кв. м». Так что, вероятно, дольщики в домах есть, и можно предположить, что все ликвидные варианты меньшего формата уже распроданы. И какова будет реакция нескольких десятков семей, когда к их фактически готовым, хоть и не заселенным

домам подъедет демонстрационная техника судебных исполнителей, предсказать нетрудно.

В пресс-службе СЗСК подробный комментарий ситуации предоставить не смогли, так как генеральный директор Михаил Голубев в отъезде. Кроме того, решение суда в окончательном виде еще не готово. При этом корреспондент «Кто строит в Петербурге» в компании заверили, что в городской суд обязательно будет подана жалоба и до ее рассмотрения решение Приморского райсуда в силу не вступит.

Другие случаи

На этой неделе тот же Приморский районный суд решил снести по аналогичным мотивам дом на улице Сегалева, 10.

Речь идет о четырехэтажном 120-квартирном жилом комплексе «Людвик XIV» компании «Девелопмент-Групп». Здание построено в Приморском районе, на улице Сегалева, 10.

Служба госстройнадзора подала иск в суд о необходимости снести объект капитального строительства, возведенный без соответствующего разрешения, в декабре 2012 года.

Проект почти с самого начала своего развития сопровождался двумя уголовными делами: о мошенничестве при продаже квартир и незаконном сносе здания-памятника. Ранее на улице Сегалева, 10 находилась историческая дача 1890–1900 годов постройки, которая числилась

в списке комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры как выявленный объект культурного наследия.

Участок вместе с деревянной дачей в августе 2012 года на торгах Фонда имущества за 3,7 млн рублей приобрела Ирина Бонд, генеральный директор ООО «Девелопмент Групп». По инвестиционному договору, до марта 2016 года она должна была восстановить дачу площадью 206 кв. м. Однако это обязательство не было выполнено. Дачу снесли, а участок, на котором разрешено индивидуальное жилое строительство, теперь занят многоквартирным домом.

Кроме того, арбитражные и общей юрисдикции суды в этом году приняли решения о сносе еще нескольких зданий на землях ИЖС (Межозерная, 16а, Земской, 64 и Земской, 28а). В том же ключе решение Приморского суда о приведении в соответствие с параметрами индивидуального жилья здания на 1-й Никитинской улице, 36 (также входит в «Никитинскую усадьбу» и известен как «Египетский дом» — это многоквартирное сооружение с фараонами на фасаде).

Лед тронулся

На сегодня в списке комитета по земельным ресурсам и землеустройству есть 229 объектов,

(Окончание на стр. 4)

ПОНЕДЕЛЬНИК, 08 ИЮЛЯ

- В 1819 году в Петербурге заложен Исаакиевский собор по проекту архитектора Огюста МОНФЕРРАНА

- День рождения **Андрея Анатольевича ПОХИЛЮКА,** управляющего ЗАО «НИИ эколого-гигиенического проектирования»

- День рождения **Виталия Николаевича ЗЕНЦОВА,** директора ГУП «Ленгипроинжпроект»

ЧЕТВЕРГ, 11 ИЮЛЯ

- В 1733 году в Санкт-Петербурге прошло торжественное освящение Петропавловского собора, возводившегося по проекту архитектора Доменико ТРЕЗИНИ

ПЯТНИЦА, 12 ИЮЛЯ

- День рождения **Алексея Владимировича Пирогова,** руководителя ООО "ПНБ Треста "САНТЕХМОНТАЖ-62"

СУББОТА, 13 ИЮЛЯ

- День рождения **Юрия Григорьевича КАПАЦЫ,** создателя и председателя совета директоров группы компаний Total

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 14 ИЮЛЯ

- День рождения **Андрея Николаевича МЫТАРЕВА,** коммерческого директора УК группы «УНИСТО Петросталь»

торги

Лакта на продажу

Фонд имущества Петербурга выставил на торги участок с шестью жилыми домами в Лакте.

Площадь участка по адресу: Лактинский проспект, 85а, лит. А, – 9738 кв. м. Начальная цена лота составит 97 млн рублей, шаг аукциона – 500 тыс. рублей.

По официальному сообщению фонда, на участке находятся постройки бывшей мызы Стенбок-Ферморов в Лакте. Два полуразрушенных деревянных дома и одно кирпичное строение рубежа XIX и XX веков – все, что осталось от так называемой Лактинской мызы. Ссылаясь на координатора общественного движения «Живой город» Дмитрия Литвинова, городские СМИ сообщили, что ранее весь комплекс мызы имел статус объекта культурного наследия, но по итогам историко-культурной экспертизы 2007 года под охраной осталась только кирпичная электростанция с водонапорной башней. Сейчас она встроена в торговый комплекс.

Как сообщает фонд, покупателю предстоит за полгода разобрать все здания, а при строительстве новых – «восстановить внешний облик построек, формирующих уличный фронт застройки».

Перед сносом новый собственник участка должен будет предоставить в комитет по государственному использованию и охране памятников (КГИОП) экспертное заключение, подтверждающее необратимую аварийность построек и необходимость их разборки.

Помимо зданий Лактинской мызы на участке находятся еще три аварийных постройки советского периода.

демонтаж

Суды выносят сносные решения

(Окончание. Начало на стр. 3)

имеющих статус «подозрительных», то есть обладающих признаками многоквартирного жилья, расположенного на землях индивидуального жилого фонда.

В пресс-службе Службы госстройнадзора сообщили, что на разных стадиях рассматривается 18 исков об их сносе. Иски поданы как в арбитраж (если застройщик – юрист), так и в суды общей юрисдикции (если участок числится в имуществе физлица). До практического исполнения решения о сносе не дошел еще ни один процесс.

Администрация Санкт-Петербурга занимает жесткую позицию в отношении объектов, несоответствие которых законодательству не может быть устранено, например, в отношении многоквартирных домов, построенных на территориях ИЖС, отмечает Андрей Кулаков, юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры».

С ним отчасти спорит юрист практики недвижимости и строительства компании «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева. «Решение о сносе многоквартирных домов на землях ИЖС идет вразрез с последними тенденциями арбитраж-

ной практики. Согласно разъяснениям Высшего арбитражного суда РФ (ВАС РФ), суды не могут отказываться в признании права собственности на самовольные постройки исключительно по той причине, что не было получено разрешение на строительство и другие соглашения», – говорит она.

Г-жа Крестьянцева считает, что основанием для сноса должны быть существенные нарушения градостроительных и строительных норм и угроза жизни и здоровью граждан. На основе этих разъяснений ВАС РФ начала складываться достаточно либеральная практика в отношении самовольных построек. В последнее время использование земельного участка не по назначению не рассматривалось как основание для сноса.

«По спору в Коломягах решение принимал суд общей юрисдикции, поэтому оно имеет все шансы устоять в вышестоящих инстанциях. Таким образом, в арбитражных судах и судах общей юрисдикции будет складываться разная практика. Не исключено, что, имея такое решение по одному делу, Госстройнадзор в ближайшее время может начать кампанию по сносу домов в аналогичных ситуациях. Также возможно, что за-

стройщики начнут подавать в арбитражные суды иски о признании права собственности "на опережение", – предположила Елена Крестьянцева.

Андрей Кулаков пояснил, почему в одних ситуациях чиновники требуют уничтожения объектов, а в других они более мягки: «Если нарушения носят устранимый характер (например, соблюдены все требования за исключением получения разрешения на строитель-

ство), то действия органов государственной власти направлены скорее на запугивание застройщиков. В таких случаях речь о сносе жилых домов не идет».

Но есть все основания полагать, что в отношении объектов с неустраняемыми нарушениями административная и дальше будет занимать бескомпромиссную позицию, для этого есть все законодательные предпосылки, предупреждает юрист.



тяжба

Процесс у балкона: «Л1» с дольщиком пойдут на второй круг

Андрей Твердохлебов. Городской суд 4 июля оставил в силе и без изменений решение Калининского районного суда по делу о споре Ивана А. со строительным холдингом «Л1» (в лице одного из его подразделений).

Гражданин А. стал дольщиком в августе 2008 года, когда холдинг еще назывался «ЛЭК». Он оплатил квартиру в доме на Варшавской улице, 19, корп. 5. Внес 94,4 тыс. USD рублями по курсу ЦБ РФ, стороны заключили так называемый предварительный договор, а не современный договор долевого участия, предусмотренный законом и защищающий права гражданина-потребителя. Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома датировано концом декабря 2009 года. В сентябре 2011 года Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу на квартиру зарегистрировано право собственности ООО «ЛЭК-П» (ныне «Л1-2»), это одно из юрлиц, входящих в холдинг «Л1».

Г-н А. объяснил, что после регистрации права собственности на квартиру компания «Л1» стала уклоняться от заключения основного договора купли-продажи квартиры на условиях предварительного договора, начала выдвигать требования о доплатах. По словам дольщика, застройщик каждый раз указывал разные суммы, не обосновывая их расчетами.

При вводе в строй оказалось, что квартира обладает несколькими иными, чем это обозначено в предварительном договоре, свойствами. Площадь жилья незначительно больше (примерно на 1 кв. м), площадь балкона выросла в два раза (не 2, а 4 кв. м). Кроме того, это, по версии «Л1», в квартире не балкон, а застекленная лоджия (квадратный метр в ней оплачивается как квадратный метр жилья, помноженный на понижающий ко-

эффициент 0,5, а не 0,3, как для балкона). По мнению Ивана А., фирма самовольно изменила проект здания, разместив на фасаде витраж, который лишь примыкает к фасаду, а не закрывает балкон, так что это никакая не лоджия.

Согласно паспорту на квартиру, составленному филиалом ГУП «Государственное управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН) проектно-инвентаризационного бюро (ПИБ) Московского района, по состоянию на 28 декабря 2010 года «общая площадь спорной квартиры составляет 25,5 кв. м, в том числе жилая площадь – 19,9 кв. м, вспомогательная площадь – 5,6 кв. м, площадь лоджии – 2 кв. м, лоджия остеклена».

Правда, г-н А. предъявил суду план и ведомость помещений и площадей квартиры как приложение к поэтажному плану от 6 декабря 2012 года, составленное тем же ПИБ Московского района. В нем указано наличие в квартире частично остекленного балкона площадью 1,2 кв. м. Однако суд этот документ не принял во внимание, поскольку, как оказалось, план был составлен без выхода специалиста ПИБ в адрес и без дополнительных обмеров квартиры, на основании его пояснений и предъявленных им фотографий.

Стороны начали спор. «Л1» требовал у дольщика либо доплатить за квартиру (по данным редакции – 260 тыс. рублей), либо забрать назад деньги (без индексации) и сдать жилье компании. Формально требование о выселении Ивана А. и его

матери, г-жи И., как лиц, «незаконно вселившихся» в квартиру, находящуюся в чужой частной собственности, и было основным. Более того, оно взбудоражило СМИ. Во-первых, потому что семья стала писать на все мыслимые адреса, а во-вторых, дело получалось уж очень некрасивым. Впрочем, историю проверяли не только журналисты: по жалобам граждан проводилась прокурорская проверка.

Третье лицо в споре, ООО «Управляющая компания «Альянс Техносервис», в письменном отзыве, направленном в адрес суда, указало, что с А. в июле 2011 года был подписан акт приема-передачи жилого помещения. На тот момент он уже пользовался жилым помещением, квартиру арендовал коммунальные услуги и принял на себя обязанность по их оплате. Управляющая компания поддержала требование о выселении, потому что «акт приема-передачи квартиры от застройщика он не представил, ввел управляющую компанию в заблуждение, скрыв наличие спора о правах на квартиру».

Компания даже перевела всю сумму на депозит нотариуса. Дольщик отказывался забирать деньги (2,55 млн рублей) и оставаться на улице. Сейчас не 2008 год, и купить за такие деньги жилье, пусть даже студию, в Московском районе северной столицы уже невозможно. Дольщик был согласен доплатить сумму, примерно в пять раз меньшую, чем хотел застройщик, и требовал заключить основной договор купли-продажи на условиях предварительного договора.

В итоге суды решили: ни о каком выселении Ивана А. и принудительном возврате ему денег не может быть речи. Основной договор,

необходимый для регистрации собственности, должен быть заключен на условиях предварительного договора.

Корреспондент «Кто строит в Петербурге» опросил обе стороны: и компания, и дольщик считают такой вердикт своей победой. При этом они предполагают, что в суде придется встретиться повторно. Вероятно, будет еще один процесс – связанный с размером доплат. Не исключено, что потребуются снова измерить жилье и провести экспертизу, чтобы разобраться, что же там на фасаде: балкон или лоджия.



Объекты первой необходимости

Валерия Битюцкая. На областном Координационном совете был утвержден проект типового соглашения «Соцобъекты в обмен на налоги». Участники строительной отрасли обсудили варианты возведения социальной инфраструктуры на территории новых жилых комплексов.

Предваряя подписание документа, вице-губернатор Ленинградской области Георгий Богачев отметил, что над соглашением работали долго и 27 июня комитет по строительству наделили полномочиями для подписания такого рода документов. Один детсад (в поселке Новое Девяткино) уже выкуплен у застройщика областными властями. Сейчас возводится еще несколько объектов, которые таким же образом перейдут в ведение муниципалитетов. Весной этого года была создана рабочая группа для разработки типового соглашения, которая вынесла выверенный сторонами проект на рассмотрение членов координационного совета.

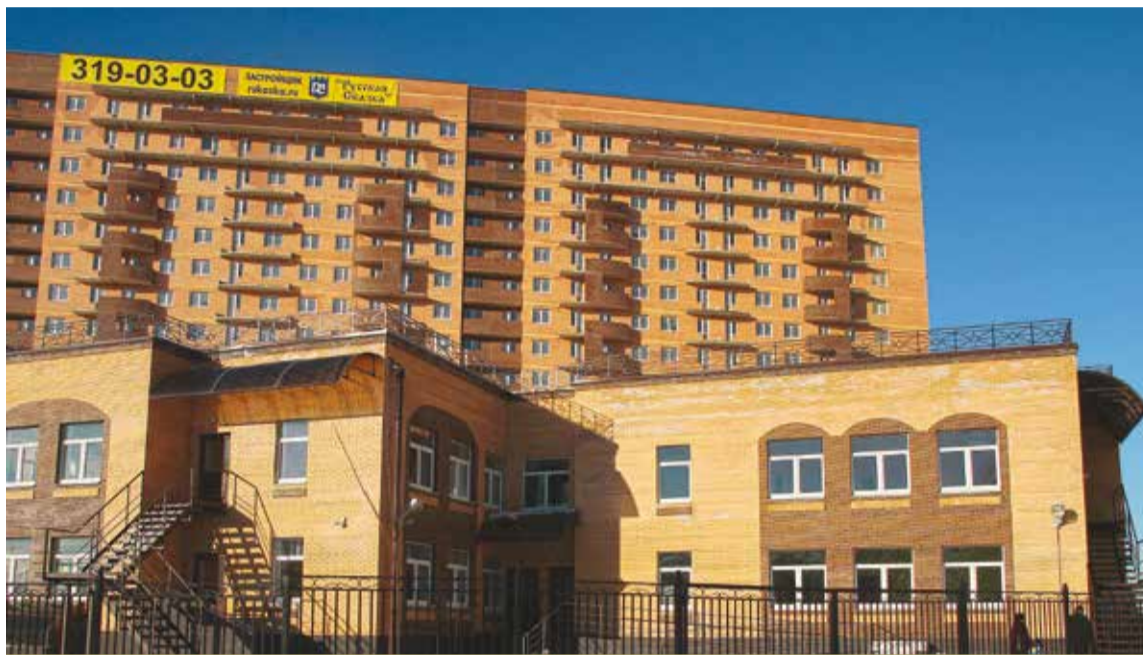
Кто строит?

По словам Георгия Богачева, в комитете по строительству подготовили список застройщиков, которых рассматривают в качестве потенциальных партнеров по соглашению. Среди них: ООО «Арсенал-Н», «ГлавСтройКомплекс», Инвестиционно-строительный холдинг RBI, ООО «КВС», ЗАО «Ленстройтрест», ООО «Мавис-строй», ООО «Отделстрой», ООО «Полис Групп» (ООО «Полис»), ОАО «Порт-ЖилСтрой», ЗАО Развитие территорий «Петербургская недвижимость», Строительная корпорация «ЛенРусСтрой», ЗАО «Строительный трест», ГК «УНИСТО-Петросталь», ГК «ЦДС», ЗАО «ЮИТ Дом СПб».

Соглашение «О сотрудничестве между правительством Ленинградской области, администрациями муниципальных образований и застройщиками при реализации проектов комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства на территории Ленинградской области» является рамочным и подписывается тремя сторонами: вице-губернатором – от правительства, представителями муниципалитета и застройщика. В ближайшее время документ будет опубликован на сайте областного комитета по строительству. Застройщикам рекомендовано «творчески подойти к проекту» и на его основе сделать соглашение индивидуальным. Представители компаний «Арсенал» и RBI выразили готовность подписать документ в ближайшее время.

Программа предполагает, что зарегистрированные на территории региона строительные компании могут рассчитывать на возврат части уплаченных налогов (не более 70%) в виде субсидий муниципальным образованиям на выкуп построенных соцобъектов. Выкупать детсад будут по цене, установленной федеральными нормативами. Земельный участок при этом переходит в госсобственность (как и помещение).

Председательствовавший на заседании координационного совета вице-губернатор Георгий Бога-



ПЕРВЫЙ ДЕТСАД, ПОСТРОЕННЫЙ В ОБМЕН НА НАЛОГИ ОТКРЫЛИ В НОВОМ ДЕВЯТКИНЕ

чев подчеркнул, что в программе смогут принять участие только те застройщики, у которых нет градостроительных нарушений или значимых нарушений налогового законодательства. На определении «значимые» настояли застройщики, так как, по мнению участников рынка, нередко это мелкие штрафы, которые возникают не столько по вине инвестора, сколько из-за противоречия друг другу норм налогового законодательства в сфере строительства.

Застройщик также не должен выполнять каких-либо действий, направленных на рекламу своих проектов, то есть и на привлечение денежных средств граждан, до получения разрешения на строительство. Кроме того – допускать нарушения сроков ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства и объектов социального назначения. «Мы не готовы взаимодействовать с теми, кто нарушает закон. С другой стороны, льготы, предоставленные добросовестным застройщикам, будут позитивным примером для тех, кто это пока делает, и их станет меньше», – сказал Георгий Богачев.

Курировать работу по подготовке соглашений с застройщиками будет ЛенОблСоюзСтрой, на который будет возложена координация взаимодействия застройщиков и властей разного уровня, а также оказание информационной поддержки реализации соглашения.

Вопросы к комитету

На совещании глава комитета по строительству Николай Крутов перечислил самые частые вопросы от застройщиков, которые принимали участие в обсуждении проекта соглашения. Так, например, он отметил, что учитываются отчисления, произведенные в бюд-

жет не только самой компанией, но и ее подразделениями. Производители стройматериалов в список рассчитывающих на льготы не попали. А вот физические лица – наоборот. «Застройщиком ведь может выступать и физическое лицо, – отметил Николай Крутов. – Если вы платите налоги в бюджет области, это решаемый вопрос».

Второй темой стали санкции для инвестора в случае неисполнения обязательств.

«Если застройщик не построил обещанный детсад или школу, с него взимается штраф в размере стоимости детского сада. Это честно, – считают в комитете. – В том случае, когда инвестор не построил запланированное жилье, – о санкциях и говорить не приходится, так как объект «в чистом поле» вряд ли кому-то будет нужен».

Несмотря на то что первое название соглашения звучало «Детсады в обмен на налоги», договор предполагает строительство любого соцобъекта на выбор застройщика. «К заключению каждого соглашения мы подходим индивидуально, и нам ничего не мешает заменить садик на депо, амбулаторию и прочее», – уверен Николай Крутов.

Беспокоила застройщиков и ситуация с немонтируемым оборудованием: нужно ли его устанавливать? Входит ли оно в стоимость? Как объяснили представители комитета, цена выкупа рассчитывается по укрупненным нормативам, установленным на федеральном уровне. В стоимость входит мебель и инвентарь. Однако если застройщик не желает «упаковывать» объект – будут внесены понижающие коэффициенты. Представители компании «Арсенал», которая первой приняла участие в налоговой программе, пожаловались, что муниципалитет в свое время вы-

брал дорогие интерактивные доски, лингвистический кабинет и прочие недешевые «фишки». Николай Крутов посоветовал в таком случае обращаться в комитет и обещал помочь в регулировании ситуации.

Не садом единым

На обсуждение был вынесен еще один вопрос, касающийся социального обеспечения новых кварталов, – это пожарные депо (инициаторами, кстати, выступили сами застройщики). По нормам депо находятся на необходимом расстоянии от жилых комплексов, однако сложная транспортная ситуация в Марьине, Бургах и Новом Девяткине вряд ли позволит МЧС добраться до места происшествия достаточно быстро. «Пока, к счастью, не было серьезных инцидентов, но люди заселяются в дома, и надо как-то решать этот вопрос», – считает Марк Окунь, глава компании «Отделстрой».

Представители ГУ МЧС уже не раз высказывали опасения в части пожарной безопасности новых районов.

Глава компании «Отделстрой» предложил на примере Кудрова продемонстрировать новый подход к решению проблемы. Строительство полноценного депо – довольно затратная инициатива, в то время как другая форма объекта противопожарной безопасности может быть вполне доступна самим застройщикам. Комитет по строительству обещал продумать схему размещения, строительства и ввода в эксплуатацию такого объекта. Создавать стационарный пункт в Кудрове будут совместно с МЧС. Вице-губернатор Георгий Богачев одобрил предложение и отметил, что, если опыт будет удачным, его распространят на другие территории.

МНЕНИЕ



Олег Карзов, директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар»:

– Данную инициативу я оцениваю положительно, поскольку направлена она прежде всего на улучшение жилищных условий для населения, а плотная застройка, которая ведется в районе Девяткина и Мурина, подтверждает необходимость развития социальной инфраструктуры. Стоит отметить, что застройщику выгодно по себестоимости за налоги отдавать социальные объекты, но главным вопросом остается механизм реализации данной программы и возможность ее осуществления в целом. На мой взгляд, более интересна была бы реконструкция домов первых массовых серий в Ленинградской области, поскольку данная инициатива позволила бы сохранить огромное количество зданий, которых в данной локации насчитывается порядка 15–20 тысяч.

МНЕНИЕ



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Предложенная схема сотрудничества является эффективным и гибким инструментом решения проблемы обеспечения новых жилых районов социальной инфраструктурой. Конечно, можно было бы настаивать, что школы и детские сады – это обязанность муниципального образования, но застройщики учитывают реальное положение дел и возможности муниципалитетов и области в сфере строительства таких дорогостоящих объектов. Для нас важно построить комфортное и доступное жилье, а не доказать свою правоту. Застройщики благодарны новой администрации за гибкость и готовность совместно справляться с возникающими трудностями. Наша компания обязательно воспользуется предложенной возможностью. Чтобы минимизировать все возможные трудности, должны быть четко прописаны все грани взаимодействия бизнеса и власти в этом вопросе для того, чтобы сделать схему максимально прозрачной и понятной для обеих сторон.

интервью

Вячеслав Ершов: «Мы создадим диалоговую площадку»

Валерия Битюцкая. В общественной организации «ЛенОблСоюзСтрой» (ЛОСС) грядут большие перемены, цель которых – создание реальной диалоговой площадки для общения между правительством региона и застройщиками. О том, какие шаги уже предприняты и что на повестке дня, рассказал вице-президент организации Вячеслав Ершов.

– Вячеслав Васильевич, недавно сменилось руководство Союза. В связи с чем?

– Да, такое решение было принято на одном из заседаний правления организации. Николай Пасяда, бывший президент ЛенОблСоюзСтроя, попросил правление общественной организации, которую он возглавлял более пяти лет, освободить его досрочно от занимаемой должности по собственному желанию в связи с большой занятостью по основному месту деятельности. Правление приняло заявление, поблагодарив Николая Ивановича за проделанную работу. Идут естественные процессы смены кадров. Люди сосредоточиваются на том, что им больше интересно в данный момент.

– Что сейчас главное в работе организации? Какие задачи решаете в первую очередь?

– Главная задача Союза – создать диалоговую площадку между строительным сообществом и руководством региона. Не только с исполнительными органами власти, но и с Законодательным собранием, профильными ведомствами. Мы уже привлекаем к работе специалистов строительной отрасли для консультаций технического плана и для проведения

технических советов на базе комитета государственного строительного надзора и экспертизы. Получаем письма с вопросами о принятии того или иного решения, определяем, стоит ли рассматривать различные предложения экспертов на техсовете. Союз будет оказывать информационную поддержку программе «Соцобъекты в обмен на налоги». Также начала активную работу юридическая служба.

– С чем связана усиленная работа юристов?

– Я провел переговоры с большинством коллег, выслушал предложения, которые касаются изменений в законодательстве, как они их видят. Теперь их надо сформулировать юридически правильным языком и отправить в Министерство регионального развития. Согласитесь, одно дело, когда обращается поставщик или застройщик, и другое – когда это делает Союз. Кроме того, на повестке из ближайших вопросов – проведение Дня строителя Ленобласти. Это общественная работа, и она необходима.

В целом я надеюсь, что в течение двух месяцев нам удастся наладить диалог с большинством компаний и запустить работу так, как я ее вижу.

– Как ведется эта работа?

– Я лично езжу к застройщикам, встречаюсь, хочу сам узнать, в чем есть потребности. Кроме того, около пятнадцати крупных компаний собираются вступить в Союз – это существенное пополнение. С компаниями, которые приходят в ЛОСС, приятно работать: это профессионалы. Они готовы идти к нам и вместе с нами взаимодействовать с правительством. Региональные власти хорошо понимают, что проще, а главное, продуктивнее говорить с организацией, а не с разрозненными игроками рынка. Активная позиция правительства находит отклик среди застройщиков. Например, второй координационный совет в июне прошел куда доброжелательнее, чем первый, весной. Вопросы там решались более конструктивно, это была дискуссия, а не солирование представителями администрации. Изначальная цель координационного совета – организация диалога, тут нам по пути.

– Неужели сейчас нет площадки для диалога среди застройщиков? Как же строители договариваются между собой?

– С переменным успехом. Зачастую застройщики, работая в одном квадрате, не налаживают отношения. Скажем, кто-то выкопал траншею, поставил шлагбаум и за-

был про него, а остальные пять не могут проехать. Но вместо того чтобы позвонить и попытаться решить проблему, самодостаточные компании предпочитают объезд в несколько километров. Наша цель – объединить всех, чтобы такие вопросы можно было решать даже на неформальном уровне.

– Вы сказали, ожидается пополнение состава членов? А сколько компаний сегодня входит в ЛОСС?

– Около 70. Но вместе с тем, по моей инициативе из Союза будут исключены примерно 17 компаний. Поводом послужило неисполнение обязательств. В частности – самое простое и банальное – неплатежи членских взносов. Я понимаю, некоторые компании не видят смысла в продолжении членства в Союзе, они спрашивают: «Зачем нам это?»

– О чем говорят те застройщики, с которыми вы встречались? У вас сложилась общая картина плюсов и минусов?

– Да. У крупных застройщиков, как правило, есть свои техотделы, сотрудники которых решают вопросы с согласованием документов в экспертизе и других ведомствах. Процедура может занимать довольно долгое время, но все они решают проблему самостоятельно.

Каждому из них я предложил попробовать разобраться через Союз. Это не требует никаких вложений и будет гораздо быстрее. То есть этот отдел из троих, четверых, пятерых человек может быть не нужен, так как этим займутся специалисты Союза.

У производителей возникают вопросы в части объединения со строителями, формирования круглых столов. Ведь никто из серьезных игроков пока не брал на себя устройство серьезной диалоговой площадки.

– Поговорим о добросовестных строителях. ЛОСС будет курировать работу по подготовке соглашений с застройщиками в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги». Какой видите перспективу программы? Есть ли подобные примеры в России?

– В России пока нет такого опыта. Это ноу-хау правительства Ленобласти. Программа очень интересная, обеспечивает новые кварталы инфраструктурой должным образом, она касается любых соцобъектов: будь то школа, детский сад или больница.

Если прогнозировать ее результаты, то главным достижением будет отсутствие таких территорий, как Бугровское сельское поселе-

финансы

«Вертекс» вложит больше денег в ОЭЗ «Новоорловская»

Объем инвестиций резидентов в развитие участка «Новоорловская» Особой экономической зоны Санкт-Петербурга вырастет более чем на 2,5 млрд рублей.

Такое решение было принято по итогам заседания экспертного совета по особым экономическим зонам технико-внедренческого типа при Министерстве экономического развития РФ. Были одобрены изменения бизнес-планов двух резидентов участка «Новоорловская» ОЭЗ Санкт-Петербурга: ЗАО «Вертекс» и ЗАО «Атри».

В частности, ЗАО «Вертекс» планирует увеличить объем инвестиций более чем в 3,5 раза – с 990,5 млн до 3,616 млрд рублей. Изменения финансирования объясняются увеличением затрат на проектирование, строительство и оборудование в связи с проведением новых крупных исследований в области разработки лекарственных препаратов. Согласно плану, строительство инновационно-производственного комплекса будет проведено в два этапа: первый этап с III квартала 2013 года по I квартал 2015 года, второй – со II квартала 2015 года по IV квартал 2019 года. Еще один резидент – ЗАО «Атри» – готово увеличить объем инвестиций в свой проект со 150 млн до 163,5 млн рублей. Рост инвестиций на 10% объясняется увеличением затрат на проектирование и строительство объекта. Проект «Атри» включает разработку и производство компьютерных решений для тяжелых условий эксплуатации (панельные компьютеры, мобильные планшетные компьютеры, бортовые компьютеры, платы-носители).

ОРГАНИЗАЦИЯ **КУПИТ**

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ

ЗДАНИЕ около 300 м²

с земельным участком до 1500 м²

районы: **КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ**
КАЛИНИНСКИЙ
НЕВСКИЙ (правый берег)

buy@eastcred.com

т. +7-921-404-15-63

ние. Там стоят построенные дома, но машину поставить некуда: нет парковок, нет воды в этих домах (ее не подвели муниципальные власти), не построены дороги – разве что на тракторе добираться. Я не говорю уже про детские сады, школы, магазины, кафе и так далее. Поэтому дома там стоят без разрешения на ввод. В составе Союза компаний с подобным опытом нет; надеюсь, скоро не будет и в регионе в целом.

– Вы считаете достаточными действия власти в этом отношении?

– Правительство сегодня проводит единую для всех политику, касающуюся регламента застройки, борется с произволом муниципальных властей, выделяющих пятна под хаотичные большие кварталы. Недавно критиковали руководство Всеволожска, но нарушения происходят повсеместно.

То же самое касается и программы расселения аварийного и ветхого жилья, где появились новые подходы. Мы достраиваем два дома в Вознесенье (Вячеслав Ершов является также главой строительной компании «Консент» – прим. ред.). По документам они введены в эксплуатацию пару лет назад, но там нет крыши, окон, коммуникаций. Рядом стоит деревянный дом, где живут те, кто должен был получить эти «новые» квартиры. И это тоже не единичный случай.

– Расскажите о своем строительном опыте. Как вы пришли в ЛенОблСоюзСтрой?

– Получил высшее образование в университете МВД, окон-

чил факультет пожарной безопасности. Открыл строительную компанию, а потом Сергей Чусов (исполнительный директор ЛенОблСоюзСтроя – прим. ред.) предложил работать в Союзе. Мне это показалось интересным, так как дает возможность познакомиться с лучшими строителями региона, талантливыми топ-менеджерами.

– Принимая во внимание ваше образование, не могу не спросить о вашей точке зрения относительно противопожарных пунктов, которые могут строить инвесторы. Как относитесь к подобной инициативе?

– Эту инициативу проявил Марк Окунь (глава компании «Отделстрой» – прим. ред.) В комитете по строительству мы сейчас рассматриваем те документы, которые позволят возводить и согласовывать упрощенный вариант пожарного депо. В ближайшее время представим варианты застройщикам.

– А вы сами живете в Ленобласти? Есть дом или дача?

– Есть, конечно. И дача, и дом. В доме еще не закончены отделочные работы, но надеюсь уже осенью там жить. А дача в садоводстве на берегу Ладоги.

– Сами строили?

– Когда делали дачу, участвовал в процессе. Строительством дома руководит отец. Я разработал общую концепцию, а он работает на месте. Я вообще люблю

загород и стараюсь туда вырваться, как только появляется свободное время.

– Увлекаетесь ли спортом?

– Да, я играю в хоккей. Есть две команды, к которым я причастен. Одну из них спонсирую. Это взрослая команда, с которой мы играем в основном в поселке Морозово. Вторая команда – для детей – создана на базе компании.

– Родные разделяют увлечение?

– Сын какое-то время ходил на хоккей. Но потом увлекся спортивными бальными танцами. И дочка тоже. Кроме этого, сын ходит на плавание и ушу. Оба дополнительно занимаются английским, музыкой, рисованием.

– Вячеслав Васильевич, а где отдыхаете душой? Есть ли любимое место?

– У меня нет нелюбимых мест. Мне очень нравится на Кавказе, потому что в Абхазии потрясающая природа. Нравится на Урале, потому что я там вырос. И в Ленинградской области тоже нравится – потому что я здесь живу.



ДОСЬЕ

Вячеслав Васильевич Ершов
Родился 27 февраля 1977 года в городе Троицке Челябинской области. Окончил Университет МВД, факультет пожарной безопасности. После окончания учебы открыл свою строительную компанию – ООО «Фирма Консент». В настоящее время является исполняющим обязанности главы организации «ЛенОблСоюзСтрой». Женат, воспитывает двоих детей.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«ВТБ 24» снижает ставки для клиентов «ЛенСпецСМУ».** Летом 2013 года для клиентов «ЛенСпецСМУ», покупающих квартиру с привлечением ипотеки «ВТБ 24», действует специальная программа «Ипотека с государственной поддержкой», которая распространяется на все аккредитованные банком объекты «ЛенСпецСМУ» в Санкт-Петербурге. Как отмечают в компании, основное преимущество специальной ипотечной программы «Ипотека с государственной поддержкой» – «низкая процентная ставка». На период строительства дома она составляет 12% годовых в рублях, на период после ввода дома в эксплуатацию и регистрации залога ставка снижается до 11,5% годовых.

При подтверждении доходов по форме банка процентная ставка остается неизменной. Стаж на последнем месте работы может составлять 1 месяц (без испытательного срока). Минимальный первый взнос – 20%. Также для погашения кредитной задолженности можно использовать материнский капитал. При внесении первоначального взноса от 35% стоимости квартиры действует программа «Победа над формальностями». Для оформления ипотеки понадобится

всего два документа. Банк «ВТБ 24» аккредитовал строящиеся жилые комплексы «ЛенСпецСМУ» «Ласточкино гнездо», «Летний» и «Дом на Тухачевского», а также построенные объекты: «Юбилейный квартал» и «Орбита».

■ **«МТ-Девелопмент» реконструирует дом на Липовой аллее.** Смольный выпустил постановление, согласно которому для компании «МТ-Девелопмент» определены инвестиционные условия при предоставлении здания по адресу Приморский район, Липовая аллея, 15, лит. А для реконструкции под многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь участка, на котором расположен дом, – 4407 кв. м.

По инвестиционным условиям, компания перечислит в бюджет 78073362 рубля. Кроме того, инвестор в течение 6 месяцев со дня заключения инвестиционного договора должен передать не менее 597 кв. м помещений, расположенных в многоквартирных домах нового строительства либо в реконструированных домах, для того чтобы жилищный комитет мог предоставить их по договорам социального найма гражданам, проживающим в квартирах государственного жилищного фонда в доме по адресу: Липовая аллея, 15.

РЕМОНТ

По земле и по воде

Александра Таирова. Ленобласть ремонтирует дороги и строит объекты водной инфраструктуры.



Комитет по дорожному хозяйству завершил заключение соглашений с администрациями муниципальных образований о предоставлении субсидий из областного бюджета на ремонт дорог. Для осуществления финансирования было необходимо представить в комитет проектно-техническую документацию, проверенную уполномоченной организацией, ряд правовых актов муниципального образования (МО), а также подтверждение финансирования из местного бюджета и наличие объектов, находящихся в собственности муниципалитета. В установленный срок 170 из 180 МО, принявших участие в распределении областных субсидий, заключили соглашения с комитетом по дорожному хозяйству. На сегодняшний день открыто финансирование ремонта дорог местного значения в размере 392 млн рублей. Ремонт дворовых территорий многоквартирных домов и проездов к ним обойдется в 374,5 млн рублей.

Напомним, всего в 2013 году областным бюджетом было предусмотрено 874 млн рублей на предоставление субсидий муниципальным образованиям: 412 млн рублей на ремонт автодорог, находящихся в собственности муниципальных образований; 412 млн рублей на ремонт дворовых территорий многоквартирных домов в поселениях; 50 млн рублей на проектирование, строительство, реконструкцию местных автодорог.

Комиссия комитета по дорожному хозяйству Ленобласти также провела обследование аварийных участков региональной автодороги Выборг – Светогорск. «С учетом ненормативного состояния трассы для обеспечения безопасности дорожного движения и предотвращения ДТП принято решение о незамедлительном проведении ремонтных мероприятий», – говорится в сообщении пресс-службы региона. Работы планируется завершить до конца июля. По данным комитета по дорожному хозяйству, ненормативное состояние дороги Выборг – Светогорск вызвано постоянным передвижением большого количества грузовых транспортных средств: годовая интенсивность превышает допустимую в 3,5 раза. Неблагоприятные природно-климатические условия усугубили состояние трассы.

«В ближайшее время запланированы работы по восстановлению и укреплению разрушенных обочин, полной замене дорожного покрытия с 41 по 48 километр, выборочному ремонту более 53 тысяч квадратных метров в самых аварийных местах, замене водопропускной трубы», – пояснил председатель комитета Алексей Львов.

Вместе с тем Ленобласть представила концепцию строительства пристаней для маломерных судов, которая рассчитана до 2020 года. Как рассказал и.о. заместителя начальника департамента транспорта комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области Виктор Берсенева, концепция определяет наиболее перспективные территории для развития объектов водной инфраструктуры. Это побережье реки Невы во Всеволожском и Кировском районах, побережье и острова Финского залива в Выборгском районе, побережье реки Вуоксы, Суходольского и Ладожского озер в Приозерском районе, берега устьевой части реки Волхов в Волховском районе, а также реки Свирь в Лодейнопольском и Подпорожском районах. Концепция устанавливает поэтапную подготовку этих территорий.

Предпочтение отдано причальным сооружениям из сборных плавучих секций: из-за быстроты сооружения, приспособленности к колебаниям уровня воды и более низкой стоимости. Эти объекты вошли в проект программы развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области на период до 2020 года, одобренной Минтрансом России в 2012 году. На их закупку в 2014 году выделят 15 млн рублей, а эксплуатировать будут на условиях аренды. Возможен также вариант государственно-частного партнерства – приобретение причалов на условиях совместного финансирования муниципальными образованиями и инвесторами.

Комитетом по ЖКХ и транспорту также разрабатываются предложения по размещению объектов транспортной инфраструктуры в концепцию создания культурно-исторического комплекса Старая Ладога. «Высокая стоимость подобных объектов показывает, что оптимально размещать их с участием инвесторов на принципах государственно-частного партнерства», – считают в правительстве региона.

Складской дефицит

Алиса Селезнева. Рынок логистики и складской недвижимости, по итогам первого полугодия, стагнирует. Доля свободных площадей снижается: начиная со второго квартала 2012 года не было введено ни одного качественного складского комплекса, площади которого были бы предназначены для сдачи в аренду.

Объем ввода, который ожидают участники рынка в текущем году, составит не более 50–60 тыс. кв. м качественных складских площадей. Ставки аренды остаются стабильными в обоих классах, а вот доля вакантных площадей продолжает снижаться, сообщают исследователи Knight Frank St. Petersburg.

«В настоящий момент предложение качественных складских помещений незначительно, а с учетом нынешнего высокого спроса и сроков ввода строящихся объектов уже к середине 2013 года на рынке вообще может не остаться свободных площадей», – говорит Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg. – Текущая ситуация открывает перспективы для реализации проектов в формате built-to-suit, которые достаточно популярны в других регионах (в частности в Москве). Уже сейчас мы наблюдаем рост числа таких сделок и увеличение их объема. Наша компания принимает участие в реализации ряда проектов этого типа. Стоит отметить, что для девелоперов проекты в формате built-to-suit – один из способов минимизации рисков того, что объект останется не заполненным на момент его выхода на рынок.

«Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга по-прежнему можно назвать дефицитным из-за низких темпов ввода и достаточно высокого уровня спроса», – считает Ольга Шарыгина, директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Besar в Санкт-Петербурге. – Об этом свидетельствует нарастание практики записи арендаторов в «листы ожидания»



СВОБОДНЫХ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ НА РЫНКЕ МАЛО

в действующих складских комплексах и заключение предварительных договоров на стадии строительства складских объектов».

Ключевые события

Первый квартал 2013 года был отмечен несколькими яркими для отрасли событиями. Российское представительство производственной компании подписало контракт на услуги ответственного хранения (3PL-услуги) с одним из логистических операторов в Петербурге. Общий объем сделки составил 25 тыс. паллетомест. Сразу несколько зару-

бежных компаний заявили о возможном строительстве своих заводов в Санкт-Петербурге. Немецкая группа Mann+Hummel, крупнейший производитель воздушных фильтров для транспортных средств и двигателей, рассматривает возможность строительства производства с целью увеличения своих мощностей в России. Холдинг Grupo Antolin планирует к 2015 году открыть второй завод по производству автокомплекующих в регионе. Объект разместится в индустриальном парке в Тосненском районе Ленинградской области.

Промыленно-логистический центр «Алексеевка» начинает создание индустриального парка для нужд порта Усть-Луга в поселке Алексеевка Кингисеппского района. Объект будет размещен на земельном участке площадью 200 га в 60 км от порта и может быть реализован к 2015 году. На территории индустриального парка смогут разместиться складские и производственные мощности III и IV классов опасности.

Одним из последних событий стала презентация первого специализированного логопарка для между-

народных курьерских и почтовых компаний в зоне Пулковско. Девелоперская компания «А+ Девелопмент» совместно с Knight Frank St. Petersburg планирует создать на участке в Пулкове логистический комплекс для компаний, предоставляющих логистические услуги и занимающихся отправкой грузов и корреспонденции. Участок располагается на первой линии Пулковского шоссе и составляет 19 га, на которых планируется возвести около 100 тыс. кв. м складской недвижимости. Проект разработан специально для компаний сегмен-

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

Управляющая компания ООО «Романовское ЖСК» вернула жильцам долги

Всеволожская городская прокуратура выявила несоответствие действующему законодательству отдельных пунктов договора по управлению многоквартирными домами. С граждан незаконно взыскивались незаконные платежи в рамках обслуживания имущества, не отнесенного к общедомовому. На сайте информация о деятельности управляющей компании раскрыта не в полном объеме. По результатам проверки прокурор внес на имя генерального директора компании представление об устранении нарушений с требованием о привлечении виновных к ответственности.

Также в отношении должностного лица организации – делопроизводителя – возбуждено дело об административном правонарушении по части 1 статьи 7.23.1 КоАП РФ (нарушения законодательства о раскрытии информации в сфере управления многоквартирными домами). Материалы переданы в Государственную жилищную инспекцию Ленинградской области. Представление рассмотрено, требования прокурора удовлетворены, излишне уплаченные денежные средства возвращены гражданам, спорные пункты договора исключены. Кроме того, по фактам отдельных нарушений при обслуживании общедомового имущества многоквартирных жилых домов прокурор направил во Всеволожский

суд 15 исковых заявлений о приведении общедомового имущества в надлежащее состояние.

В ЖК «Семь столиц» началось строительство детского сада

Компания Setl City заложила первый камень в основание детского сада в строящемся жилом микрорайоне «Семь столиц» в Кудрово. Учреждение рассчитано на 110 детей. Это встроенно-пристроенное двухэтажное здание общей площадью 2500 кв. м. Детский сад будет введен в эксплуатацию в декабре 2014 года, вместе с пятой очередью квартала «Вена». Это первый из девяти объектов детского образования, которые будут построены на территории новой жилой зоны. Всего к 2018 году здесь появится семь детских садов и две школы.

Жилой микрорайон «Семь столиц» строится неподалеку от пересечения Мурманского шоссе и кольцевой автодороги, рядом с торговым комплексом «Мега-Дыбенко». Проект состоит из двух кварталов – «Вена» и «Лондон», общая площадь застройки 670 тыс. кв. м. В настоящее время осуществляется строительство третьей – шестой очереди квартала «Вена», начато строительство квартала «Лондон». Завершение всего проекта запланировано на 2018 год.

ЦДС и «СВП Групп» построят квартал у Пулковского шоссе

На участке 26 га, принадлежащем «СВП Групп», на пересечении КАД и Пулковского шоссе планируется построить 300 тыс. кв. м жилья массового сегмента. По словам генерального директора группы

компаний «ЦДС» Михаила Медведева, жилье на этой территории будет стоить от 80 тыс. рублей за квадратный метр. Компания обещает создать необходимую социальную инфраструктуру. На стройплощадку девелоперы выйдут весной следующего года. Проект рассчитан на 5 лет. ЦДС планирует вложить в застройку более 12 млрд рублей. Кроме того, ГК «ЦДС» объявила о старте продаж в четвертом корпусе второй очереди жилого комплекса «Весна» с 1 июля 2013 года. ЖК «Весна» строится в деревне Кудрово, недалеко от станции метро «Улица Дыбенко». Его площадь в общей сложности составит более 100 тыс. кв. м. Проект второй очереди ЖК «Весна» предполагает строительство

Рынок логистики и складской недвижимости в 2013 году

Показатель	класс А	класс В	Динамика*	
Общий объем качественных площадей, тыс. кв. м	2 123		→	
в том числе, тыс. кв. м	1 142	981	→	→
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. кв. м	1 140		→	
в том числе, тыс. кв. м	774	366	→	↓
Введено в эксплуатацию в I квартале 2013 г., тыс. кв. м	0	0	↓	↓
Доля свободных площадей, %	0,8	2,8	→	
Арендные ставки (triple net) **, USD за 1 кв.м в год	117-120	105-110	→	
Ставки операционных расходов, USD за 1 кв.м в год	35-45	30-35	→	

* По сравнению с концом 2012 г.

** Цены предложения

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

тов грузоперевозок и логистики и включает в себя ряд специфических условий. По параметрам строительства и технической оснащенности данный комплекс объектов будет относиться к классу В+, его планируется оборудовать пандусами для возможности одновременной отгрузки большого количества автомобилей, а ценовой диапазон будет находиться в сегменте low-cost. Также на территории будет располагаться административно-бытовой комплекс, включающий конференц-зал, офисные помещения, столовую и кафе.

По данным Knight Frank St. Petersburg, это первый подобного рода проект built-to-suit на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга: ранее никто из девелоперов не заявлял о создании проекта логистического или складского комплекса, который соединил бы в себе элементы как built-to-suit, так и спекулятивной схемы и при этом был бы ориентирован на арендаторов одного профиля деятельности. «Хотя многие девелоперы, имеющие проекты или уже готовые объекты в городе, заявляют их дальнейшее развитие в формате built-to-suit, у них отсутствует четкая направленность на арендаторов одного профиля деятельности», — уточняет Михаил Тюнин.

Компания «БАТ Россия», которая входит в тройку лидеров российского табачного рынка, в мае 2013 года подписала контракт на услуги ответственного хранения (3PL-услуги) с корпорацией «Стерх» в логистическом парке «Осиновая роща». Сделка является одной из крупнейших на рынке 3PL-услуг Санкт-Петербурга за последние 5 лет, эксклюзивным консультантом сделки выступила международная консалтинговая компания Knight Frank St. Petersburg. Общий объем сделки составил 25 тыс. паллетомест, с учетом ввода в эксплуатацию площадей второй очереди логистического парка «Осиновая роща» в сентябре 2013 года.

Спрос и предложение

На исходе I квартала 2013 года на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагается около 15 тыс. кв. м готовых площадей. В основном данные площади либо расположены в комплексах с не самой удачной локацией, либо представляют собой не очень удобные для потенциальных арендаторов блоки в комплексах.

Спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. Однако полное отсутствие нового предложения сказывается на уровне поглощения спекулятивных складских площадей, которое в I квартале 2013 года составило менее 4 тыс. кв. м. Однако даже такое незначительное поглощение сказало на доле вакантных площадей, которая продолжила снижаться и к концу рассматриваемого периода достигла уровня 1,4%, сообщают в Knight Frank St. Petersburg.

Анализ запросов от потенциальных арендаторов показал, что за последние 12 месяцев структура спроса на качественную складскую недвижимость начала меняться. Так, в I квартале 2013 года доля заявок на блоки площадью менее 1 тыс. кв. м снизилась в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2012 года, а также увеличилась доля заявок на блоки площадью 3–7 тыс. кв. м. Несмотря на дефицит свободных для аренды качественных складских площадей, ставки аренды пока остаются стабильными и соответствуют уровню конца 2012 года: 120–127 USD за 1 кв. м в год (triple net) в классе А и 117–120 USD за 1 кв. м в год в классе В.

Основные игроки

Приоритетное размещение складских объектов наблюдается в пригороде Санкт-Петербурга, рядом с КАД, на границе города и вблизи морского порта. Пушкинский район (промзона «Шушары») является одним из лидеров предложения складских площадей.

К заметным игрокам рынка можно отнести:

- логистический комплекс Nordway Logistics Park (Hanner и Girtека);
- логистический парк «Осиновая роща» от корпорации «Стерх»;
- складской комплекс STC (SPB Terminal Complex) (компания «ИнвестБург»);
- складской комплекс «Теорема-Терминал» (УК «Теорема»).

Эти же объекты еще планируют к вводу дополнительные площади.

Прогнозы остаются стабильными

До осени 2013 года не планируется введение в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского комплекса. К концу года ожидается выход нескольких новых объектов, однако площади в них сдаются в аренду уже сейчас, к тому же их общая площадь не превысит 50–60 тыс. кв. м. Аналогичный про-

гноз ожидается и в 2014 году. Таким образом, ситуация, сложившаяся на данный момент на рынке качественной складской недвижимости, сохранится в ближайшие 2 года.

Под давлением активного спроса на рынке ожидается дальнейшее увеличение дефицита качественных складских помещений. «В свою очередь, это неизбежно приведет к росту арендных ставок, однако превышение контрактными ставками аренды уровня в 130 долларов за квадратный метр в год (triple net) в текущем году ожидать не стоит», — поясняет Михаил Тюнин. Такой же уровень цен прогнозируют и в NAI Becar. «Арендные ставки на складские площади сохраняются примерно на уровне конца 2012 года: в классе А — от 115 до 125 долларов за квадратный метр, в классе В — от 100 до 120 долларов за квадратный метр в год (triple net)», — считает г-жа Шарыгина.

В связи с достаточно пассивной позицией девелоперов, которые не спешат с выводом на рынок новых площадей, следует ожидать появления сделок в формате «строительство под заказчика» (built-to-suit) с последующей арендой или продажей построенных объектов. Подобные сделки станут единственным способом удовлетворить хотя бы часть имеющегося на рынке спроса.

В ближайшей перспективе ожидается незначительная корректировка арендных ставок в сторону увеличения в связи с нарастающим дефицитом предложения на фоне стабильного спроса, сообщают в NAI Becar.

В I квартале 2013 г. доля заявок на блоки площадью более 3 тыс. кв.м составила 45%



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

двух 22-этажных корпусов и рассчитан на 435 одно-, двух- и трехкомнатных квартир.

Ранее купить квартиры от ЦДС можно было только в трех корпусах ЖК «Весна». Желающие могли приобрести недвижимость в рассрочку до 4 лет или воспользоваться одной из специальных ипотечных программ четырех банков-партнеров: «ВТБ 24», «Банк Санкт-Петербург», «Уралсиб» и Ханты-Мансийский банк.

В целом в Кудрове застройщик планирует возвести шесть кирпично-монолитных корпусов в 22–25 этажей ЖК «Весна». Ввод первой очереди проекта комплексного освоения территории запланирован на II квартал 2014 года, а второй очереди — на IV квартал 2014 года.

В Красном Бору завершена реконструкция станции по ремонту автомобилей Mercedes-Benz

Компания «Техцентры Сотранс», официальный дилер «Mercedes-Benz Тракс Восток» на Северо-Западе, завершила реконструкцию авторизованной станции по ремонту и обслуживанию грузовых автомобилей и автобусов Mercedes-Benz. Станция находится в Тосненском районе, в поселке Красный Бор, на 667 км федеральной трассы М-10 «Россия» (Московское шоссе). Она занимает часть территории грузового транспортно-логистического комплекса «Сотранс Сити». Дилерский договор с Mercedes-Benz Trucks был подписан 1 сентября 2012 года. Компания «Техцентры Сотранс» (входит в ГК «Сотранс») вла-

деет двумя авторизованными станциями: на севере Санкт-Петербурга, в промзоне «Парнас» при въезде с кольцевой автодороги на проспекте Культуры, и на юге, на въезде с Московского шоссе. Оба центра предлагают клиентам полный спектр услуг по продаже и по ремонту, гарантийному и послегарантийному обслуживанию грузовых автомобилей и спецтехники Mercedes-Benz, а также продаже запчастей. Суммарные инвестиции в реконструкцию станций составили 12 млн USD.

РАД продал непрофильные активы «Алмаз-Антей»

Российский аукционный дом (РАД) продал два земельных участка в Курортном районе Санкт-Петербурга и в Выборгском

районе Ленинградской области. Первый участок площадью 1,6 га расположен в Зеленогорске, улица Танкистов, 12. Ранее здесь располагалась ведомственная база отдыха Всероссийского НИИ радиоаппаратуры (ВНИИРА), который входит в состав оборонного концерна «Алмаз-Антей». Цена его продажи составила 50,2 млн рублей (начальная цена — 32,5 млн рублей). В торгах приняли участие пять претендентов. Второй участок площадью 0,5 га расположен в поселке Ландышевка Выборгского района. Ранее на участке находилась спортивно-рыболовная база. Цена продажи — 8,3 млн рублей (начальная цена — 1,45 млн рублей). В торгах приняли участие 12 претендентов.

реставрация

Детскую библиотеку на Марата восстановят вновь

Город объявил очередной конкурс на реставрацию Дома торгово-промышленного товарищества Ф.Г. Бажанова и А.П. Чувалдиной на улице Марата, 72. На этот раз требуются подрядчики для продолжения реставрационного ремонта дворовых фасадов (второго парадного двора).

Заказчиком работ выступит Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры, подведомственная комитету по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

Работы оценены почти в 50 млн рублей. По условиям конкурса, подрядчику предстоит их выполнить за три месяца. Если учитывать, что подведение итогов конкурса назначено на 23 августа, можно рассчитывать на то, что фасады здания будут обновлены до конца года.

Конкурс на реставрацию дворовых фасадов — не первый, касающийся восстановления исторического объекта. Несколькими днями раньше, в июле этого года, дирекция разместила заказ на техническое обследование и подготовку проектной документации для последующей реставрации 12 балконов. Стоимость работ — 445 826 рублей. Срок их выполнения — один месяц после заключения контракта.

В январе 2012 года был объявлен конкурс на реставрацию фасадов. Город выделил на это почти 60,5 млн рублей.

Дом Бажанова является объектом культурного наследия федерального значения. Филадельф Бажанов был директором-распорядителем «Торгово-промышленного товарищества Ф.Г. Бажанова и А.П. Чувалдиной». Для его членов и был построен жилой дом.

Здание построено в 1907–1909 годах по проекту архитектора Павла Алешина. Зодчий предусмотрел в доме не только квартиры, но и зал заседаний, общежитие, кухни, столовые, кладовые, прачечные, конюшня. Во всех подвалах и под дворовым пространством устроены служебные помещения.

В конце 1920-х годов на улице Марата, 72 работало ленинградское бюро «Днепростроя». После Великой Отечественной войны в доме Бажанова работала библиотека имени Чехова. Сейчас здесь размещается Детская библиотека истории и культуры Петербурга (филиал № 2 ЦГДБ им. Пушкина).

Библиотека провела масштабные реставрационные работы, благодаря чему дом Бажанова теперь считается одним из самых доступных для общественности памятников архитектуры Петербурга. Этот дом — единственное петербургское здание стиля северный модерн, сохранившее свои подлинный интерьеры.

Жилищный прогноз

Арсений Девяткин. Рынок жилой недвижимости в этом году, по оценкам аналитиков, отличается стабильностью. Петербургские эксперты подвели итоги его развития за последние шесть месяцев и предположили, чего можно ожидать в ближайшее время.

За зиму и весну этого года цены на жилье в Петербурге практически не менялись. Северо-Западная и Санкт-Петербургская палаты недвижимости исследовали рынок и выявили его наиболее важные признаки, которые можно признать тенденционными.

Разграничивая рынок жилья на первичный и вторичный, аналитики сообщили, что наиболее интересные новостройки стали немного выше в цене. «Нельзя сказать, что на первичном рынке лавинообразно прирастают цены или имеются какие-то тенденции к стагнации, – говорит председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. – Первичный рынок достаточно устойчив и до конца года нет перспектив к изменению тенденций».

Эксперты в очередной раз признали тот факт, что строительство в Петербурге «сворачивается» и плавно перетекает в Ленобласть. Петербургские инвесторы занимаются масштабной застройкой в Девяткине, Шушарах, в районе Парнаса. К слову об агломерациях, вопрос о создании которых стал все больше волновать не только власти, но и инвесторов, Павел Созинов заметил, что они развиваются неравномерно. В то время как Девяткино, например, застраивается жильем, Горелово отличается больше проектами промышленного значения.

Интенсивное строительство во Всеволожске или тех же Шушарах усиливает конкуренцию не только между различными застройщиками, но и между объектами одной строительной компании, поскольку квартиры каждой последующей очереди продаются дешевле предыдущей. По данным Северо-Западной палаты недвижимости, средняя стоимость квадратного метра в городе и Ленобласти колеблется от 60 до 100 тыс. рублей. Если речь идет о малогабаритной квартире или квартире-студии, то там квадратный метр зачастую переоценен даже на стадии котлована.

Ценовой прогноз

На вторичном рынке жилья участники рынка наблюдают спад по количеству сделок. Генеральный директор ООО «Бенуа», президент НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Дмитрий Щегельский отмечает, что за первое полугодие количество сделок на вторичном рынке жилья в Петербурге упало на 30% по сравнению с аналогичным периодом 2012 года.

Между тем этот фактор незначительно сказался на рыночной ситуации в целом. По расчетам экспертов, каждый год в городе заключается порядка 73 тыс. сделок. Аналитики уверены, что спад на 30% будет компенсирован во втором полугодии. По прогнозу Дмитрия Щегельского, июль и август 2013 года пройдут на вторичном рынке недвижимости спокойно. Однако 30-процентный отложенный спрос (что в абсолютных цифрах составляет 20–25 тыс. сделок), накопившийся за первое полугодие 2013 года, скорее всего, будет продолжать накапливаться до сентября. Это в свою очередь ближайшей осенью может дать толчок новому росту цен, что в итоге будет способствовать повышению средней цены квадратного метра примерно на 10% по отношению к июню 2013 года.

Дмитрий Щегельский отметил, что с января по июль 2013 года цены на вторичном рынке жилья не изменились и средняя стоимость квадратного метра составила 95 тыс. рублей, что на 4,5% выше показателей аналогичного периода в 2012 году.

Основное количество сделок на вторичном рынке недвижимости совершается с понижением цены, поскольку продавцы специально закладывают в цену объекта несколько процентов торга. Этот процент по сравнению с первым полугодием 2012 года снизился с 2 до 1,4%.



ИНВАЛИДАМ В РОССИИ ТРУДНО ПЕРЕДВИГАТЬСЯ БЕЗ ПОМОЩИ БЛИЗКИХ

Арендный штиль

Ситуация на рынке аренды жилья не предвещает ничего необычного. По словам генерального директора агентства «Время недвижимости» Наили Берестовой, за первое полугодие цены на аренду квартир если и выросли, то лишь на 1–2%.

«Ничего нового в следующем полугодии на рынке аренды жилья не ожидается, – цитирует Агентство бизнес новостей Наилу Берестову. – Цены достаточно стабильные, предложение хорошее, арендаторов и хозяев квартир много, поэтому в сегменте аренды мы ничего сверхъестественного не ждем. На рынке аренды все тихо и спокойно».

По словам Наили Берестовой, структура предложений такова: 14% от общего объема предложения занимают комнаты, причем спрос на эти объекты недвижимости значительно превышает предложение и составляет 36–39%, по однокомнатным квартирам предложение составляет 50%, спрос – 30%. Спрос и предложение примерно равны при реализации двухкомнатных (25%) и трехкомнатных квартир (6%). Минимальное предложение исходит от обладателей многокомнатных квартир – 1–3%, в то время как спрос на этот сегмент рынка составляет 7–8%.

По данным агентства «Время недвижимости», средняя стоимость аренды комнаты в Петербурге составляет 10–11 тыс. рублей в месяц, однокомнатной квартиры – 18–22 тыс. рублей, двухкомнатной – 26–29 тыс. рублей, а аренда трехкомнатной квартиры обойдется уже в 32–37 тыс. рублей. Минимальная арендная плата наблюдается в Красносельском районе, максимальная – в Центральном.

На загородном фронте без перемен

На рынке загородной жилой недвижимости цены отличаются своей дифференциацией. Директор ЗАО «Центр недвижимости Агеев»

Иван Агеев считает, что рынок загородной недвижимости «настолько многолик и цены настолько варьируются, что четкую цифру назвать нельзя».

Стоимость загородной недвижимости напрямую зависит от удаленности земельного участка от Петербурга. «При удаленности от Петербурга на 50 километров стоимость одна, до 100 километров – другая, после 100 километров – третья. Дальше все зависит от пожелания – дача, таунхаус, коттедж», – объясняет Иван Агеев.

Рынок загородной недвижимости в целом менее остальных подвержен резкому изменению цен. По словам аналитика, если во время кризиса цены на недвижимость в городе могут меняться три-четыре раза за сутки, то в загородной недвижимости такого не бывает.

Страхование без правил

Как сообщил Павел Созинов, в конце 2012 года в ряд федеральных законодательных актов, регулирующих отношения в сфере рынка недвижимости, были внесены существенные изменения. В частности, с 1 января 2014 года в силу должен вступить закон № 294-ФЗ, предписывающий застройщикам либо страховать свои проекты, либо получать на них банковскую гарантию в обществах взаимного страхования. Однако эксперт полагает, что данный законопроект не сможет заработать в установленные сроки.

«Правил страхования нет. Частные страховые компании даже не рассматривают возможность страхования застройщиков. Поэтому очевидно, что этот закон не заработает в установленные сроки», – убежден Павел Созинов.

По его словам, до сих пор не существует и подзаконных актов, регулирующих процесс страхования, поэтому он прогнозиру-

ет, что с 1 января 2014 года по новому закону смогут работать менее 50% строительных фирм.

С 1 марта текущего года изменения произошли в процедуре оформления сделок. В частности, сейчас компании уже не имеют права регистрировать сделки.

«С 1 марта 2013 года договоры купли-продажи, дарения, ренты не требуют регистрации, то есть договор становится действительным с момента его заключения. Сейчас компании регистрируют только переход права собственности», – поясняет президент ГК «Экотон» Екатерина Романенко.

Ипотечные ставки снижаться не будут

Аналитики не обещают покупателям квартир снижения ипотечных ставок в ближайшее время. Как прогнозирует управляющий операционным офисом «Санкт-Петербургский» Банка жилищного финансирования Андрей Пименов, рост сектора ипотечного кредитования в 2013 году составит порядка 10–20%. Это не гарантирует снижения ставок по кредитам.

«Нет никаких перспектив для хорошего развития рынка, потому что у банков по-прежнему есть проблемы привлечения дешевых долгосрочных ресурсов. Средняя ставка на покупку жилья к концу года останется на том же уровне, примерно от 12 до 15 процентов. Мы прогнозируем, что все-таки рынок ипотеки замедлит свой рост и в 2013 году составит от 10 до 20 процентов по отношению к предыдущему периоду», – говорит Андрей Пименов. Он напомнил, что в 2012 году рост объемов ипотечного кредитования в целом по стране вырос на 44% и составил более 1 трлн рублей. По словам эксперта, сегодня средняя сумма ипотечного кредита составляет 1,5–3 млн рублей, максимальная – 12–15 млн рублей.

Мода на тандемы

Александра Таирова. В Ломоносовском районе в 2014 году откроется завод измерительных приборов для нефтехимической отрасли группы компаний «Аргоси».

Завод будет построен за счет инвестиций группы компаний «Аргоси». Инвесторы реализуют проект с правительством Ленинградской области, районной администрацией и ГБУ «Агентство стратегических инвестиций» Санкт-Петербурга. Для «Аргоси» это первый проект, который предусматривает сотрудничество с командами двух регионов (города и области). Власти выразили свое желание поддерживать проект в виде консультаций и возможных налоговых послаблений.

Как заметил председатель комитета экономического развития и инвестиционной деятельности, вице-губернатор Ленобласти Дмитрий Ялов, сотрудничество 47-го региона с городом позволило открыть площадку для нового инвестора.

Первый камень в основание завода участники проекта заложили на прошлой неделе. Производственное здание появится в деревне Петровское Ломоносовского района. Чиновники уверены, что продукция «Аргоси» будет востребована предприятиями нефтяного, газового и химического кластера.

Президент ГК «Аргоси» Петр Мулер считает, что Петербург и Ленобласть всегда были открыты для новых технологий и инноваций, а производственная площадка ГК «Аргоси», по его словам, найдет в регионе «не только нишу для сбыта продукции, но и высококвалифицированный персонал для работы на новом предприятии».

Группа компания «Аргоси» специализируется в области инновационных инженерных решений, проектирования, производства и поставки «под ключ» технологических комплексов оборудования и сервиса для предприятий нефтегазовой отрасли. Измерительные установки и приборы ГК «Аргоси» используются в большинстве ведущих энергетических компаний России.

На новой производственной площадке в Ленинградской области планируется строительство современных цехов по изготовле-



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНОБЛАСТЬ БУДУТ РАБОТАТЬ СИНВЕСТОРОМ СОВМЕСТНО

нию инновационных систем учета углеводородного сырья, включая трудноизвлекаемую нефть; комплексов налива/слива для автомобильного, железнодорожного, авиационного нефтепродуктообеспечения с измерением по массе; систем автоматизации, измерительных приборов и блочного оборудования с использованием запатентованных разработок компании. Реализация инвестиционного проекта началась в декабре 2012 года, в мае 2013 года инвестору на условиях аренды был передан земельный участок площадью 4 га. Объем инвестиций в проект составит 300 млн рублей, на новом предприятии будет создано 600 рабочих мест. Окончание строительства завода запланировано на конец 2014 года.

Об объединении концепций развития города и области активно говорят еще с прошлого года. Это поможет избежать «очагов социальной напряженности», особенно в приграничных территориях. Такое объединение будет на руку и инвесторам: понятный и прозрачный инвестиционный климат, сформированный в результате работы двух регионов, приведет к стабильной социально-экономической обстановке.

В этом году область планировала увеличить инвестиционные показатели на 2%, начать реализацию 110 проектов с участием иностранного капитала, из которых 17 – проекты российского уровня и, как отметил глава региона Александр Дрозденко, «прорывные для экономики региона».

Что касается Петербурга – одной из последних инициатив стала разработка новой инвестиционной политики в отношении городских районов. Центральный, Кировский, Адмиралтейский, Выборгский и Приморский районы должны отправить в комитет по инвестициям информацию о возможных участках для реализации крупных инвестиционных проектов, свои предложения по развитию депрессивных территорий и выделить основные проблемные направления, где необходима поддержка со стороны города.

Если регионы объединят усилия, инвесторы откроют для себя новые возможности, особенно в части логистики и промышленности – актуальных отраслях для приграничных территорий Петербурга и активно привлекающей промышленников области.

Миллионы на фасады и лестницы

Город взялся за реставрацию памятников архитектуры. В ближайшее время планируют восстановить Львовский дворец в Стрельне и купеческий дом на Рубинштейна.

Более 12 млн рублей выделяет из бюджета на реставрацию фасада и капитального ремонта крыши Львовского дворца в Стрельне по адресу: Санкт-Петербургское шоссе, 65. Работы планируются завершить к концу лета.

Львовский дворец был построен в 1838–1839 годах по проекту А. К. Кольмана. Дворец выполнен в стиле викторианской готики и состоит из двух корпусов, соединенных крытой галереей. Сегодня здесь находятся муниципальный совет, местная администрация, детская музыкальная школа № 42 и шесть жилых квартир.

Кроме того, в ближайшее время город намерен восстановить лицевые фасады и крышу Дома купца Ш. З. Иоффа. Конкурс на реставрационный ремонт этих объектов объявила дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры.

Памятник архитектуры регионального значения, Дом купца Ш. З. Иоффа расположен на улице Рубинштейна, 40 и Загородном проспекте, 11. В его помещениях находятся магазины. Город предлагает подрядчику восстановить фасады и крышу за 16 млн 731 тыс. рублей. На работу отведено максимум 85 дней. Итоги конкурса планируют подвести 21 августа.

Еще одним значимым заказом минувшей недели, который разместили муниципалы, стал конкурс на выполнение ремонтно-реставрационных работ в помещениях Политехнического университета. Планируется обновить главный корпус, гидротехнический и химический корпус, а также первый и второй учебные корпуса. Стоимость работ оценивается в 72 млн 503 тыс. рублей. Отдельно объявлен аукцион на выполнение реставрационных работ главной лестницы 2-го учебного корпуса. Цена контракта – 23 млн 746 тыс. рублей.

Тяжелая аутлетика

Александра Таирова. Fashion House Group откроет первый в Санкт-Петербурге аутлет-центр закрытого типа площадью более 20 тыс. кв. м.

Компания Fashion House Group получила разрешение на строительство аутлет-центра, открытие которого запланировано на 2014 год.

Как отмечает инвестор, этот объект станет одним из первых в России и первым в Санкт-Петербурге аутлет-центром закрытого типа. Строительная площадка Fashion House Outlet Centre St. Petersburg находится на участке площадью 12 га в Ломоносовском районе на границе Петербурга и Ленинградской области. Новый аутлет-центр будет расположен в 20 км от центра города, у пересечения Таллинского шоссе и КАД. Охват аутлет-центра составит 5,2 млн человек в зоне 90-минутной автомобильной досягаемости.

Как полагает инвестор, «близость аэропорта Пулково и железнодорожной станции Горелово обеспечит высокую транспортную доступность будущего аутлет-центра».

Строительство Fashion House Outlet Centre St. Petersburg будет проходить в три этапа. Общий объем инвестиций в проект составит 70 млн EUR. Окончание строительных работ запланировано на 2014 год.

В непосредственной близости к строительной площадке аутлет-центра расположен многоэтажный жилой район, а также построенные и введенные в эксплуатацию супермаркет товаров для дома «Метрика», продуктовый гипермаркет «О'Кей» и автокомплекс «БитАвто».

На соседних участках запланирован к реализации проект Cash&Carry.

Техническим заказчиком по реализации проекта аутлет-центра в Петербурге выступает ЗАО «Кредор». Компания предоставила инженерное обеспечение участка, необходимые технические условия для подключения к коммуникациям, разработала и согласовала транспортную схему, получила положительное заключение государственной экспертизы и разрешение на строительство. В ближайших планах – проведение тендера на выбор генерального подрядчика. Строительные работы начнутся уже в текущем году.

«Административная часть работы, являющаяся важной составляющей процесса, успешно пройдена,

и мы можем начать строительство уже осенью», – отмечает Брендон О'Райли, управляющий директор Fashion House Group.

Общий объем арендопригодной площади аутлет-центра составит 20 260 кв. м, что позволит разместить 120 арендаторов, фуд-корт и детскую игровую площадку. Парковка аутлет-центра рассчитана на 1050 автомобилей. Экстерьер Fashion House Outlet Centre St. Petersburg будет выполнен в стиле архитектуры старого Амстердама, Бельгии и Люксембурга.

Аутлет-центр специализируется на продаже брендовой одежды с внушительными скидками. Обычно здания, в которых размещаются аутлеты, минимизируют затраты на обслуживание помещения, что, в свою очередь, сказывается на цене товара и, как следствие,

на популярности формата. Аутлет-центры широко распространены в США и Западной Европе. В России формат пока не так прижился. О строительстве первого аутлет-центра в Петербурге было заявлено только в мае 2010 года.

Агентом по сдаче помещений в аренду станет компания «Магазин магазинов», с которой было налажено сотрудничество в процессе работы над первым российским проектом компании в Москве.

«Специализируясь на сегменте аутлет-центров и обладая большим опытом в вопросах девелопмента и управления этим непросто форматом торговой недвижимости, Fashion House Group вышел на российский рынок с качественным предложением», – считает Дмитрий Бурлов, генеральный директор компании «Магазин магазинов».

Вложения

Южный банк для северной ипотеки

Александра Таирова. Холдинг Norgmann приобрел ростовский «Донхлеббанк».

Участники рабочей группы проекта «Банк», сформированной в составе холдинга Norgmann, стали аффилированными лицами банка ОАО РАКБ «Донхлеббанк». Компания вела переговоры, искала и оценивала варианты в течение года. За это время было проанализировано девять банков. «Донхлеббанк», по мнению представителей холдинга, стал наиболее подходящим вариантом, так как демонстрирует уверенные позиции, занимая 7-е место среди банков Ростовской области и 609-е место в общем рейтинге банков РФ. Капитал банка составляет 276,3 млн рублей. Ранее в структуре клиентской базы «Донхлеббанка» около 55% занимали предприятия, связанные с производством, переработкой и реализацией продукции сельского хозяйства. Обслуживались также строительные организации, предприятия фармацевтической промышленности, торговые, страховые компании, пенсионные фонды, предприятия «оборонки».

Сделка проходила максимально прозрачно. Для приобретения банка было получено предварительное разрешение главного управления ЦБ РФ по Ростовской области. Основными критериями при выборе банка были его универсальность, наличие лицензии ЦБ РФ на работу с физическими и юридическими лицами, участие в системе страхования вкладов населения, а также хорошая история и узнаваемый бренд.

Для компании Norgmann приоритетным направлением в развитии партнерских отношений с ОАО РАКБ «Донхлеббанк» станет разработка, развитие и усиление ипотечных программ. Формирование банковских продуктов будет основано на потребностях клиентов с ориентацией на качественные улучшения.

«Ипотечные программы, созданные для объектов Norgmann, позволят расширить спектр услуг, вести более гибкую ценовую политику, в результате чего будет достигнуто сочетание оптимального предложения и комфортного сервиса», – говорят о перспективах развития финансового учреждения в петербургской компании.

В соответствии с утвержденным планом в текущем году будет открыт филиал в Санкт-Петербурге, а в течение 2,5 лет – восемь точек продаж. Кроме того, за ближайшие полгода предполагается двукратное увеличение активов и рост капитала на 100 млн рублей. Название банка и расположение головного офиса не изменятся.

Сегодня среди построенных компанией объектов – первая и вторая очереди жилого комплекса во Всеволожске, первая и вторая очереди ЖК «Шушары», клубный дом «Коломаги-Бриз», ЖК «Два капитана» и «Невская вертикаль» и дом 73-75 на Витебском проспекте. Проектируются жилые комплексы «На Заречной» и «Нормандия».

Градостроительство

Координация для агломерации

Василий Смирнов. Участники строительного рынка признали, что пришло время создания агломераций. Сегодняшнее развитие приграничных зон Петербурга и Ленобласти, как считают эксперты, так или иначе постепенно происходит по канонам полицентризма.

Во время круглого стола «Развитие приграничных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Пришло ли время для агломерационных процессов?» эксперты в целом согласились, что агломерационные процессы происходят. Более того, в последнее время правительства двух регионов при поддержке центральной власти пытаются ими управлять.

Вице-губернатор Ленинградской области Дмитрий Ялов сообщил, что наша агломерация начала складываться еще в дорыночную эпоху. Это объективная реальность. Как и то, что процесс жилищного строительства не синхронизирован с инвестиционным процессом. «Необходимо синхронизировать жилищное строительство, развитие транспортной и социальной инфраструктуры», – сделал вывод чиновник.

Он одобрил политику Петербурга по ограничению экстенсивного жилищного строительства и признал, что аналогичные шаги, принятые Ленинградской областью во Всеволожске, Мурине и Янине, с ними сопоставимы. Как сказал Дмитрий Ялов, «не всякое жилищное строительство – благо».

Для правильного развития агломерации надо просчитывать транспортные потоки, а также трудовые ресурсы на годы вперед. При этом надо учесть и сложные демографические процессы (например, старение населения) и смену точек приложения рабочей силы.

Чиновник обратил внимание на то, что нужно определиться, к какому имиджу стремится петербургская агломерация. По замечаниям экспертов, имидж российских городов часто оказывается размытым. Есть города, имидж которых обращен в прошлое, такие как Псков и Великий Новгород.

Участники рынка полагают, что Петербург в своем развитии должен опираться на образец агломерации Европы. Условия северной столицы сопоставимы с условиями в европейских городах. Петербург распространяет свое влияние на 45 км, и ограничено оно шоссе и железными дорогами (их отсутствием), а не административной границей.

По мнению экспертов, для реализации агломерационной политики необходимо использовать потенциал координационных органов, таких как советы по инвестициям, по развитию транспорта, синхронизации стратегий социально-экономического развития.

Не надо пытаться управлять всем из единого центра. Например, перевод предприятий, а точнее, закрытие их в одном месте и открытие по новым адресам, как показала практика, лучше отдать рынку.

Советник министра транспорта РФ Кирилл Поляков назвал приоритеты, в которых центр будет помогать региону. Общественный транспорт – прерогатива субъекта,



ЖИЛЬЕ ЕСТЬ. ТРАНСПОРТ ЖДЕМ. РАБОЧИЕ МЕСТА БУДУТ?

но это касается главным образом развития легкорельсового скоростного трамвая (он должен обеспечить сообщение с Красным Селом, Южным, Ломоносовом и Ломоносовским районами, Всеволожском, Тосно). Будут развиваться и проекты дорожного строительства, вроде расширения шоссе А120 – «бетонки» – и реконструкции КАД.

В качестве примера агломерационного проекта советник привел автостанцию в Девяткине. Она находится в области, но благодаря метро люди могут воспринимать ее как полноценную часть мегаполиса, и в то же время автобусы не нагружают сеть города. Общественный транспорт в целом должен стать удобнее и дешевле, чем личное авто.

Председатель комитета по градостроительству и архитектуре (КГА), главный архитектор Петербурга Олег Рыбин сравнил успешные города России (Москву, Санкт-Петербург, Ханты-Мансийск, Белгород). Они развиваются, порой даже подавляя малые города. Другое дело, что, по словам главного архитектора, жилье стало отдельным инвестиционным продуктом, а не «приложением к заводу», как было при социализме.

Чиновники признались, что бояться московского сценария развития градостроительства. Олег Рыбин сказал, что в российской столице уже жить невозможно. Однако опасность расти по такому же принципу, как Москва, для Петербурга довольно высока. НИИ Генплана фиксирует: инвесторы хотят построить в нашем городе в сумме 60 млн кв. м жилья. При этом сейчас в Петербурге 125 млн кв. м жилья.

Для главных российских городов характерна радиально-кольцевая

структура. Финский залив не в счет. Плюс две трети людей, живущих на окраине, а также постепенно уходящая из центра города жилая функция, которую нужно сберечь ради самого же мегаполиса.

Заместитель председателя КГА Юрий Митюрев привел пример 25-этажных домов, выросших в муниципальных образованиях Ленобласти у самой черты города. Согласовать их у соседей оказалось легче.

Заместитель генерального директора Института территориального развития Владимир Аврутин сравнил агломерации Германии и России. В ФРГ посещают детсады 50%

детей, а в России до сих пор действует норма времен СССР, по которой в садики должны ходить 90% детей. И в Перми уже есть опыт, как уменьшить потребность в детсадах: оказалось достаточно увеличить пособия на ребенка. Кстати, сообщил заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства Алексей Шаскольский, социальную неоднородность надо тоже учесть, а то у нас даже элитные кварталы должны быть обеспечены дошкольными учреждениями по тем же нормам, что и районы массовой застройки.

Мнение



Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена»:

— Многие специалисты сегодня склоняются к идее полицентрического мегаполиса, где нет понятий престижного центра и серых окраин. Такой мегаполис состоит из различных кластеров, в каждом из них комфортные условия проживания, рабочие места, необходимая инфраструктура, места притяжения, достопримечательности. При этом кластеры, несмотря на их уникальность, имеют одинаковые высокие показатели качества жизни внутри них.

Разделены данные кластеры парковыми зонами, а соединены высокоскоростным общественным транспортом. Так как все необходимое присутствует в границах каждого кластера, то отпадает потребность длительных перемещений внутри города, у людей появляется больше свободного времени в условиях комфортной жилой и рабочей среды, отпадает надобность в сложной, разветвленной дорожной сети. По различным оценкам, реализацию такого проекта можно осуществить в течение где-то 40 лет, если при развитии города постоянно руководствоваться таким долгосрочным планом развития. Сегодня в Петербурге комплексное освоение территорий по окраинам города ведется не совсем комплексно, так как большинству жителей данных проектов придется опять же ездить в город на работу или для проведения там свободного времени. В идеале при проектировании больших жилых массивов изначально необходимо исходить из того, чтобы жителям этого района предоставить одинаковые с жителями центра возможности в работе и досуге. Такая задача, конечно, более многогранна и сложна, но тем не менее в современном мегаполисе надо учитывать множество факторов.

Контрольная необходимость

Валерия Битюцкая. Из последней редакции «дорожной карты» исключили пункт, отменяющий необходимость экспертизы. К такому нововведению эксперты относятся положительно. Они считают, что их мнение как минимум должно учитываться при принятии ППТ.

Вопросы, связанные с развитием института экспертизы, обсуждались в ходе межрегионального совещания государственных экспертов. Одной из главных тем стало создание единого стандарта проведения экспертизы, а также введение единого реестра выданных заключений государственной и негосударственной экспертизы.

По словам главы Ассоциации экспертиз строительных проектов Игоря Горячева, расширение полномочий застройщиков, проектных организаций и муниципальных образований при отсутствии контроля ничем хорошим не кончится. Ликвидация институтов государственной и негосударственной экспертизы неизбежно приведет к ситуации, когда будет невозможно обеспечить устойчивое развитие муниципальных образований и субъектов, а также баланс частных и общественных интересов.

Проблема вызвана еще и отсутствием формализованности ряда процедур и контролирующих органов, которые осуществляли бы надзор за организациями негосударственной экспертизы, в то время как деятельность госэкспертов контролирует Министерство регионального развития и органы исполнительной власти. Необходимость единого стандарта, по мнению г-на Горячева, также доказывает тот факт, что данные по положительным заключениям экспертиз в субъектах РФ разнятся. Это может быть как 100% для одних, так и цифра в половину меньше для других. Например, в Петербурге (52%) или Нижнем Новгороде (41%). Кстати, разработанным стандартом смогут пользоваться не только члены ассоциации, но и те компании, которые в нее не входят.

«При отсутствии должного контроля некоторые негосударственные организации перестали придерживаться нормативных процедур проведения экспертизы и оформления ее результатов», – говорит эксперт. По его словам, все это приводит к ситуации, когда появляются заключения, которые не содержат, например, описаний основных проектных решений, оказывающих непосредственное влияние на конструктивную надежность и безопасность объектов капитального строительства. «При этом нарушения в деятельности организаций негосударственной экспертизы были выявлены при строительстве объектов в ходе государственного строительного надзора, то есть после того, как органами местного самоуправления на основании таких заключений были выданы разрешения на строительство», – подчеркивает Игорь Горячев.

Ассоциация также прорабатывает вопрос об издании правовых актов, регламентирующих порядок учета и хранения заключений негосударственной экспертизы и порядок



ПРЕДЛОЖЕНИЯ АССОЦИАЦИИ БЫЛИ НАПРАВЛЕННЫ В МИНРЕГИОН, ГОССТРОЙ И МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

ведения единого реестра заключений государственной и негосударственной экспертизы. Такие правовые акты должны издаваться органами исполнительной власти субъектов. Отметим, что уже разработан и проходит правовую экспертизу соответствующий проект постановления правительства Московской области.

О нововведениях и законопроектах, которые в осеннюю сессию рассмотрит Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству, рассказал заместитель начальника Управления государственной экспертизы ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» Олег Валов. По его словам, ассоциация принимает активное участие в работе экспертного совета профильного комитета Госдумы. «Программа работы совета на осеннюю сессию 2013 года включает 38 законопроектов, посвященных территориальному планированию и сохранению культурного наследия, правовому обеспечению жилищного строительства и Фонда РЖС, реформе ЖКХ и совершенствованию системы строительного надзора, саморегулированию и контрактной системе», – сообщил Олег Валов.

Участникам совещания Игорь Горячев рекомендовал в течение месяца подготовить предложения по единому стандарту предоставления услуги государственной экспертизы строительных проектов. Регионы ото-

звались предложением также подумать над механизмом оспаривания заключений недобросовестных экспертов.

Предложения ассоциации были направлены в Минрегион, Госстрой, Минэкономразвития, заслушаны на круглом столе Государственной Думы. Решение вопроса об отмене экспертизы и строительного надзора перенесено на неопределенное время. «Последняя редакция "дорожной карты" не рассматривает вопрос отмены экспертизы», – говорит Игорь Горячев, однако напоминает, что документ пока не утвержден.

Еще одной темой обсуждения стала необходимость учета заключений государственной экспертизы при принятии проектов планировки территорий. Президент Ассоциации экспертиз строительных проектов считает, что необходимо вернуться к практике согласования ППТ. Такое же мнение высказали главы более 20 региональных экспертиз в ходе рабочей встречи. «Важность учета заключений экспертизы очевидна, – говорит Игорь Горячев. – Согласование поможет избежать многих проблем при дальнейшем проектировании объектов».

КСТАТИ

Законопроекты, направленные на совершенствование системы строительного надзора, которые планирует рассмотреть экспертный совет Комитета Госдумы по земельным отношениям и строительству на осенней сессии

1. Законопроект № 109969-6 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации». Если при капитальном строительстве (реконструкции) нет государственного строительного надзора, объект будут проверять на соответствие требованиям, установленным в разрешении на строительство или градплане земельного участка. Для линейных объектов – в проектах межевания и планировки территории. Вместе с тем, несоответствие объекта техрегламентам предложено считать дополнительным основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.
2. Законопроект № 171692-6 «О внесении изменения в статью 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации» направлен на борьбу с незаконным строительством капитальных объектов, проектная документация которых не подлежит экспертизе, но для их возведения требуется разрешение на строительство. К таким объектам относятся магазины, офисные помещения и другие объекты, рассчитанные на массовое пребывание граждан, общая площадь которых не превышает 1,5 тыс. кв. м.

премия

«Деловой мир онлайн» определил востребованных риэлторов

Компания «Деловой мир онлайн» провела конкурс в области недвижимости PRO Realty и определила лучших консультантов и специалиста 2012 года по версии портала Realty.dmir.ru.

Победители в данных номинациях были выявлены по итогам закрытого онлайн-голосования среди специалистов Москвы и Санкт-Петербурга, зарегистрированных на портале. По данным компании, основными критериями оценки номинантов были «полезность и востребованность онлайн-консультаций на портале, активность и профессионализм в работе».

Премии «Консультант года» удостоены Сергей Щетинин («Адвекс. Недвижимость»), частный риэлтор Лидия Райкова, Игорь Золотарев (ИНАТА), частный риэлтор Сергей Гагулин. Сразу двух наград – «Специалист года» и «Консультант года» – была удостоена Ирина Коралева (КЦДС). Победители получили дипломы с символом премии «Золотой флюгер».

К вручению премий «Деловой мир онлайн» приурочил закрытый премьерный показ фильма «Война миров Z» в Петербурге. В мероприятии приняли участие более 150 человек: партнеры компании, представители автомобильного рынка, отрасли недвижимости и рекрутинговых агентств.

Как объясняют в компании, «кинопоказы стали традиционным ме-

стом встреч для неформального общения представителей компании с рекламодателями, партнерами и специалистами различных отраслей рынка».

«Деловой мир онлайн» – интернет-компания, входящая в число крупных классифайдных игроков Рунета. Аудитория рекламных площадок – свыше 10 млн посетителей в месяц. Компания развивает тематические сервисы объявлений: недвижимость, автомобили, коммерческий транспорт, путешествия, поиск работы.

PRO Realty – ежегодная независимая профессиональная премия, вручаемая лучшим специалистам и компаниям в области недвижимости по итогам прошедшего года. Награда учреждена в 2009 году и за четыре года своего существования стала значимым символом достижений на рынке недвижимости. Лауреаты премии определяются экспертным советом, который представлен ведущими специалистами недвижимости и бизнеса. Организатор премии – портал Realty.dmir.ru.

Медленный корт

Василий Смирнов. Жители Невского района во время общественных слушаний 2 июля рассмотрели возможность строительства теннисного центра в квартале между Товарищеским проспектом, улицей Дыбенко, проспектом Большевиков и улицей Подвойского. Проект стоимостью 400 млн рублей инвестор пытается реализовать уже восьмой год.

Участники слушаний обсуждали вопрос о том, можно ли допустить размещение объекта спорта в зоне ТР2 (рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры).

Строительство планируется на участке площадью 2,09 га на Товарищеском проспекте, южнее пересечения с улицей Подвойского (участок 1). Территория вплотную примыкает к парку Сергея Есенина, но не входит в его состав.

На суд граждан также были вынесены вопросы отклонения от разрешенных параметров строительства. Главный инженер проекта, сотрудник ООО «ПСФ «Руст» Виктор Полуничев, сообщил, что, по предварительной оценке, верхняя отметка будущего здания будет находиться на высоте 16,3 м.

Общественные слушания по разным этапам будущей стройки проходят уже восемь раз. Рассказывать людям приходится о каждом этапе, к тому же законы меняются быстро. Работать над проектом инвесторы начали еще в 2006 году. В 2005 году в городе была принята программа развития тенниса. По ней предлагали построить более 20, потом более 40 теннисных центров. Причем за счет инвесторов.

Мнения присутствовавших в зале разделились. Одни ратовали за развитие проекта: сегодня игра в теннис стоит дорого главным образом потому, что кортов мало, с появлением нового центра ситуация должна улучшиться.

Другие считают, что в данном случае инвестор, прикрываясь интересами развития городского спорта, вторгается в рекреационную зону и нарушает закон.

«Условно разрешенные виды» использования не могут занимать всю территорию градостроительной зоны. Правила землепользования и застройки оговаривают процент территории, который можно



БОЛЬШОЙ ТЕННИС ТРЕБУЕТ БОЛЬШИХ ИНВЕСТИЦИЙ

отдать под условный вид в ущерб основному. «В данном случае размер зеленой зоны – 29,44 гектара, по ПЗЗ для ТР2 такого размера лимит условного использования составляет 3 процента от основного вида. При этом в квартале есть база садово-паркового хозяйства, которая тоже относится к условно разрешенным объектам, как и участок, зарезервированный под бадминтонные площадки. Центр тенниса явно превышает все разрешенные параметры, лучше перенести эту стройку куда-нибудь во Всеволожский район», – заявил на слушаниях представитель известной градозащитной «Группы ЭРА» (Экология рядовой архитектуры) Николай Лаврентьев.

Противники проекта ссылались на разные факторы. Кто жаловался, что не будет места для прогулок с детьми; кто был недоволен, что корты строят не муниципальные (в этом случае всем, даже талантливым детям, приходится платить за тренировки); кто просто констатировал факт, что зелени в районе не так много, а за последние годы и без того отрезано много земли под строительство гипермаркетов и торговых центров.

«Почему вы за столько лет не начали стройку?» – спросил инвестор глава муниципального образования Оккервиль Сергей Кочанжи. И выразил сожаление, что муниципалитет не может обходить территорию садов и скверов городского значения. В его полномочиях – следить лишь за внутриквартальной зеленью.

Инициаторы строительства объяснили, что не могли начать работы без разрешения. «Мы делаем все по закону, поэтому и движется все медленно», – отвечали они.

При всех противоположных мнениях участникам общественных слушаний удалось избежать скандала. Возможно, потому, что людей в зале было не так много: от силы человек сорок, включая тех, кто пришел на заседание по долгу службы (журналисты, чиновники и др.).

«Строительство будет стоить около 400 миллионов рублей. Что касается сроков, то при самом оптимистичном подходе на согласование нам нужен еще год, плюс примерно полтора года на строительство. Соответственно, в первой половине 2016 года объект мог бы вступить

в строй», – заявил генеральный директор компании-инвестора ООО «Спортклуб «Невский», вице-президент Федерации тенниса Санкт-Петербурга Кирилл Макаров.

Кортов будет десять (по пять открытых и закрытых), плюс инфраструктура: бассейн, кафе, залы для фитнеса и борьбы, стоянка для машин. «Хотя я уже сомневаюсь, будет ли все это. На проект я уже отдал 8 лет и вложил 10 миллионов рублей», – признался Кирилл Макаров.

Для г-на Макарова это не первый проект теннисного центра. На улице Челиева, 13 действуют корты, построенные по заказу Федерации тенниса. Инвестор обратил внимание на то, что там тоже все шло не гладко, однако проект реализован, и в большей степени благодаря тому, что земля была в частной собственности.

Опрошенные «Кто строит» эксперты Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и архитектуре Законодательного собрания сомневаются в реализации проекта. Даже если убрать из планировки бадминтон (главный любитель этого спорта боль-

ше не президент страны, да и инвестора под него нет), то все равно в лимит он не лезет.

«Требования закона жесткие! Надо было быстрее проводить изыскания, ПЗЗ вошли в силу не так давно, «Невский» мог успеть до этого момента», – говорит член ученого совета Санкт-Петербургского общества естествоиспытателей, директор Центра экспертиз ЭКОМ Александр Карпов. Он не видит пути, как обойти закон. Тем более что теперь подход к программе развития тенниса другой: все, что для детского спорта, должен строить город за счет бюджета; все, что для коммерческой цели, инвестор должен возводить за свой счет, только землю ему придется покупать на рыночных условиях.

Адвокат Международной коллегии адвокатов «Санкт-Петербург» Евгений Баглагин признает справедливость правил. «Закон есть закон, иначе все парки города застроят кафе и тому подобными заведениями», – считает он. Единственный выход для инвестора из сложившейся ситуации юрист видит в переводе участка в территориальную зону спортивных сооружений.

НОВОСТИ

■ Под стражу взят организатор строительства «Рая в шалаше»

Главное следственное управление Следственного комитета РФ по Санкт-Петербургу и сотрудники ГУ МВД по СЗФО задержали 55-летнего предпринимателя Сергея Кадубинского. Он известен как организатор строительства малоэтажного жилого комплекса «Рай в шалаше» в Курортном районе.

По версии следствия, в 2008 году, применив схему с использованием векселей подконтрольных организаций, обладающих признаками фирм-однодневок, Сергей Кадубинский похитил имущество комплекса, на общую сумму более 365 млн рублей. Таким образом, он привел строительную компанию (ООО «Строительно-торговая компания «Полифас») к банкротству и причинил дольщикам, за чей счет было создано общее имущество жилого комплекса, ущерб

в особо крупном размере. Ему инкриминируют преступление, предусмотренное частью 4 статьи 159 УК РФ (мошенничество).

■ За мансарду на Миллионной собственнику придется отвечать в суде

Прокуратура направила в суд дело Олега Ро, обвиняемого в незаконном возведении мансарды на здании Главной аптеки на Миллионной улице в Санкт-Петербурге.

По данным прокуратуры, Олег Ро представлял в России интересы собственника жилплощади, над которой надстраивали мансарду, – британца Николаса Пануэлла. Ремонт над крышей здания начался еще в 2011 году. После реконструкции над зданием должно было появиться два дизайнерских пентхауса – с видом на Неву и с панорамой Дворцовой площади. Дело дошло до прокуратуры,

позднее к процессу подключился даже Интерпол: международную полицию интересовал гражданин Великобритании Николас Пануэлл. Скорее всего, недвижимость в России он покупал незаконно и уклонялся от уплаты налогов в британскую казну.

В результате строительства мансарды были уничтожены исторические деревянные конструкции Главной аптеки, изменены конфигурации кровли, разрушен штукатурный слой и элементы декора, нарушен архитектурный облик здания.

Олегу Ро было предъявлено обвинение по части 1 статьи 243 УК РФ (уничтожение или повреждение памятников истории и культуры) и части 1 статьи 330 УК РФ (самоуправство).

■ **Смольный ликвидировал 130 нелегальных торговых точек**
Городские власти выявили более 100 земельных участков, находя-

щихся в госсобственности и незаконно используемых для торговли. Среди нарушителей оказались владельцы ларьков, киосков, павильонов по продаже продуктов питания, алкогольных и табачных товаров.

Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) сообщает, что у коммерсантов не было ни договоров аренды, ни иных документов на использование данных земельных участков.

Недобросовестные предприниматели, по информации КУГИ, были выселены, объекты отключены от электроэнергии, имущество незаконных пользователей демонтировано и отправлено на склад временного хранения. Освобожденные земельные участки переданы городу.

Всего за месяц ликвидировано 130 нелегальных торговых точек.

■ Суд обязал управляющую компанию отремонтировать кровлю многоквартирного дома

В Сланцевскую городскую прокуратуру от собственников дома № 30 по улице Ленина в городе Сланцы поступило заявление с просьбой принять меры прокурорского реагирования к ООО «ВИРА сервис» в связи с протечкой кровли дома над восьмиэтажным подъездом дома.

Многоквартирный дом находится в ведении управляющей организации ООО «ВИРА сервис» на основании договора.

По данным прокуратуры, управляющая компания своих обязанностей не исполняет и допускает нарушения правил содержания и ремонта жилищного фонда.

Сланцевский прокурор направил иск в суд, обязав управляющую компанию провести текущий ремонт кровли.

До праздника «День строителя» в Санкт-Петербурге остался 31 день

Центральным событием программы мероприятий, посвященных Дню строителя, станет праздничный вечер в Ледовом дворце.

8 августа Ледовый дворец соберет несколько тысяч представителей строительного комплекса Санкт-Петербурга – руководителей и работников предприятий и организаций, профильных общественных организаций и СРО. Посетить концерт предложено руководителям вузов и средних учебных заведений, ведущих подготовку кадров для отрасли, профильных общественных структур. Приглашения на праздничное мероприятие направлены в Министерство регионального развития России, губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко и в городское правительство, в органы законодательной власти города и Госдумы России, в Российский Союз строителей, НОСТРОЙ, НОП, НОИЗ.



Традиционно часть мест в партере будет предоставлена заслуженным строителям – людям, вклад которых в развитие северной столицы трудно переоценить.

Организационный комитет по подготовке праздника «День строителя – 2013», созданный при комитете по строительству Санкт-Петербурга, в скором времени должен завершить формирование концертной программы и назвать имена артистов, которые выступят в Ледовом дворце 8 августа.

В рамках официальной части праздничного концерта на сцене Ледового дворца состоится торжественная церемония награждения чемпионов X сезона Спартакиады строителей «За труд и долголетие». Финальные состязания уже прошли, и определилась тройка победителей. Первое место по итогам сезона завоевали спортсмены ОАО «Группа ЛСР» (генеральный директор, председатель правления – Александр Вахмистров), второе место – у команды компании «Ленстройтрест» (генеральный директор – Александр Лелин), третье место заняла команда ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» (генеральный директор Михаил Возиянов).

Праздничный концерт в Ледовом дворце будет транслироваться в Интернете в режиме онлайн. Прямая трансляция из Ледового дворца начнется 8 августа в 17:00. Проходящее в зале и на сцене можно будет увидеть на сайте Союза строительных объединений и организаций (www.stroysoyuz.ru), на сайте генерального интернет-партнера мероприятия – портала «АСН-инфо» (<http://asninfo.ru>), на сайте ведущего медиапартнера – Единого строительного портала «КтоСтроит.ру» (<http://ktostruit.ru>).



5 августа на стадионе «Коломяги» состоится футбольный матч между сборной ветеранов российского футбола и сборной строителей. Капитан сборной строителей – председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга Андрей Артеев. Начало в 18:00.

Подготовка к праздничному вечеру, посвященному Дню строителя, традиционно ведется при поддержке предприятий и организаций строительного комплекса. Партнерами праздника выступили компания «Росстройинвест» – генеральный партнер, ОАО «Группа ЛСР», компании «Метрострой», «СМУ-13 Метрострой», «Лемминкяйнен», «Монолитстрой», СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», «Тоннельный отряд – 3», «Мостострой № 6», «Интарсия», Холдинг Setl Group, Холдинг RBL, ЗАО «Управление 20 Метрострой», ЗАО «СМУ-303», ЗАО «Фирма «Петротрест», ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон» – ЛенСпецСМУ, ЗАО «Семнад-

цатое управление «Метрострой», «Доринда-Инвест», саморегулируемые организации НП «Балтийский строительный комплекс», СРО НП «Строители Петербурга», НП «Союзпетрострой-проект», ОАО НИПИИ «Ленметрогипротранс», компания «Плантек». Союз строительных объединений и организаций продолжает прием заявок на участие в праздничном концерте, посвященном Дню строителя – 2013.

Условия участия в праздничном концерте, посвященном Дню строителя, можно уточнить и дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам: (812) 570-30-63, 714-23-81, 8-921-895-67-07 и на сайте <http://www.stroysoyuz.ru>.

конференция

Секреты инвестиционной привлекательности

Строительные инвестиции, по оценкам экспертов, являются на порядок доходнее банковских депозитов. Однако, несмотря на наличие серьезного финансового потенциала, привлечение средств для реализации строительного проекта является трудной, а иногда неразрешимой задачей. Соотношение риск/доходность отпугивает серьезных инвесторов.

В последнее время профессиональное сообщество заговорило о мерах по улучшению инвестиционного климата в строительной сфере. «Дорожная карта», утвержденная в 2012 году, определила пошаговый план по сокращению сроков строительства за счет ликвидации многих административных барьеров. Тем не менее многие процедуры требуют внесения изменений в Градостроительный кодекс РФ. Не решены до конца вопросы об обязательной экспертизе проектной документации, практике применения уведомительного принципа начала строительства и перспективах отмены государственного строительного надзора.

Еще одной актуальной проблемой инвестиционно-строительного рынка остается законопроект о государственно-частном партнерстве. Документ с подачи премьер-министра Дмитрия Медведева был одобрен Госдумой в первом чтении в конце апреля текущего года. По мнению экспертов, механизмы ГЧП призваны справиться с задачей привлечения средств к крупным строительным проектам.

Тема привлечения инвестиций в строительство станет предметом серьезного обсуждения в ходе конференции «Инвестиционные решения в строительстве: бизнес-пространство для инноваций», которая состоится 17 июля 2013 года в гостинице «Ренессанс Олимпик».

В рамках трех тематических секций эксперты обсудят следующие вопросы:

- дорожная карта «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»: ход реализации и ключевые аспекты;
- проблемы эффективного использования механизма государственно-частного партнерства;
- особенности сопровождения инвестиционного проекта в строительной отрасли;
- федеральные целевые программы как основа для модернизации строительной отрасли;

– законопроект № 68702-6 «О федеральной контрактной системе»: как изменится регулирование системы госзакупок в 2014 году?

– особенности развития и функционирования рынка субсидированного арендного жилья в России.

В конференции примут участие представители Государственной Думы, Министерства финансов РФ, Торгово-промышленной палаты, правительства Москвы, Московской областной думы, инвестиционно-строительных и девелоперских компаний, в том числе:

Игорь Кардашев – заместитель директора Департамента инвестиционной политики и развития государственно-частного партнерства Министерства экономического развития РФ;

Александр Долгов – партнер международной юридической фирмы Gide Loyrette Nouel, член правления Центра развития ГЧП;

Валерий Казейкин – заместитель председателя экспертного совета по жилищной политике и ЖКХ при комитете ГД, вице-президент НАМИКС;

Павел Селезнев – председатель правления Центра развития государственно-частного партнерства, председатель подкомитета по ГЧП Комитета по инвестиционной политике ТПП РФ;

Владислав Терехов – заместитель генерального директора по развитию ООО «ЭСКО «Новый Свет»;

Алла Бобылева – генеральный директор ООО «Центр инновационных бизнес-технологий: тренинг и консалтинг»;

Алексей Гребенюк – управляющий партнер AG Finance, партнер DMG Company.

Организаторами конференции выступают НП «СРО «Альянс строителей», НП «СРО «Совет проектировщиков» и компания ОСГ.

Подробная информация на сайте конференции: www.ocg.ru.

A city

11-13 СЕНТЯБРЯ 2013
Санкт-Петербург, Ленэкспо

VI Международный Форум
градостроительства, архитектуры и дизайна



УВИДЕТЬ ЛУЧШЕЕ, ОБСУДИТЬ ВАЖНОЕ!

www.balticbuild.ru

ВЫСТАВКА

Планшетная экспозиция, макеты и модели: развитие города — архитектура и градостроительство
Инженерные и архитектурные идеи, эксклюзивные интерьерные экспозиции

КОНФЕРЕНЦИЯ*

Прямой диалог архитекторов, дизайнеров, проектировщиков, строителей, представителей власти и бизнеса

В рамках международной выставки
BalticBuild
DESIGN DECOR

Организаторы:

+7 812 380 60 17/14/04, build@primexpro.ru

Координаторы:
+7 812 635 70 15/16, info@cdkcscenter.ru

Генеральные партнеры:

Интернет-партнеры:

Стратегический партнер:

Генеральный информационный партнер:



2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года



Программа праздника:

- X спартакиада строителей «За труд и долголетие»
- Награждение лучших строителей
- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады

Генеральный партнер



Партнеры:



Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Ведущий медиапартнер



Стратегический информационный партнер



Официальный информационный партнер



www.stroysoyuz.ru ssou@stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций

в Петербурге Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ
ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ
ДОКУМЕНТЫ

- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Акт о выборе земельного участка для строительства
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 242-06-40
info@ktostroit.ru

ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»

в Петербурге Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
в редакции газеты
«Кто строит в Петербурге»

КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА



Подробная информация по телефону
(812) 242-06-40
e-mail: spb@ktostroit.ru
WWW.KTOSTROIT.RU